

# EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

## Razón de Inscripción

**Periodo: 2021**

**Número de Inscripción: 513**

**Número de Repertorio: 1157**

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Dieciocho de Marzo de Dos Mil Veinte y Uno queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 513 celebrado entre :

| Nro. Cédula   | Nombres y Apellidos                                | Papel que desempeña |
|---------------|----------------------------------------------------|---------------------|
| 1706506027    | NARANJO GUARDERAS SILVIA ELIZABETH                 | COMPRADOR           |
| 1709434656    | ZURITA VILLALBA JUAN FRANCISCO                     | COMPRADOR           |
| 0891708467001 | SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES<br>TECNICOS S A | VENDEDOR            |

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

| Tipo Bien       | Código Catastral | Número Ficha | Acto        |
|-----------------|------------------|--------------|-------------|
| BODEGA          | 1340920007       | 52793        | COMPRAVENTA |
| LOTE DE TERRENO | 1340920002       | 52794        | COMPRAVENTA |
| DEPARTAMENTO    | 1340920011       | 52788        | COMPRAVENTA |

### Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 18-mar./2021

Usuario: gina\_macias

Revision / Inscripción por: GINA MONICA MACIAS SALTOS



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

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**

**Registrador de la Propiedad**

MANTA, jueves, 18 de marzo de 2021





Factura: 001-002-000047006



20211701067P00474



NOTARIO(A) LUIS OSWALDO HERRERA RUEDA  
NOTARIA SEXAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO

## EXTRACTO

|                              |                                                  |                          |                        |                    |              |               |                           |
|------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| Escritura N°:                | 20211701067P00474                                |                          |                        |                    |              |               |                           |
| ACTO O CONTRATO:             |                                                  |                          |                        |                    |              |               |                           |
| COMPRAVENTA                  |                                                  |                          |                        |                    |              |               |                           |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:       | 3 DE MARZO DEL 2021, (11:23)                     |                          |                        |                    |              |               |                           |
| OTORGANTES                   |                                                  |                          |                        |                    |              |               |                           |
| OTORGADO POR                 |                                                  |                          |                        |                    |              |               |                           |
| Persona                      | Nombres/Razón social                             | Tipo Interviniente       | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que le representa |
| Jurídica                     | SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A. | REPRESENTADO POR         | RUC                    | 0991708467001      | ECUATORIANA  | VENDEDOR(A)   | MAURO IVAN SERRANO CEDERO |
| A FAVOR DE                   |                                                  |                          |                        |                    |              |               |                           |
| Persona                      | Nombres/Razón social                             | Tipo Interviniente       | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que representa    |
| Natural                      | ZURITA VILLALBA JUAN FRANCISCO                   | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1709434656         | ECUATORIANA  | COMPRADOR (A) |                           |
| Natural                      | NARANJO GUARDERAS SILVIA ELIZABETH               | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1706505027         | ECUATORIANA  | COMPRADOR (A) |                           |
| UBICACIÓN                    |                                                  |                          |                        |                    |              |               |                           |
| Provincia                    |                                                  | Cantón                   |                        | Parroquia          |              |               |                           |
| PICHINCHA                    |                                                  | QUITO                    |                        | CHIMBACALLE        |              |               |                           |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:       |                                                  |                          |                        |                    |              |               |                           |
| OBJETO/OBSERVACIONES:        |                                                  |                          |                        |                    |              |               |                           |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: |                                                  |                          |                        |                    |              |               |                           |
|                              |                                                  | 175000.00                |                        |                    |              |               |                           |

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

|                                       |                                                                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| ESCRITURA N°:                         | 20211701067P00474                                                                       |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:                | 3 DE MARZO DEL 2021, (11:23)                                                            |
| PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1: | <a href="https://sionlinea.sri.gob.ec">https://sionlinea.sri.gob.ec</a>                 |
| PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2: | <a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec">https://portalciudadano.manta.gob.ec</a> |
| PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3: | <a href="http://www.registromanta.gob.ec">www.registromanta.gob.ec</a>                  |
| OBSERVACIÓN:                          |                                                                                         |



NOTARIO(A) LUIS OSWALDO HERRERA RUEDA

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTÓN QUITO

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA

Luis Herrera Rueda

NOTARIO 67



**DR. LUIS O. HERRERA RUEDA**



1 20211701067P00474

2 COMPRAVENTA

3 OTORGADA POR:

4 SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S. A.

5 A FAVOR DE:

6 LOS CÓNYUGES SEÑORES JUAN FRANCISCO ZURITA

7 VILLALBA Y SILVIA ELIZABETH NARANJO GUARDERAS

8 DESCRIPCIÓN Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

9 DEPARTAMENTO UNO, INCLUYE PATIO UNO; LOS

10 PARQUEADEROS CINCO Y SIETE; Y, LA BODEGA UNO, DEL

11 EDIFICIO "CASCADIA", SITUADO EN LA PARROQUIA Y

12 CANTÓN MANTA, PROVINCIA DE MANABÍ

13 CUANTÍA: USD \$175.000

14 AVALÚO COMERCIAL: USD \$144.876,66

15 DAG. DI: 2 COPIAS

16 En el Distrito Metropolitano de Quito, Capital de la República del  
17 Ecuador, hoy día, miércoles tres de marzo del dos mil veinte y uno,  
18 ante mí, **DOCTOR LUIS OSWALDO HERRERA RUEDA**,  
19 **NOTARIO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO**,  
20 comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la  
21 celebración de la presente escritura pública; la COMPAÑÍA  
22 SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS  
23 SOCIEDAD ANÓNIMA, debidamente representada por el señor  
24 MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO, en su calidad de Gerente  
25 General, quien se encuentra debidamente autorizado por la junta  
26 general de accionistas, conforme consta de los documentos que se  
27 agregan como habilitantes a la presente escritura, domiciliada en la  
28 ciudad de Esmeraldas, calle Barbisotty, Número: ochocientos dos e

*Notaría Sexagésima Séptima del Cantón Quito*

1 Hilda Padilla; Teléfono Trabajo: cero seis dos cero uno uno siete cero  
2 seis; correo electrónico: soprotec@gmail.com, y por otra parte, los  
3 cónyuges señor JUAN FRANCISCO ZURITA VILLALBA y señora  
4 SILVIA ELIZABETH NARANJO GUARDERAS, de estado civil  
5 casados, por sus propios y personales derechos y por los que  
6 representan dentro de la sociedad conyugal que la tienen formada  
7 entre sí, domiciliados en Quito, calle Bernardo de Legarda y pasaje  
8 F, Conjunto Akari, Departamento Doscientos tres, San Juan Alto de  
9 Cumbayá, teléfono número cero nueve nueve nueve cinco ocho  
10 cinco tres cero siete, correo electrónico: franzuvil@gmail.com:- Los  
11 comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores  
12 de edad, de profesión Ingeniero, Abogado y Licenciada,  
13 respectivamente; domiciliados en esta ciudad de Quito Distrito  
14 Metropolitano, excepto el señor MAURO IVAN SERRANO  
15 CEDEÑO, quien se encuentra domiciliado en la ciudad de  
16 Esmeraldas, de paso por esta ciudad de Quito; hábiles en derecho  
17 para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy  
18 fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de  
19 identificación cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas  
20 por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes.-  
21 Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los  
22 efectos y resultados de esta escritura, así como examinados  
23 que fueron en forma aislada y separada de que comparece al  
24 otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor  
25 reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a  
26 escritura pública la siguiente minuta:- **"SEÑOR NOTARIO:-**  
27 En su registro de escrituras públicas, sírvase incorporar una de  
28 compraventa al tenor de las siguientes cláusulas:- **CLAUSULA**



DR. LUIS O. HERRERA RUEDA



1 PRIMERA:- COMPARECIENTES:- UNO.- La COMPAÑIA  
2 SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS  
3 SOCIEDAD ANÓNIMA, debidamente representada por el señor  
4 MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO, en su calidad de Gerente  
5 General, quien se encuentra debidamente autorizado por la junta  
6 general de accionistas, conforme consta de los documentos que  
7 se agregan como habilitantes a la presente escritura, domiciliada  
8 en la ciudad de Esmeraldas, Calle Barbisotty, Numero:  
9 ochocientos dos e Hilda Padilla; Telefono Trabajo: cero seis dos  
10 cerouno uno siete cero seis; correo electrónico;  
11 soprotec@gmail.com, a quien en adelante y para efectos de  
12 interpretación del presente contrato se les denominará la  
13 VENDEDORA.- DOS.- Los cónyuges señor JUAN FRANCISCO  
14 ZURITA VILLALBA y la señora SILVIA ELIZABETH  
15 NARANJO GUARDERAS, de estado civil casados, por sus  
16 propios y personales derechos y por los que representan dentro  
17 de la sociedad conyugal que la tienen formada entre sí,  
18 domiciliados en Quito, Calle Bernardo de Legarda y pasaje F,  
19 Conjunto Akari, Departamento Doscientos tres, San Juan Alto de  
20 Cumbayá, teléfono numero cero nueve nueve nueve cinco ocho  
21 cinco tres cero siete, correo electrónico: franzuvil@gmail.com, a  
22 quienes en adelante y para efectos de interpretación del presente  
23 contrato se les denominará el COMPRADORES.- CLAUSULA  
24 SEGUNDA:- ANTECEDENTES:- UNO) La Compañia  
25 SOPROTEC Sociedad de Profesionales Técnicos Sociedad  
26 Anónima es propietaria del LOTE de TERRENO signado con el  
27 número CERO CUATRO GUION VEINTE (04 - 20)  
28 perteneciente a la Urbanización Ciudad del Mar, ubicada en el

*Notaria Sexagesima Séptima del Cantón Quito*

1 cantón Manta, Provincia de Manabí, adquirida mediante  
2 compraventa al Fideicomiso Piedra Larga, conforme consta en la  
3 escritura pública de fecha siete de mayo del dos mil doce, ante el  
4 Abogado Raúl Eduardo González Megar, Notario Tercero del  
5 cantón Manta, legalmente inscrita en el Registro de la propiedad  
6 del cantón Manta, el doce de junio del dos mil doce.- DOS) Los  
7 linderos Generales del Lote de Terreno donde se levanta el  
8 EDIFICIO "CASCADIA" son los siguientes linderos y  
9 dimensiones: FRENTE: en veinte y siete punto noventa y cinco  
10 metros con vía cuatro; ATRÁS; en veinte y siete punto noventa y  
11 cinco metros con lotes números quince guion diecisiete y quince  
12 guion diecisiete A; COSTADO DERECHO; en veinte y cinco  
13 metros con lote número cero cuatro guion veinte y dos;  
14 COSTADO IZQUIERDO: en veinte y cinco metros con lote  
15 número cero cuatro guion dieciocho.- AREA TOTAL.-  
16 SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y SEIS  
17 METROS CUADRADOS.- TRES) Sobre el mencionado LOTE  
18 de TERRENO, individualizado en el numeral UNO, su  
19 propietaria, ha desarrollado un proyecto inmobiliario  
20 denominado el EDIFICIO "CASCADIA", el mismo que está  
21 cuatro unidades de Vivienda, diez unidades de Estacionamiento  
22 y cuatro Unidades de Bodegas con sus respectivas áreas  
23 comunales, para tal efecto se ha obtenido el debido permiso de  
24 construcción de fecha veinte y cinco de septiembre del dos mil  
25 trece, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado  
26 Municipal del cantón Manta, previo a la obtención de los  
27 informes técnicos y legales favorables correspondientes emitidos  
28 por el Municipio de Manta, en consideración a ello se obtuvo la



*DR. LUIS O. HERRERA RUEDA*



1 licencia de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la misma que  
2 se encuentra elevada a escritura pública el nueve de junio del dos  
3 mil quince, ante la Notaria Trigésima Octava del cantón Quito,  
4 Doctora María Cristina Vallejo, legalmente inscrita en el Registro  
5 de la Propiedad del cantón Manta, el tres de agosto del dos mil  
6 quince.- CLAUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.- Con estos  
7 antecedentes que son parte esencial de esta escritura, la  
8 COMPAÑÍA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES  
9 TÉCNICOS SOCIEDAD ANÓNIMA, debidamente representada  
10 por el señor MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO, casado, en  
11 su calidad de Gerente General, quien se encuentra debidamente  
12 autorizado por la junta general de accionistas, conforme consta  
13 de los documentos que se agregan como habilitantes a la presente  
14 escritura, da en venta y perpetua enajenación dentro del Régimen  
15 de Propiedad Horizontal, a favor de los cónyuges señor JUAN  
16 FRANCISCO ZURITA VILLALBA y la señora SILVIA  
17 ELIZABETH NARANJO GUARDERAS, de estado civil casados,  
18 por sus propios y personales derechos y por los que representan  
19 dentro de la sociedad conyugal que la tienen formada entre sí,, de  
20 estado civil soltero dentro del régimen de propiedad Horizontal  
21 el DEPARTAMENTO signado con el número UNO, al que le  
22 corresponde el PATIO signado con el numero UNO; el  
23 PARQUEADERO signado con el número CINCO; el  
24 PARQUEADERO signado con el número SIETE; y la BODEGA  
25 signada con el número UNO, que forman parte del EDIFICIO  
26 "CASCADIA", ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar,  
27 ubicada en el cantón Manta, Provincia de Manabí.- LINDEROS  
28 Y DIMENSIONES SINGULARES DEPARTAMENTO UNO

*Notaria Sexagésima Séptima del Cantón Quito*



1 **DEL EDIFICIO CASCADIA, PRIMERA PLANTA ALTA,**  
2 Ubicada sobre el Nivel mas dos punto noventa y cinco (+ 2,95)  
3 del edificio, en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia  
4 y cantón Manta. Departamento que se encuentra planificado con  
5 los ambientes: sala, comedor, cocina, lavandería, tres y medio  
6 baños, sala familiar, tres dormitorios y terraza abierta, se  
7 circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por  
8 Arriba: lindera con espacio aéreo y departamento tres (planta  
9 baja) en ciento cincuenta y nueve punto sesenta metros cuadrados  
10 (159,60 m<sup>2</sup>); Por Abajo: lindera con parqueaderos-bodegas  
11 números siete guion uno; ocho guion dos; nueve guion tres; y,  
12 diez guion cuatro (# 7-1, # 8-2, # 9-3 y # 10-4) y área común  
13 circulación en ciento cincuenta y nueve punto sesenta metros  
14 cuadrados (159,60m<sup>2</sup>); Por el Norte: lindera con área común  
15 escaleras y departamento dos (2), partiendo desde el oeste hacia  
16 el este en cinco punto sesenta y ocho metros (5,68 m), desde este  
17 punto gira hacia el norte en dos punto noventa y cuatro metros  
18 (2,94 m), desde este punto gira hacia el este en cero punto treinta  
19 y tres metros (0,33 m), desde este punto gira hacia el norte en  
20 cero punto cero siete metros ( 0,07 m), desde este punto gira hacia  
21 el este en cinco punto treinta y nueve metros (5,39 m), desde este  
22 punto gira hacia el sur en cero punto cero ocho metros (0.08 m),  
23 desde este punto gira hacia el este en cero punto cincuenta metros  
24 (0,50 m), desde este punto gira hacia el norte en cero punto cero  
25 cuatro metros (0,04 m), desde este punto gira hacia el este en tres  
26 punto cuarenta y ocho metros (3,48 m), desde este punto gira  
27 hacia el sur en cero punto cero cuatro metros (0,04 m), desde este  
28 punto gira hacia el este en cero punto sesenta y dos metros

DR. LUIS O. HERRERA RUEDA



1 (0,62m); Por el Sur: lindera con limite primera planta alta y patio  
2 uno, partiendo desde el oeste hacia el este en cinco punto  
3 y nueve metros (5,29 m), desde este punto gira hacia el norte en  
4 cuatro punto cero cero metros (4,00 m), desde este punto gira  
5 hacia el este en diez punto setenta y dos metros (10,72 m); Por el  
6 Este: lindera con patio uno (1) en nueve punto sesenta y siete  
7 metros (9,67 m); Por el Oeste: lindera con vacío hacia área  
8 comunal jardín e ingreso en diez punto cincuenta y dos metros  
9 (10,52 m); Área: ciento cincuenta y nueve punto sesenta metros  
10 cuadrados (159,60 m<sup>2</sup>).- Alícuota cero punto uno tres ocho cuatro  
11 por ciento (0,1384%), Área de terreno noventa y seis punto  
12 setenta metros cuadrados (96,70m<sup>2</sup>).- Area común cincuenta y  
13 seis punto treinta y nueve metros cuadrados (56,39 m<sup>2</sup>). Area  
14 total doscientos quince punto noventa y nueve metros cuadraos  
15 (215,99m<sup>2</sup>). PATIO UNO de la Primera Planta Alta y tiene los  
16 siguientes medidas y linderos Por arriba: lindera con espacio  
17 aéreo en noventa y siete punto cincuenta y tres metros cuadrados  
18 (97,53m<sup>2</sup>), Por abajo: lindera con Parqueaderos-Bodegas  
19 números siete guion uno; ocho guion dos; nueve guion tres; y,  
20 diez guion cuatro (# 7-1, # 8-2, # 9-3 y # 10-4), área común  
21 circulación y terreno edificio en noventa y siete punto cincuenta  
22 y tres metros cuadrados (97,53m<sup>2</sup>); Por el norte: lindera con  
23 Departamento uno (1) y Patio Dos (2), partiendo desde el oeste  
24 hacia el este en diez punto setenta y dos metros (10,72m), desde  
25 este punto gira hacia el norte en nueve punto sesenta y siete  
26 metros (9,67m) desde este punto gira hacia el este en cero punto  
27 treinta y tres metros (0,33m) desde este punto gira hacia el norte  
28 en cero punto cero siete metros (0,07m) desde este punto gira

*Notaría Sexagésima Séptima del Cantón Quito*



1 hacia el este en cuatro punto cero cero metros (4,00m); Por el sur  
2 lindera con limite primera planta alta catorce punto setenta y dos  
3 metros (14.72m); Por el este: lindera con limite primera planta  
4 alta en trece punto sesenta y siete metros (13,67m); Por el oeste:  
5 lindera con Departamento uno en cuatro punto cero cero metros  
6 (4,00m).- Área: noventa y siete punto cincuenta y tres metros  
7 cuadrados (97,53m<sup>2</sup>). Alicuotas área neta nueve punto setenta y  
8 cinco metros cuadrados (9,75m<sup>2</sup>) Alicuotas cero punto cero cero  
9 ocho cinco por ciento (0,0085%); terreno cinco punto noventa y  
10 un metros cuadrados (5,91m<sup>2</sup>), común tres punto cuarenta y cinco  
11 metros cuadrados (3,45m<sup>2</sup>) área total cuarenta y tres punto veinte  
12 metros cuadrados (43,20m<sup>2</sup>).- **PARQUEADERO NUMERO**  
13 **CINCO DEL EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA,**  
14 Ubicada sobre el Nivel mas cero punto cero cero (+ 0,00) del  
15 edificio, en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia y  
16 cantón Manta. Que tiene los siguientes medidas y linderos.- Por  
17 Arriba: lindera con departamento cero dos (02) en veinte y dos  
18 punto cero cuatro metros cuadrados (22,04 m<sup>2</sup>); Por Abajo:  
19 lindera con terreno edificio en veinte y dos punto cero cuatro  
20 metros cuadrados (22,04 m<sup>2</sup>); Por el Norte: lindera con limite  
21 planta baja en tres punto ochenta metros (3,80 m); Por el Sur:  
22 lindera con aérea común circulación en tres punto ochenta metros  
23 (3,80 m); Por el Este: lindera con parqueadero número seis (# 6)  
24 en cinco punto ochenta metros (5,80 m); Por el Oeste: lindera con  
25 parqueadero número cuatro (# 4) en cinco punto ochenta metros  
26 (5,80 m).- Área: veinte y dos punto cero cuatro metros cuadrados  
27 (22,04 m<sup>2</sup>); Alicuota de cero punto cero uno nueve uno por  
28 ciento (0,0191 %); Area de terreno trece punto treinta y cinco

DR. LUIS O. HERRERA RUEDA



1 metros cuadrados (13,35m<sup>2</sup>); Area común siete punto setenta y  
2 nueve metros cuadrados (7,79 m<sup>2</sup>); Area total veinte y nueve  
3 punto ochenta y tres metros cuadrados (29,83m<sup>2</sup>).-  
4 **PARQUEADERO NUMERO SIETE - BODEGA NUMERO**  
5 **UNO DEL EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA**, Ubicada  
6 sobre el Nivel mas cero punto cero cero (+ 0,00) del edificio, en  
7 la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia y cantón Manta,  
8 que tiene los siguientes medidas y linderos; Por Arriba:  
9 lindera con departamento cero uno en treinta y uno punto noventa  
10 y seis metros cuadrados (31,96 m<sup>2</sup>); Por Abajo: lindera con  
11 terreno del edificio en treinta y uno punto noventa y seis metros  
12 cuadrados (31,96 m<sup>2</sup>); Por el Norte: lindera con área común  
13 circulación en tres punto treinta y siete metros (3,37 m); Por el  
14 Sur: lindera con limite planta baja en cuatro punto veinte y dos  
15 metros (4,22 m); Por el Este: lindera con limite planta baja en  
16 ocho punto setenta y nueve metros (8,79 m); Por el Oeste: lindera  
17 con parqueadero número ochos (8) guion bodega dos (2),  
18 partiendo desde el sur hacia el norte en dos punto setenta y nueve  
19 metros (2,79 m), desde este punto gira hacia el este en cero punto  
20 ochenta y cinco metros (0,85 m), desde este punto gira al norte  
21 en cinco punto noventa y nueve metros (5,99m); Área: de treinta  
22 y uno punto noventa y seis metros cuadrados (31,96 m<sup>2</sup>).  
23 Alicuota cero punto cero dos siete siete por ciento (0,0277%),  
24 Área de terreno diecinueve punto treinta y seis metros cuadrados  
25 (19,36m<sup>2</sup>). Área común once punto veinte y nueve metros  
26 cuadrados (11,29 m<sup>2</sup>): Área total cuarenta y tres punto veinte y  
27 cinco metros cuadrados (43,25m<sup>2</sup>).- Pese a indicarse linderos y  
28 dimensiones la venta se la hace como cuerpo cierto.- CLAUSULA

*Notaría Sexagésima Séptima del Cantón Quito*



1 CUARTA:- PRECIO:- Por acuerdo entre la Vendedora y los  
2 Compradores el precio de la compraventa se pacta en la suma de  
3 CIENTO SETENTA Y CINCO MIL DOLARES DE LOS  
4 ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (USD\$175.000,00),  
5 que la Vendedora declara tenerlos recibido a su entera satisfacción,  
6 sin reclamo alguno que formular a los Compradores por este  
7 concepto.- CLAUSULA QUINTA:- TRANSFERENCIA DEL  
8 DOMINIO:- Conformes las partes con el precio pactado, la  
9 Vendedora transfieren a favor de los Compradores el dominio y  
10 posesión de los inmuebles vendidos, con todas sus entradas,  
11 salidas, usos, costumbres, servidumbres y más derechos anexos,  
12 sin reserva de ninguna naturaleza, aceptando los Compradores la  
13 venta y transferencia del dominio por estar hecha en seguridad de  
14 sus intereses.- CLAUSULA SEXTA:- SANEAMIENTO:- La  
15 Vendedora se obliga al saneamiento por evicción de conformidad  
16 con la Ley.- La Vendedora declara que sobre el inmueble vendido  
17 no pesa gravamen alguno, hipotecas, embargos, prohibiciones de  
18 enajenar, y que está libre de juicios y de toda acción rescisoria y  
19 resolutoria o contrato de arrendamiento o anticrético que deban ser  
20 respetados.- CLAUSULA SEPTIMA:- CUERPO CIERTO:- No  
21 obstante de haberse determinado superficie y linderos esta  
22 transferencia del dominio se la hace como CUERPO CIERTO,  
23 dentro de los linderos señalados.- CLAUSULA OCTAVA:-  
24 SOMETIMIENTO:- Los Compradores declaran someterse a las  
25 prescripciones de la Ley de Propiedad Horizontal y su  
26 Reglamento.- Así mismo, manifiestan su voluntad de adherirse y  
27 acepta el Reglamento Interno de Copropiedad del "EDIFICIO  
28 "CASCADIA".- CLAUSULA NOVENA:- DECLARACIONES: a-

*DR. LUIS O. HERRERA RUEDA*



1 Los COMPRADORES declaran su conformidad en cuanto al  
2 estado y condición de los bienes materia de la presente  
3 compraventa.- b) Los COMPRADORES declaran bajo juramento  
4 que los recursos que entregó en virtud del presente contrato, tienen  
5 origen y objeto lícito, que no provienen de actividades  
6 relacionadas o vinculadas con el tráfico, comercialización o  
7 producción ilícita de sustancias estupefacientes o psicotrópicas.-  
8 c) Los COMPRADORES declaran bajo juramento, que conocen y  
9 aceptan que el "EDIFICIO "CASCADIA", no cuenta aún con  
10 Administrador por tratarse de un conjunto nuevo y no existir el  
11 número suficiente de copropietarios que permita reunirnos en  
12 Asamblea con el fin de nombrar el Administrador del referido  
13 Edificio, por esta razón, nos comprometemos a sufragar y cancelar  
14 los valores que se generen por concepto de expensas que  
15 correspondan a los inmuebles materia de esta transferencia.-  
16 Además, libero al Señor Notario y al Señor Registrador de la  
17 Propiedad de Manta, de cualquier responsabilidad al respecto.-  
18 CLÁUSULA DECIMA: INSCRIPCION Y GASTOS:- Todos los  
19 gastos e impuestos que origine la presente escritura, su inscripción  
20 y derechos, serán de exclusiva cuenta de los COMPRADORES, a  
21 excepción del impuesto a la plusvalía que en caso de generarse  
22 será de cuenta de la VENDEDORA.- Las partes se autorizan  
23 mutuamente para que cualquiera de ellas pueda realizar las  
24 gestiones de inscripción en los registros de la Propiedad  
25 correspondientes.- CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:  
26 ACEPTACIÓN.- Las partes declaran que aceptan el contenido del  
27 presente contrato por ser en beneficio de sus intereses, lo que  
28 ratifican mediante la suscripción del mismo.- CLAUSULA

*Notaría Sexagésima Séptima del Cantón Quito*



1 DECIMA SEGUNDA: JURISDICCION Y COMPETENCIA.- De  
2 suscitarse conflicto alguno entre las partes, estas se comprometen  
3 a iniciar una negociación directa entre ellas por el término de  
4 quince días, de no llegar a ningún acuerdo, las partes las someterán  
5 a la resolución de un Tribunal de Arbitraje de la Cámara de  
6 Comercio de Quito, que se sujetará a lo dispuesto en la Ley de  
7 Arbitraje y Mediación; el Reglamento del Centro de Arbitraje y  
8 Mediación de la Cámara de Comercio de Quito; y, las siguientes  
9 normas: a- Los árbitros serán seleccionados conforme lo  
10 establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. b- Las partes  
11 renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo  
12 en derecho que expida el Tribunal Arbitral y se comprometen a no  
13 interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. c-  
14 Para la ejecución de las medidas cautelares el Tribunal Arbitral  
15 está facultado para solicitar de los funcionarios públicos,  
16 judiciales, policiales y administrativos su cumplimiento, sin que  
17 sea necesario recurrir a juez ordinario alguno. d- El tribunal  
18 arbitral será integrado por tres (3) árbitros. e- El procedimiento  
19 arbitral será confidencial. f- El lugar de arbitraje será las  
20 instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de  
21 Comercio de Quito.- Usted Señor Notario se servirá agregar las  
22 demás cláusulas de estilo.- ..." (Hasta aquí, la minuta que queda  
23 elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada por  
24 la Doctora Patricia Montoya Villalba, con matrícula profesional  
25 número diecisiete guion dos mil siete guion seis seis cuatro del  
26 Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura.- Para la  
27 celebración y otorgamiento de la presente escritura se observaron  
28 los preceptos legales que el caso requiere; y leída que les fue por

DR. LUIS O. HERRERA RUEDA



1 mí, el Notario a los comparecientes, aquellos se ratifican en la  
2 aceptación de su contenido y firman conmigo en unidad de acto, se  
3 incorpora al protocolo de esta Notaría la presente escritura, de todo  
4 lo cual doy fe.-

5

6

7

8

9 MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO

10 C.C.

11

12

13

14 JUAN FRANCISCO ZURITA VILLALBA

15 C.C. 170943465-6

16

17

18

19 SILVIA ELIZABETH NARANJO GUARDERAS

20 C.C. 170650602-7

21

22

23

24

25

26

27

28

EL NOTARIO,

DR. LUIS OSWALDO HERRERA RUEDA

NOTARIO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO



NOTARIA SEXAGÉSIMA SÉPTIMA  
Dr. Luis Herrera Rueda

Notaría Sexagesima Séptima del Cantón Quito





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 0801261686

**Nombres del ciudadano:** SERRANO CEDEÑO MAURO IVAN

**Condición del cedulaado:** CIUDADANO



**Lugar de nacimiento:**

ECUADOR/ESMERALDAS/ESMERALDAS/ESMERALDAS

**Fecha de nacimiento:** 21 DE NOVIEMBRE DE 1968

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** INGENIERO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** NUÑEZ OLIVO ROCIO P

**Fecha de Matrimonio:** 8 DE MARZO DE 1997

**Nombres del padre:** SERRANO DANIEL ALBERTO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** CEDEÑO CLAVIJO ANGELA DELFINA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 19 DE JULIO DE 2017

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 3 DE MARZO DE 2021

Emissor: ANTAMBA GÓMEZ DORIS ALICIA - PICHINCHA-QUITO-NT 67 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 219-394-23749



219-394-23749

Eco. Rodrigo Aviles J.

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



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

CÉDULA DE  
CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
**SERRANO CEDENO  
MAURO IVAN**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**ESMERALDAS  
ESMERALDAS  
ESMERALDAS**  
FECHA DE NACIMIENTO **1968-11-21**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **HOMBRE**  
ESTADO CIVIL **CASADO**  
RODIO P  
NUÑEZ OLIVO

N. 080126168-6




HISTRUCCION  
**SUPERIOR**  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**SERRANO DANIEL**  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**CEDEÑO ANGELA**  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**QUITO  
2017-07-19**  
FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2027-07-19**

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
**INGENIERO**

V4444V4444

06041730




**CERTIFICADO DE  
VOTACIÓN**  
7 FEBRERO 2021

PROVINCIA: **PICHINCHA**  
CIRCUNSCRIPCIÓN: **5**  
CANTÓN: **QUITO**  
PARROQUIA: **CUMBAYA**  
ZONA: **1**  
JUNTA No. **0036 MASCULINO**




N. 24341019  
0001701 888



CC. 0801261686

**SERRANO CEDENO MAURO IVAN**

CUDACANAO:  
ESTO DOCUMENTO ADECUA LOS DATOS  
INFORMES EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

  
PROFESIONALES S.A. 194

**NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA 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.

09 MAR 2021

  
**Dr. Luis Herrera Rueda**  
NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1709434656

**Nombres del ciudadano:** ZURITA VILLALBA JUAN FRANCISCO

**Condición del cedulaado:** CIUDADANO

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

**Fecha de nacimiento:** 19 DE NOVIEMBRE DE 1974

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** EMPLEADO PRIVADO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** NARANJO GUARDERAS SILVIA ELIZABETH

**Fecha de Matrimonio:** 6 DE MAYO DE 2005

**Nombres del padre:** ZURITA HORACIO POLICARPO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** VILLALBA NANCY LILI

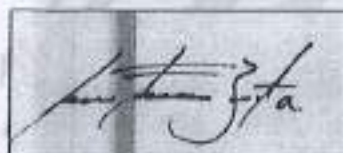
**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 5 DE FEBRERO DE 2014

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 3 DE MARZO DE 2021

Emissor: ANTAMBA GÓMEZ DORIS ALICIA - PICHINCHA-QUITO-NT 67 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 213-394-23813



213-394-23813

Eco. Rodrigo Aviles J.  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA  
Nº 170943465-6

APellidos y Nombres: ZURITA VILLALBA JUAN FRANCISCO  
LUGAR DE NACIMIENTO: PICHINCHA  
QUITO  
SAN BLAS  
FECHA DE NACIMIENTO: 1974-11-19  
NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
SEXO: M  
ESTADO CIVIL: CASADO  
SILVIA ELIZABETH  
NARANJO GUARDERAS





INSTRUCCIÓN: SUPERIOR  
PROFESIÓN / OCUPACIÓN: EMPLEADO PRIVADO  
E333312227

APellidos y Nombres del Padre: ZURITA NORACIO POLICARPO  
APellidos y Nombres de la Madre: VILLALBA NANCY ELI  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: QUITO  
2014-02-05  
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2024-02-05

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA  
DR. LUIS HERRERA RUEDA




**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
7 FEBRERO 2021

PROVINCIA: PICHINCHA  
CIRCUNSCRIPCIÓN: 3  
CANTÓN: QUITO  
PARROQUIA: CUMBAYA  
ZONA: 1  
JUNTA NÚM. 0043 MASCULINO

Nº 49786206  
170943465-6

ZURITA VILLALBA JUAN FRANCISCO





CIUDADANO:

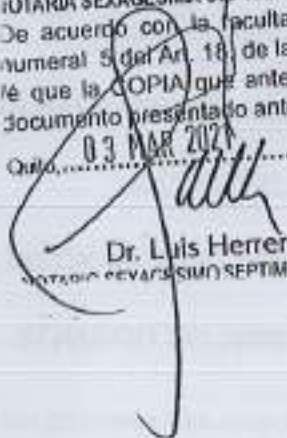
ESTE DOCUMENTO ACRREDITA QUE USTED  
SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021



NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA 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, 03 MAR 2021

Dr. Luis Herrera Rueda  
NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO







## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1706506027

**Nombres del ciudadano:** NARANJO GUARDERAS SILVIA ELIZABETH

**Condición del cedulaado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/LA FLORESTA

**Fecha de nacimiento:** 23 DE DICIEMBRE DE 1975

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** LICENCIADA

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** ZURITA VILLALBA JUAN FRANCISCO

**Fecha de Matrimonio:** 6 DE MAYO DE 2005

**Nombres del padre:** NARANJO ANDA CESAR ALFONSO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** GUARDERAS FALCONI SILVIA MARIA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 29 DE MAYO DE 2019

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 3 DE MARZO DE 2021

Emissor: ANTAMBA GOMEZ DORIS ALICIA - PICHINCHA-QUITO-NT 87 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 212-394-23899



212-394-23899

Eco. Rodrigo Aviles J.  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

**CEDULA DE CIUDADANIA**  
N. 170650602-7

**AFILIADOS Y APODERADOS**  
NARANJO GUARDERAS SILVIA ELIZABETH

**LUGAR DE NACIMIENTO**  
PICHINCHA  
QUITO  
LA FLORESTA

**FECHA DE NACIMIENTO** 1975-12-23  
**NACIONALIDAD** ECUATORIANA  
**SEXO** MUJER  
**ESTADO CIVIL** CASADO  
JUAN FRANCISCO  
ZURITA VILLALBA

**REGISTRO CIVIL**  
SUPERIOR

**PROFESIÓN Y OCUPACIÓN**  
ABOGADO Y APODERADO DEL PAÍS  
NARANJO ANDRÉS CESAR ALFONSO

**ABOGADO Y APODERADO DE LA MUJER**  
GUARDERAS FALCON SILVIA MARIA

**LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN**  
MANTA  
2019-05-29

**FECHA DE EXPIRACIÓN**  
2029-05-29

**NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA CANTON QUITO**  
DE LUIS HERRERA RUEDA

**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
7 FEBRERO 2021

**PROVINCIA** PICHINCHA  
**CIRCUNSCRIPCIÓN** 3  
**CANTÓN** QUITO  
**PARROQUIA** CUMBAYA  
**CONA** 1  
**LISTA No.** 0029 FEMENINO

**NARANJO GUARDERAS SILVIA ELIZABETH**

**CIUDADANAJD:**

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE HEYER  
SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2011

*Luis Herrera Rueda*  
ABOGADO Y APODERADO DE LA MUJER

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA 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, 03 MAR 2021

*Luis Herrera Rueda*  
ABOGADO Y APODERADO DE LA MUJER  
NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO





# SOPROTEC S.A.

## CONSTRUCTORA

Esmeraldas, 13 de marzo del 2020

Señor Ingeniero  
**MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO**  
Ciudad

20 AGO 2020

Rgl 226

Rpt 462

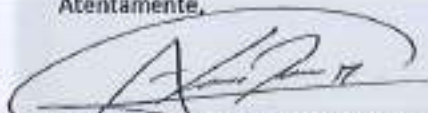
De mis consideraciones:

Cúmplame poner en su conocimiento de la Junta General de Accionistas de la **COMPAÑÍA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A.** en sesión celebrada el lunes 9 de MARZO del 2020, tuvo el acierto de elegirlo a usted para el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía por el período de DOS (2) años, con los deberes y atribuciones que para el cargo se ha fijado en el Estatuto Social. Le corresponden representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La **COMPAÑÍA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A.** se constituyó con escritura pública autorizada por el notario Primero del cantón Esmeraldas, Abogado Carlos Macías Sierra, el 15 de julio del 2002, debidamente inscrita en el Registro Mercantil con fecha 30 de agosto del 2002, bajo el No. 550 del repertorio y el No. 16 del registro respectivo; fue aprobada por la Intendencia de Compañías de Portoviejo, con la resolución No. 01.Q.U.2938 de fecha 9 de agosto del 2002.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales consiguientes.

Atentamente,

  
**ING. HERNÁN PATRICIO ROSERO MONTAÑO**  
PRESIDENTE

YO, **ING. MAURO IVÁN SERRANO CEDEÑO**, Acepto el nombramiento que antecede y prometo desempeñarlo fielmente

Esmeraldas 13 de marzo del 2020

  
**ING. MAURO IVÁN SERRANO CEDEÑO**  
GERENTE GENERAL



Mejía 414 y Olmedo, Esmeraldas-Ecuador  
0997741762 / 0997738651  
soprotec@gmail.com / www.soprotec.ec

# Registro Mercantil de Esmeraldas



TRÁMITE NÚMERO: 744  
\*5069099WAQZUWQ\*

## REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN ESMERALDAS RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

### RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| NÚMERO DE REPERTORIO:  | 462                          |
| FECHA DE INSCRIPCIÓN:  | 20/08/2020                   |
| NÚMERO DE INSCRIPCIÓN: | 226                          |
| REGISTRO:              | LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES |

#### 1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:    | SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A. |
| NOMBRES DEL ADMINISTRADOR | SERRANO CEDEÑO MAURO IVAN                        |
| IDENTIFICACIÓN            | 0801261686                                       |
| CARGO:                    | GERENTE GENERAL                                  |
| PERIODO(Años):            | 2 AÑOS                                           |

#### 2. DATOS ADICIONALES:

NO APLICA

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: ESMERALDAS, A 20 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 2020

AISHA ANDREA MONCAYO RAAD  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN ESMERALDAS

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. JAIME BOLDOS AGUILERA O PUERTO PESQUERO CAC B

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

Quito, 03 de Agosto de 2020

Dr. Luis Herrera Rueda  
NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO

Página 1 de 1

Nº 0001778





## **SOPROTEC S.A.**

### **CONSTRUCTORA**

#### **JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A. REUNIDA EL DIA 11 DE ENERO DEL 2021**

En la ciudad de Esmeraldas el 11 de enero del 2021, siendo las 16H00, en las oficinas de la Empresa **SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A. SOPROTEC**, ubicadas en las calles Mejía 414 y Olmedo de esta ciudad, se reúne la Junta Extraordinaria de Accionistas, los señores: **ROSERO MONTAÑO HERNÁN PATRICIO**, poseedor de CUATROCIENTAS acciones (400) de un dólar americano cada una; y, el señor **SERRANO CEDEÑO MAURO IVÁN**, poseedor de CUATROCIENTAS acciones (400) de un dólar americano cada una. Todas las participaciones son de un valor nominal de **UN DÓLAR** americano cada una y se encuentra presente el 100% del capital social suscrito y pagado. Dirige la sesión el señor **HERNAN PATRICIO ROSERO MONTAÑO**, Presidente, y en calidad de secretaria AD-HOC actúa la señora **ROCIO PAULINA NUÑEZ OLIVO**, el cual luego de constatado el quórum, informa que se encuentra el quórum reglamentario, por lo cual el presidente declara legalmente instalada la junta.

La presidencia, luego de corroborado el quórum reglamentario inicia la sesión, que tiene como único punto del Orden del Día:

#### **ORDEN DEL DIA**

1.- Autorización al Gerente General y Representante Legal de la **COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A. ING. MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO** para que pueda firmar la escritura de compraventa del **DEPARTAMENTO 1, PATIO #1, PARQUEADERO 5, PARQUEADERO 7 y BODEGA 1** que forman parte del edificio Cascadia ubicado Urbanización Ciudad del mar, Cantón Manta, Provincia de Manabí

El accionista, el **ING. MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO**, informa a la Junta que luego de haber realizado la respectiva negociación, se ha llegado a un precio favorable para los intereses de la empresa **SOPROTEC S.A.** para la venta del **DEPARTAMENTO 1, PATIO #1, PARQUEADERO 5, PARQUEADERO 7 y BODEGA 1** de propiedad de la empresa, que forman parte del edificio Cascadia ubicado Urbanización Ciudad del mar, Cantón Manta, Provincia de Manabí

Luego de ciertas deliberaciones, al respecto la Junta de Accionistas, por unanimidad **RESUELVE:** Autorizar al Gerente General y Representante Legal de la

Barbizzotti 802 e Hilda Padilla, Esmeraldas-Ecuador  
0997741762 / 0997738651  
soprotec@gmail.com

*P*



## **SOPROTEC S.A.** **CONSTRUCTORA**



COMPANIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A. SR.  
MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO para que pueda firmar la escritura de  
compraventa del DEPARTAMENTO 1, PATIO #1, PARQUEADERO 5,  
PARQUEADERO 7 y BODEGA 1 que forman parte del edificio Cascadia ubicado  
Urbanización Ciudad del mar, Cantón Manta, Provincia de Manabí

Sin tener más puntos que tratar a las 17H40, Presidencia declara terminada la  
sesión, a la vez que concede un receso de 20 minutos para que por secretaria se  
proceda a la elaboración del Acta correspondiente a esta Junta.

Siendo las 18h00 se reinstala la Junta con los mismos asistentes, y la secretaria da  
lectura al acta, la misma que es puesta en consideración de los asistentes, la cual  
fue aprobada sin modificación por los concurrentes. Siendo las 18h15 en que se  
levantó la sesión para constancia de lo cual firman en unidad de acto.

**HERNÁN PATRICIO ROSERO MONTAÑO**  
C.C.# 0911018257  
PRESIDENTE - ACCIONISTA

**MAURO IVÁN SERRANO CEDEÑO**  
C.C.# 0801261686  
GERENTE GENERAL - ACCIONISTA

**ROCÍO PAULINA NÚÑEZ OLIVO**  
C.C. 0801259433  
SECRETARIA AD-HOC

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA 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, 03-MAR-2021.....

**Dr. Luis Herrera Rueda**  
NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO





# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC:  
RAZÓN SOCIAL:

0891708467001  
SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S A

NOMBRE COMERCIAL: SOPROTEC S.A.  
REPRESENTANTE LEGAL: SERRANO CORDERO MAURO IVAN  
CONTADOR: VILLACRES RAMOS LILYAN MARITZA  
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS  
CALIFICACIÓN ARTESANAL: SIN  
OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD: SI  
NÚMERO: SIN

FEC. NACIMIENTO: FEC. INICIO ACTIVIDADES: 30/08/2002  
FEC. INSCRIPCIÓN: 25/04/2003 FEC. ACTUALIZACIÓN: 29/09/2020  
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: FEC. FINICIO ACTIVIDADES:

## ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

ACTIVIDADES DE INGENIERIA CIVIL

## DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: ESMERALDAS Canton: ESMERALDAS Parroquia: LUIS TELLO (LAS PALMAS) Calle: BARBISOTTY Numero: 802 Intersección: HILDA PADILLA Referencia: ubicación: A MEDIA CUADRA DEL KARAOKE GIO Telefono Trabajo: 052011708 Telefono Trabajo: 022243462 Email: soprotec@gmail.com Celular: 0939612394

## OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE IVA
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en [www.sri.gov.ec](http://www.sri.gov.ec).  
Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.  
Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferida de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.

## # DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

|                                   |                      |          |   |
|-----------------------------------|----------------------|----------|---|
| # DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS | 2                    | ABIERTOS | 1 |
| JURISDICCIÓN                      | 1 ZONA 11 ESMERALDAS | CERRADOS | 1 |



Código: RIMRUC2020002834096

Fecha: 30/09/2020 15:33:19 PM



# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC:  
RAZÓN SOCIAL:

0691703467001  
SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A

## ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |              |                  |                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|------------------|-------------------|------------|
| No. ESTABLECIMIENTO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 002           | Estado:      | ABIERTO - MATRIZ | FEC. INICIO ACT.: | 14/09/2007 |
| NOMBRE COMERCIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SOPROTEC S.A. | FEC. CIERRE: |                  | FEC. RENICIO:     |            |
| ACTIVIDAD ECONÓMICA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |              |                  |                   |            |
| ACTIVIDADES DE INGENIERIA CIVIL                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |              |                  |                   |            |
| DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |              |                  |                   |            |
| Provincia: ESMERALDAS Canton: ESMERALDAS Parroquia: LUIS TELLO (LAS PALMAS) Calle: BARBISOTTY Numero: 802 Interseccion: HILDA PADILLA Referencia: A MEDIA CUADRA DEL KARAOKE GIO Telefono Trabajo: 062011708 Telefono Trabajo: 022243462 Email: soprotec@gmail.com Celular: 0939512394 Email principal: mayrl.villacres@gmail.com |               |              |                  |                   |            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |              |                           |                   |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------------------|-------------------|------------|
| No. ESTABLECIMIENTO:                                                                                                                                                                                                                                                                              | 001           | Estado:      | CERRADO - LOCAL COMERCIAL | FEC. INICIO ACT.: | 30/08/2002 |
| NOMBRE COMERCIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SOPROTEC S.A. | FEC. CIERRE: | 14/03/2007                | FEC. RENICIO:     |            |
| ACTIVIDAD ECONÓMICA:                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |              |                           |                   |            |
| ACTIVIDADES DE INGENIERIA CIVIL                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |              |                           |                   |            |
| DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |              |                           |                   |            |
| Provincia: ESMERALDAS Canton: ESMERALDAS Parroquia: BARTOLOME RUIZ (CESAR FRANCO CARRION) Calle: PASAJE ORTIZ Numero: 1-06 Interseccion: SUCRE Referencia: FRENTE A LA IGLESIA CRISTO REY EN LOS ALTOS DE LA BODEGA DE QUITO Telefono Trabajo: 2721881 Email principal: mayrl.villacres@gmail.com |               |              |                           |                   |            |

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley  
Notarial suscribo la presente razón de CERTIFICACIÓN  
DE DOCUMENTO MATERIALIZADO

Quito a

03 MAY 2021

Dr. Luis Herrera Rueda

NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO



Código: RIMRUC2020002834096

Fecha: 30/09/2020 15:33:19 PM





**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2021/008752**  
**DE ALCABALAS**

Fecha: 02/08/2021

Por: 2,275.00

Periodo: 08/02/2021 hasta 08/02/2021

Vence: 02/08/2021



Contribuyente: ZURITA VILLALBA JUAN FRANCISCO

Tipo Contribuyente: SOCIEDAD | SOCIEDAD

Identificación: CI 1709434656

Teléfono:

Correo: franzuvil@gmail.com

Dirección: CALLE: PRINCIPAL NÚMERO: DPTO: 102 REFERENCIA: A MEDIA CUADRA DE LA SECRETARÍA DEL MAR

Detalle: COMPRAVENTA CON LA CUANTÍA \$ 175,000.00 DE EDIFICIO CASCADIA DPTO.14 PATIO 1 1-34-09-20-011 / EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 7- BODEGA 1 1-34-09-20-007 / EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 5 1-34-09-20-002 w/n

Base Imponible: 1750.0

VE-80378



**ENTRADAS**

|                      | Valor   |
|----------------------|---------|
| VALOR ALCABALA       | 1750.00 |
| VALOR JUNTA DE BENEF | 525.00  |

**TRIBUTOS A PAGAR**

| Año     | Tributo                           | Monto    | Descuento | Recargos | Sub Total |
|---------|-----------------------------------|----------|-----------|----------|-----------|
| 2021    | DE ALCABALAS                      | 1,750.00 | 0.00      | 0.00     | 1,750.00  |
| 2021    | APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA | 525.00   | 0.00      | 0.00     | 525.00    |
| Total=> |                                   | 2,275.00 | 0.00      | 0.00     | 2,275.00  |

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
Conforme lo dispuesto por el Art. 16 numeral 5 de la Ley  
Notarial sobre la presente razón de CERTIFICACIÓN  
DE DOCUMENTO MATERIALIZADO

Quito a 03 MAR 2021

Dr. Luis Herrera Rueda

NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO



**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2021/008763**

**A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA**

Fecha: 02/08/2021

Por: 16.98

Periodo: 08/02/2021 hasta 08/02/2021

Vence: 02/08/2021

Contribuyente: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Tipo Contribuyente: I

Identificación: Ruc 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Dirección: P y NULL

Detalle: COMPRAVENTA CLAVE 1-34-09-20-011 - EDIFICIO CASCADIA DPTO.1+PATIO 1m

Base Imponible: 15.98

VE-43378



**ENTRADAS**

|                      | Valor |
|----------------------|-------|
| VALOR DE LA UTILIDAD | 15.98 |

**TRIBUTOS A PAGAR**

| Año     | Tributo                                                   | Monto | Descuento | Recargos | Sub Total |
|---------|-----------------------------------------------------------|-------|-----------|----------|-----------|
| 2021    | A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA | 15.98 | 0.00      | 0.00     | 15.98     |
| 2021    | SERVICIOS ADMINISTRATIVOS                                 | 1.00  | 0.00      | 0.00     | 1.00      |
| Total<= |                                                           | 16.98 | 0.00      | 0.00     | 16.98     |

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley  
Notarial, siento la presente razón de CERTIFICACIÓN  
DE DOCUMENTO MATERIALIZADO  
Quito a ..... 03 MAR 2021 .....

Dr. Luis Herrera Rueda  
NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO



**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2021/008767**

**A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA**

Fecha: 02/08/2021

Por: 3.08

Periodo: 08/02/2021 hasta 08/02/2021

Vence: 02/08/2021

Contribuyente: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Ruc 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Dirección: P y NULL

Detalle: COMPRAVENTA CLAVE 1-34-09-20-002 - EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 5/n

Base Imponible: 2.08

VE-24378



**ENTRADAS**

|                      | Valor |
|----------------------|-------|
| VALOR DE LA UTILIDAD | 2.08  |

**TRIBUTOS A PAGAR**

| Año    | Tributo                                                   | Monto | Descuento | Recargos | Sub Total |
|--------|-----------------------------------------------------------|-------|-----------|----------|-----------|
| 2021   | A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA | 2.08  | 0.00      | 0.00     | 2.08      |
| 2021   | SERVICIOS ADMINISTRATIVOS                                 | 1.00  | 0.00      | 0.00     | 1.00      |
| Total: |                                                           | 3.08  | 0.00      | 0.00     | 3.08      |

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley  
Notarial sobre la presente ración de CERTIFICACIÓN  
DE DOCUMENTO MATERIALIZADO

Quito a 03 MAR 2021

Dr. Luis Herrera Rueda  
NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO



**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2021/008765**

**A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA**

Fecha: 02/08/2021

Por: 4.02

Periodo: 08/02/2021 hasta 08/02/2021

Vence: 02/08/2021

Contribuyente: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Tipo Contribuyente: I

Identificación: Ruc 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Dirección: P y NULL

Detalle: COMPRAVENTA CLAVE 1-34-09-20-007 - EDIFICIO GASCADIA PARQUEADERO # 7- BODEGA 1ra/ta

Base Imponible: 3.02

VE-83378



**ENTRADAS**

|                      | Valor |
|----------------------|-------|
| VALOR DE LA UTILIDAD | 3.02  |

**TRIBUTOS A PAGAR**

| Año    | Tributo                                                   | Monto | Descuento | Recargos | Sub Total |
|--------|-----------------------------------------------------------|-------|-----------|----------|-----------|
| 2021   | A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA | 3.02  | 0.00      | 0.00     | 3.02      |
| 2021   | SERVICIOS ADMINISTRATIVOS                                 | 1.00  | 0.00      | 0.00     | 1.00      |
| Total: |                                                           | 4.02  | 0.00      | 0.00     | 4.02      |

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO.  
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley  
Notarial se da la presente razon de **CERTIFICACIÓN**  
**DE DOCUMENTO MATERIALIZADO**  
03 MAR 2021  
Quito a .....

Dr. Luis Herrera Rueda  
NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTÓN QUITO



Ficha Registral-Bien Inmueble

52788

2



## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21003053  
Certifico hasta el día 2021-02-24:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fecha de Apertura: miércoles, 19 agosto 2015

Información Municipal:

Dirección del Bien: Departamento 1 del Edificio Cascadia, Primera Planta Alta.

Tipo de Predio: Departamento

Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** DEPARTAMENTO 1 DEL EDIFICIO CASCADIA, PRIMERA PLANTA ALTA. Ubicada sobre el Nivel + 2,95 del edificio, en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia y cantón Manta. Departamento que se encuentra planificado con los ambientes: sala, comedor, cocina, lavandería, tres y medio baños, sala familiar, tres dormitorios y terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: lindera con espacio aéreo y departamento 3 (planta baja) en 159,60 m<sup>2</sup>; Por Abajo: lindera con parqueaderos-bodegas # 7-1, # 8-2, # 9-3 y # 10-4 y área común circulación en 159,60 m<sup>2</sup>; Por el Norte: lindera con área común escaleras y departamento 2, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,68 m, desde este punto gira hacia el norte en 2,94 m, desde este punto gira hacia el este en 0,33 m, desde este punto gira hacia el norte en 0,07 m, desde este punto gira hacia el este en 5,39 m, desde este punto gira hacia el sur en 0,08 m, desde este punto gira hacia el este en 0,50 m, desde este punto gira hacia el norte en 0,04 m, desde este punto gira hacia el este en 3,48 m, desde este punto gira hacia el sur en 0,04 m, desde este punto gira hacia el este en 0,82 m; Por el Sur: lindera con límite primera planta alta y patio 1, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,29 m, desde este punto gira hacia el norte en 4,00 m, desde este punto gira hacia el este en 10,72 m; Por el Este: lindera con patio 1 en 9,67 m; Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común jardín e ingreso en 10,52 m. Área: 159,60 m<sup>2</sup>. Alícuota 0,1384%, Área de terreno 96,70 m<sup>2</sup>. Área común 56,39 m<sup>2</sup>. Área total 215,99 m<sup>2</sup>. PATIO 1, de la Primera Planta Alta: y tiene los siguientes medidas y linderos Por arriba: lindera con espacio aéreo en 97,53 m<sup>2</sup>; Por abajo: lindera con Parqueaderos-Bodegas # 7-1, # 8-2, # 9-3 y # 10-4, área común circulación y terreno edificio en 97,53 m<sup>2</sup>.

Por el norte: lindera con Departamento 1 y Patio 2, partiendo desde el oeste hacia el este en 10,72 m, desde este punto gira hacia el norte en 9,67 m, desde este punto gira hacia el este en 0,33 m, desde este punto gira hacia el norte en 0,07 m, desde este punto gira hacia el este en 4,00 m. Por el sur lindera con límite primera planta alta 14,72 m Por el este: lindera con límite primera planta alta en 13,67 m. Por el oeste: lindera con Departamento 1 en 4,00 m. Área: 97,53 m<sup>2</sup>. Alícuota área neta 9,75 m<sup>2</sup> Alícuotas 0,0085% terreno 5,91, común 3,45 m área total 43,20.

**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro                              | Acto                                   | Número y Fecha de Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA                       | COMPRAVENTA                            | 1521 martes, 12 junio 2012    | 28599         | 28632       |
| PLANOS                             | PLANOS                                 | 17 lunes, 03 agosto 2015      | 215           | 219         |
| PROPIEDADES HORIZONTALES           | PROPIEDAD HORIZONTAL                   | 17 lunes, 03 agosto 2015      | 1238          | 1289        |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | PROHIBICIÓN DE ENAJENAR                | 40 martes, 29 enero 2019      | 0             | 0           |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR | 71 martes, 23 febrero 2021    | 0             | 0           |

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 5] COMPRA VENTA

Inscrito el: martes, 12 junio 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 mayo 2012

Número de Inscripción : 1521

Folio Inicial: 28599

Número de Repertorio: 3323

Folio Final : 28599



**Fecha Resolución:**
**a.- Observaciones:**

Compraventa que tiene un Cuantía USD \$ 108.169,54 .El Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Fiduciaria, representada a su vez por el Sr. David Fernando Guíme Calero, en su calidad de Apoderado Especial, vende a favor de la COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A., debidamente representada por el Sr. Hernán Patricio Rosero Montaña, en calidad de Gerente General y como tal representante legal de la compañía, el inmueble consistente en lote número 04-20, perteneciente a la Urbanización llamada CIUDAD DEL MAR, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí. AREA TOTAL: 696,70m2.

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

| Calidad   | Nombres y/o Razón Social                                  | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|-----------------------------------------------------------|--------------|--------|
| COMPRADOR | COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A. | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| VENDEDOR  | FIDEICOMISO PIEDRA LARGA                                  | NO DEFINIDO  | MANTA  |

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

| Libro  | Número Inscripción | Fecha Inscripción        | Folio Inicial | Folio Final |
|--------|--------------------|--------------------------|---------------|-------------|
| PLANOS | 15                 | miércoles, 18 abril 2012 | 100           | 324         |

**Registro de : PLANOS**
**[2 / 5] PLANOS**

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

**Fecha Resolución:**
**a.- Observaciones:**

PLANOS del Edificio "Cascadia".

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

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social                                  | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|-----------------------------------------------------------|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A. | NO DEFINIDO  | MANTA  |

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

| Libro                    | Número Inscripción | Fecha Inscripción     | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1269        |
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 26599         | 26632       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1269        |
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 26599         | 26632       |

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**
**[3 / 5] PROPIEDADES HORIZONTALES**

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

**Fecha Resolución:**
**a.- Observaciones:**

PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Cascadia"

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

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social                    | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|---------------------------------------------|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES | NO DEFINIDO  | MANTA  |





TECNICOS S.A

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

| Libro                    | Número Inscripción | Fecha Inscripción     | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 28569         | 28662       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1255        |
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 28569         | 28632       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1289        |

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[4 / 5 ] PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

Inscrito el: martes, 29 enero 2019

Número de Inscripción : 48

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 715

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE

CON SEDE EN EL CANTON LA CONCORDIA

Cantón Notaría: LA CONCORDIA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 03 diciembre 2018

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PROHIBICION DE ENAJENAR que sigue el Sr. Alcivar Alcivar Roque Guido Arcenio en contra de SOPROTEC Sociedad de Profesionales Técnicos S.A. representada legalmente por el Sr. Hernan Rosero Montaño dictado por la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón La Concordia, provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas DEPRECA a uno de los señores jueces o juezas de lo civil con asiento en el cantón Manta, provincia de Manabí. Con fecha Manta, 15 de Enero del 2019. Oficio No. 035 - 2019 - UJCM - 23303 - 2018 - 01294 Dentro del Juicio Ejecutivo No. 233 - 2018 - 01294

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

| Calidad              | Nombres y/o Razón Social                                 | Estado Civil | Ciudad |
|----------------------|----------------------------------------------------------|--------------|--------|
| ACTOR                | ALCIVAR ALCIVAR ROQUE GUIDO ARCENIO                      | SOLTERO(A)   | MANTA  |
| AUTORIDAD DEPRECA    | UNIDAD JUDICIAL DE LO CIVIL DE MANTA                     | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| AUTORIDAD DEPRECANTE | UNIDAD MULTICOMPETENTE DEL CANTON LA CONCORDIA           | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| DEUDOR               | COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A |              | MANTA  |

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[5 / 5 ] PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

Inscrito el: martes, 23 febrero 2021

Número de Inscripción : 71

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 719

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: UNIDAD JUDICIAL CIVIL

MULTICOMPETENTE CON SEDE LA CONCORDIA

Cantón Notaría: LA CONCORDIA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 11 febrero 2021

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR: 23303-2018-01294-OFICIO-00480-2021 Manta, viernes 19 de Febrero del 2021 Dentro del Juicio Ejecutivo No. 23303-2018-01294

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

| Calidad              | Nombres y/o Razón Social                              | Estado Civil | Ciudad |
|----------------------|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| ACTOR                | ALCIVAR ALCIVAR ROQUE GUIDO ARCENIO                   | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| AUTORIDAD COMPETENTE | UNIDAD JUDICIAL DE LO CIVIL DE MANTA                  |              | MANTA  |
| AUTORIDAD COMPETENTE | UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE LA CONCORDIA |              | MANTA  |
| DEUDOR               | SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A       |              | MANTA  |



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| Libro:                             | Número de Inscripciones: |
| COMPRA VENTA                       | 1                        |
| PLANOS                             | 1                        |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | 2                        |
| PROPIEDADES HORIZONTALES           | 1                        |
| Total Inscripciones>>              | 5                        |

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 el 2021-02-24

Elaborado por Servicio en línea

A petición de: SERRANO CEDENO MAURO IVAN

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21063053 certifico hasta el día 2021-02-24, la Ficha Registral Número: 62788.

**Este documento está firmado electrónicamente**

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
Conforme lo dispuesto en el Art. 18 numeral 5 de la Ley  
Notarial sobre la presente razón de CERTIFICACIÓN

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA** DOCUMENTO MATERIALIZADO  
Registrador de la Propiedad Quito a 03 MAR 2021

Válido por 60 días. Excepto que se  
diera un traspaso de dominio o se  
empliera un gravamen

Dr. Luis Herrera Rueda  
NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO



Ficha Registral-Bien Inmueble

**52794**

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21003053  
Certifico hasta el día 2021-02-24:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Fecha de Apertura: miércoles, 19 agosto 2015  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO  
Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** PARQUEADERO # 5 DEL EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA, Ubicada sobre el Nivel + 0,00 del edificio, en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia y cantón Manta. Que tiene las siguientes medidas y linderos. Por Arriba: linderos con departamento 02 en 22,04 m2; Por Abajo: linderos con terreno edificio en 22,04 m2; Por el Norte: linderos con límite planta baja en 3,80 m; Por el Sur: linderos con área común circulación en 3,80 m; Por el Este: linderos con parqueadero # 6 en 5,80 m; Por el Oeste: linderos con parqueadero # 4 en 5,80 m. Área: 22,04 m2. Alcuota 0,0191 %. Área de terreno 13,35m2. Área común 7,79 m2. Área total 29,83m2.

**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro                    | Acto                 | Número y Fecha de Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA             | COMPRAVENTA          | 1521 martes, 12 junio 2012    | 28589         | 28632       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | PROPIEDAD HORIZONTAL | 17 lunes, 03 agosto 2015      | 1238          | 1289        |
| PLANOS                   | PLANOS               | 17 lunes, 03 agosto 2015      | 215           | 219         |

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de: COMPRA VENTA

[1 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el: martes, 12 junio 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 mayo 2012

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa que tiene un Cuantía USD \$ 108.169,54. El Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Fiduciaria, representada a su vez por el Sr. David Fernando Guíme Calero, en su calidad de Apoderado Especial, vende a favor de la COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A., debidamente representada por el Sr. Hernán Patricio Rosero Montaña, en calidad de Gerente General y como tal representante legal de la compañía, el inmueble consistente en lote número 04-20, perteneciente a la Urbanización llamada CIUDAD DEL MAR, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí. AREA TOTAL: 698,76m2.

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

| Calidad   | Nombres y/o Razón Social                                  | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|-----------------------------------------------------------|--------------|--------|
| COMPRADOR | COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A. | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| VENDEDOR  | FIDEICOMISO PIEDRA LARGA                                  | NO DEFINIDO  | MANTA  |

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



| Libro  | Número Inscripción | Fecha Inscripción        | Folio Inicial | Folio Final |
|--------|--------------------|--------------------------|---------------|-------------|
| PLANOS | 15                 | miércoles, 18 abril 2012 | 168           | 324         |

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[2 / 3] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Cascadia"

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

Número de Inscripción : 17

Folio Inicial: 1238

Número de Repertorio: 6218

Folio Final : 1238

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social                                    | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|-------------------------------------------------------------|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES<br>TECNICOS S.A | NO DEFINIDO  | MANTA  |

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

| Libro                    | Número Inscripción | Fecha Inscripción     | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 28598         | 28632       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1289        |
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 28598         | 28632       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1289        |

Registro de : PLANOS

[3 / 3] PLANOS

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio "Cascadia".

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

Número de Inscripción : 17

Folio Inicial: 215

Número de Repertorio: 6219

Folio Final : 215

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social                                    | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|-------------------------------------------------------------|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES<br>TECNICOS S.A | NO DEFINIDO  | MANTA  |

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

| Libro                    | Número Inscripción | Fecha Inscripción     | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1289        |
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 28598         | 28632       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1289        |
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 28598         | 28632       |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro:                   | Número de Inscripciones: |
|--------------------------|--------------------------|
| COMPRA VENTA             | 1                        |
| PLANOS                   | 1                        |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 1                        |
| Total Inscripciones>>    | 3                        |



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 el 2021-02-24

Elaborado por Servicio en línea

A petición de: SERRANO CEDERO MAURO IVAN

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21003053 certifica hasta el día 2021-02-24, la Ficha Registral Número: 62794.

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley  
Notarial, se da la presente razón de **CERTIFICACIÓN  
DE DOCUMENTO MATERIALIZADO**

Quito, 03 MAR 2021 -2-

*Luis Herrera Rueda*  
Dr. Luis Herrera Rueda  
NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO

Este documento está firmado electrónicamente

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Válido por 60 días. Excepto que se  
otorga un trasporte de dominio o se  
emite un gravamen





**Ficha Registral-Bien Inmueble**

**52793**

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21003053  
Certifico hasta el día 2021-02-24:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Fecha de Apertura: miércoles, 19 agosto 2015  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: DEL EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA

Tipo de Predio: Bodega  
Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** PARQUEADERO # 7 - BODEGA 1 DEL EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA, Ubicada sobre el Nivel + 0,00 del edificio, en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia y cantón Manta, Que tiene los siguientes medidos y linderos: Por Arriba: linderos con departamento 01 en 31,96 m<sup>2</sup>; Por Abajo: linderos con terreno del edificio en 31,96 m<sup>2</sup>; Por el Norte: linderos con área común circulación en 3,37 m. Por el Sur: linderos con límite planta baja en 4,22 m; Por el Este: linderos con límite planta baja en 8,79 m; Por el Oeste: linderos con parqueadero # B-bodega 2, partiendo desde el sur hacia el norte en 2,79 m, desde este punto gira hacia el este en 0,85 m, desde este punto gira al norte en 5,99 m. Área: 31,96 m<sup>2</sup>. Alícuota 0,0277%, Área de terreno 19,36m<sup>2</sup>. Área común 11,29 m<sup>2</sup>. Área total 43,25m<sup>2</sup>.

**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro                    | Acto                 | Número y Fecha de Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA             | COMPRVENTA           | 1521 martes, 12 junio 2012    | 28599         | 28632       |
| PLANOS                   | PLANOS               | 17 lunes, 03 agosto 2015      | 215           | 219         |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | PROPIEDAD HORIZONTAL | 17 lunes, 03 agosto 2015      | 1238          | 1289        |

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[ 1 / 3 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: martes, 12 junio 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 mayo 2012

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa que tiene un Cuantía USD \$ 108.169,54. El Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Fiduciaria, representada a su vez por el Sr. David Fernando Gutierrez Calero, en su calidad de Apoderado Especial, vende a favor de la COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A., debidamente representada por el Sr. Hernán Patricio Rosero Montaño, en calidad de Gerente General y como tal representante legal de la compañía, el inmueble consistente en lote número 04-20, perteneciente a la Urbanización llamada CIUDAD DEL MAR, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí. AREA TOTAL: 698,76m<sup>2</sup>.

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

| Calidad   | Nombres y/o Razón Social                                  | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|-----------------------------------------------------------|--------------|--------|
| COMPRADOR | COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A. | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| VENDEDOR  | FIDEICOMISO PIEDRA LARGA                                  | NO DEFINIDO  | MANTA  |

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



| Libro  | Número Inscripción | Fecha Inscripción        | Folio Inicial |
|--------|--------------------|--------------------------|---------------|
| PLANOS | 15                 | miércoles, 18 abril 2012 | 160           |

**Registro de : PLANOS**
**[ 2 / 3 ] PLANOS**

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio "Cascadia".

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

Número de Inscripción : 17

Número de Repertorio: 6219

Folio Inicial: 215

Folio Final : 215

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social                                 | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|----------------------------------------------------------|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFECIONALES TECNICOS S.A | NO DEFINIDO  | MANTA  |

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

| Libro                    | Número Inscripción | Fecha Inscripción     | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1289        |
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 28599         | 28632       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1289        |
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 28599         | 28632       |

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**
**[ 3 / 3 ] PROPIEDADES HORIZONTALES**

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Cascadia"

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

Número de Inscripción : 17

Número de Repertorio: 6218

Folio Inicial: 1238

Folio Final : 1238

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social                                 | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|----------------------------------------------------------|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFECIONALES TECNICOS S.A | NO DEFINIDO  | MANTA  |

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

| Libro                    | Número Inscripción | Fecha Inscripción     | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 28599         | 28632       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1289        |
| COMPRA VENTA             | 1521               | martes, 12 junio 2012 | 28599         | 28632       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | lunes, 03 agosto 2015 | 1238          | 1289        |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro:                   | Número de Inscripciones: |
|--------------------------|--------------------------|
| COMPRA VENTA             | 1                        |
| PLANOS                   | 1                        |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 1                        |
| Total Inscripciones>>    | 3                        |



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

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

Emitido el 2021-02-24

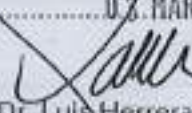
Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SERRANO CEDEÑO MAURO IVAN

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21603053 certifico hasta el día 2021-02-24, la Ficha Registral Número: 52793.

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley  
Notarial según la presente razón de CERTIFICACIÓN  
DE DOCUMENTO MATERIALIZADO

Quito a ..... 02 MAR 2021 ..... -2-

  
Dr. Luis Herrera Rueda

NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO

Este documento está firmado electrónicamente

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Válido por 60 días, excepto que se  
efiera un traspaso de dominio o se  
exista un gravamen



## EDIFICIO CASCADIA



### 3.2.1.- DEPARTAMENTO 1

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, tres y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linderos con espacio aéreo y Departamento 3 (planta baja) en 159,60m<sup>2</sup>  
Por abajo: linderos con Parqueaderos-Bodegas # 7-1, # 8-2, # 9-3 y # 10-4 y área común circulación en 159,60m<sup>2</sup>  
Por el norte: linderos con área común escaleras y Departamento 2, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,68m., desde este punto gira hacia el norte en 2,94m., desde este punto gira hacia el este en 0,33m., desde este punto gira hacia el norte en 0,07m., desde este punto gira hacia el este en 5,39m., desde este punto gira hacia el sur en 0,08m., desde este punto gira hacia el este en 0,50m., desde este punto gira hacia el norte en 0,04m., desde este punto gira hacia el este en 3,48m., desde este punto gira hacia el sur en 0,04m., desde este punto gira hacia el este en 0,62m.  
Por el sur: linderos con límite primera planta alta y Patio 1, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,29m., desde este punto gira hacia el norte en 4,00m., desde este punto gira hacia el este en 10,72m.  
Por el este: linderos con Patio 1 en 9,07m.  
Por el oeste: linderos con vacío hacia área comunal jardín e ingreso en 10,52m.  
Área: 159,60m<sup>2</sup>.

### 3.2.2.- PATIO 1 \*\*

Por arriba: linderos con espacio aéreo en 97,53m<sup>2</sup>  
Por abajo: linderos con Parqueaderos-Bodegas # 7-1, # 8-2, # 9-3 y # 10-4, área común circulación y terreno edificio en 97,53m<sup>2</sup>  
Por el norte: linderos con Departamento 1 y Patio 2, partiendo desde el oeste hacia el este en 10,72m., desde este punto gira hacia el norte en 9,67m., desde este punto gira hacia el este en 0,33m., desde este punto gira hacia el norte en 0,07m., desde este punto gira hacia el este en 4,00m.  
Por el sur: linderos con límite primera planta alta en 14,72m.  
Por el este: linderos con límite primera planta alta en 13,67m.  
Por el oeste: linderos con Departamento 1 en 4,00m.  
Área: 97,53m<sup>2</sup>.

### 3.2.3.- DEPARTAMENTO 2

Se encuentra planificada con los ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, tres y medio Baños, Sala familiar, tres Dormitorios y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linderos con espacio aéreo y Departamento 4 (planta baja) en 184,12m<sup>2</sup>  
Por abajo: linderos con Parqueaderos # 1, 2, 3, 4, 5 y 6 y área común circulación en 184,12m<sup>2</sup>  
Por el norte: linderos con límite primera planta alta y Patio 2, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,97m., desde este punto gira hacia el sur en 4,00m., desde este punto gira hacia el este 11,03m.  
Por el sur: linderos con área comunal escaleras y Departamento 1, partiendo desde el oeste hacia el este en 0,80m., desde este punto gira hacia el sur en 0,06m., desde este punto gira hacia el este en 3,61m., desde este punto gira hacia el norte en 0,06m., desde este punto gira hacia el este en 1,60m., desde este punto gira hacia el norte en 0,07m., desde este punto gira hacia el este en 5,39m., desde este punto gira hacia el sur en 0,08m., desde este punto gira hacia el este en 0,50m., desde este punto gira hacia el norte en 0,04m., desde este punto gira hacia el este en 3,48m., desde este punto gira hacia el sur en 0,04m., desde este punto gira hacia el este en 0,62m.  
Por el este: linderos con Patio 2 en 10,28m.  
Por el oeste: linderos con vacío hacia área comunal jardín e ingreso en 17,23m.  
Área: 184,12m<sup>2</sup>.



## EDIFICIO CASCADIA

### 4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

#### 4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m<sup>2</sup>).

| PLANTA      | NIVEL | ÁREA VENDIBLE              |                         | COMUN m <sup>2</sup> | TOTAL m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|----------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
|             |       | CONSTRUIDAS m <sup>2</sup> | ABIERTAS m <sup>2</sup> |                      |                      |
| PLANTA BAJA | +0,00 | 220,11                     |                         | 373,52               | 593,63               |
| 1º P. ALTA  | +2,95 | 343,72                     | 198,78                  | 16,50                | 559,00               |
| 2º P. ALTA  | +6,00 | 287,97                     |                         | 17,48                | 305,45               |
| 3º P. ALTA  | +9,05 | 281,62                     |                         |                      | 281,62               |
| TOTAL       |       | 1.133,42                   | *198,78                 | 407,50               | 1.739,70             |

#### 4.2.- ÁREAS GENERALES:

|                               |                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------|
| 4.2.1. Área Total de terreno: | 698,76m <sup>2</sup>                         |
| 4.2.2. Total de construcción: | 1.739,70m <sup>2</sup>                       |
| 4.2.3. Total de Área Común:   | 407,50m <sup>2</sup>                         |
| 4.2.4. Área Neta Vendible:    | 1.332,20m <sup>2</sup> .                     |
| Construidas:                  | 1.133,42m <sup>2</sup>                       |
| Patios:                       | 198,78m <sup>2</sup> = 19,88m <sup>2</sup> * |

*\*\* Las áreas de Patios por su carácter de abiertos se ponderan en 10% convirtiéndose en un área útil de 19,88m<sup>2</sup>, que sumadas a los 1.133,42m<sup>2</sup> de área vendible construida resulta un área neta vendible de 1.153,30m<sup>2</sup> que sumados a los 407,50m<sup>2</sup> de área común nos da un total de construcción de 1.560,80m<sup>2</sup>, tal como lo observaremos en el siguiente cuadro*

### 5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

| DEPARTAMENTOS<br>ESTACIONAMIENTOS | NETA<br>(m <sup>2</sup> ) | %      | TERRENO<br>(m <sup>2</sup> ) | COMUN<br>(m <sup>2</sup> ) | TOTAL<br>(m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------|---------------------------|--------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>EDIFICIO CASCADIA</b>          |                           |        |                              |                            |                            |
| PARQUEADERO # 6                   | 18,88                     | 0,0162 | 11,32                        | 6,60                       | 25,28                      |
| PARQUEADERO # 5                   | 22,04                     | 0,0191 | 13,35                        | 7,70                       | 29,83                      |
| PARQUEADERO # 4                   | 16,24                     | 0,0141 | 9,84                         | 5,74                       | 21,98                      |
| PARQUEADERO # 3                   | 17,63                     | 0,0153 | 10,68                        | 6,23                       | 23,86                      |
| PARQUEADERO # 2                   | 14,59                     | 0,0127 | 8,84                         | 5,16                       | 19,75                      |
| PARQUEADERO # 1                   | 18,81                     | 0,0163 | 11,40                        | 6,65                       | 25,46                      |
| PARQUEADERO # 7 - BODEGA 1        | 31,96                     | 0,0277 | 19,36                        | 11,29                      | 43,25                      |
| PARQUEADERO # 8 - BODEGA 2        | 29,68                     | 0,0257 | 17,98                        | 10,49                      | 40,17                      |
| PARQUEADERO # 9 - BODEGA 3        | 24,58                     | 0,0213 | 14,89                        | 8,68                       | 33,26                      |
| PARQUEADERO # 10 - BODEGA 4       | 25,90                     | 0,0225 | 15,69                        | 9,15                       | 35,05                      |
| Departamento 1                    | 159,60                    | 0,1384 | 96,70                        | 56,39                      | 215,99                     |
| Patio 1                           | 9,75                      | 0,0085 | 5,91                         | 3,46                       | 12,20                      |
| DEPARTAMENTO                      | 169,35                    | 0,1469 | 102,61                       | 59,84                      | 229,19                     |

REVISADO

FECHA: 20/05/2012

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA  
ÁREA DE CONTROL URBANO

## EDIFICIO CASCADIA



### 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS Y DEPARTAMENTOS:

#### 3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el Nivel +0,00 del edificio sobre el cual se ha planificado seis (6) Parquaderos y cuatro (4) Parquaderos-Bodegas; más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

#### 3.1.1.- PARQUEADERO # 6

Por arriba: linder con Departamento 02 en 18,68m<sup>2</sup>  
Por abajo: linder con terreno edificio en 18,68m<sup>2</sup>  
Por el norte: linder con límite planta baja en 3,30m.  
Por el sur: linder con área común circulación en 3,30m.  
Por el este: linder con límite planta baja en 5,80m.  
Por el oeste: linder con Parquadero # 5 en 5,80m.  
Área: 18,68m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2.- PARQUEADERO # 5

Por arriba: linder con Departamento 02 en 22,04m<sup>2</sup>  
Por abajo: linder con terreno edificio en 22,04m<sup>2</sup>  
Por el norte: linder con límite planta baja en 3,80m.  
Por el sur: linder con área común circulación en 3,80m.  
Por el este: linder con Parquadero # 6 en 5,80m.  
Por el oeste: linder con Parquadero # 4 en 5,80m.  
Área: 22,04m<sup>2</sup>.

#### 3.1.3.- PARQUEADERO # 4

Por arriba: linder con Departamento 02 en 16,24m<sup>2</sup>  
Por abajo: linder con terreno edificio en 16,24m<sup>2</sup>  
Por el norte: linder con límite planta baja en 2,80m.  
Por el sur: linder con área común circulación en 2,80m.  
Por el este: linder con Parquadero # 5 en 5,80m.  
Por el oeste: linder con Parquadero # 3 en 5,80m.  
Área: 16,24m<sup>2</sup>.

#### 3.1.4.- PARQUEADERO # 3

Por arriba: linder con Departamento 02 en 17,63m<sup>2</sup>  
Por abajo: linder con terreno edificio en 17,63m<sup>2</sup>  
Por el norte: linder con límite planta baja en 3,04m.  
Por el sur: linder con área común circulación en 3,04m.  
Por el este: linder con Parquadero # 4 en 5,80m.  
Por el oeste: linder con área comunal máquinas y Parquadero # 2 en 5,80m.  
Área: 17,63m<sup>2</sup>.

#### 3.1.5.- PARQUEADERO # 2

Por arriba: linder con Departamento 02 en 14,59m<sup>2</sup>  
Por abajo: linder con terreno edificio en 14,59m<sup>2</sup>  
Por el norte: linder con área comunal máquinas en 3,04m.  
Por el sur: linder con área común circulación en 3,04m.  
Por el este: linder con Parquadero # 3 en 5,70m.  
Por el oeste: linder con Parquadero # 1 en 5,70m.  
Área: 14,59m<sup>2</sup>.





## EDIFICIO CASCADIA

### 3.1.6.- PARQUEADERO # 1

Por arriba: linderas con Departamento 02 en 18,81m<sup>2</sup>  
Por abajo: linderas con terreno edificio en 18,81m<sup>2</sup>  
Por el norte: linderas con área común circulación en 3,30m.  
Por el sur: linderas con área común circulación en 3,30m.  
Por el este: linderas con Parqueadero # 2 en 5,70m.  
Por el oeste: linderas con límite planta baja en 5,70m.  
Área: 18,81m<sup>2</sup>.

### 3.1.7.- PARQUEADERO # 7 - BODEGA 1

Por arriba: linderas con Departamento 01 en 31,96m<sup>2</sup>  
Por abajo: linderas con terreno edificio en 31,96m<sup>2</sup>  
Por el norte: linderas con área común circulación en 3,37m.  
Por el sur: linderas con límite planta baja en 4,22m.  
Por el este: linderas con límite planta baja en 8,79m.  
Por el oeste: linderas con Parqueadero # 8 - Bodega 2, partiendo desde el sur hacia el norte en 2,79m., desde este punto gira hacia el este en 0,65m., desde este punto gira hacia el norte en 5,99m.  
Área: 31,96m<sup>2</sup>.

### 3.1.8.- PARQUEADERO # 8 - BODEGA 2

Por arriba: linderas con Departamento 01 en 29,68m<sup>2</sup>  
Por abajo: linderas con terreno edificio en 29,68m<sup>2</sup>  
Por el norte: linderas con área común circulación en 3,65m.  
Por el sur: linderas con límite planta baja en 2,80m.  
Por el este: linderas con Parqueadero # 7 - Bodega 1, partiendo desde el sur hacia el norte en 2,79m., desde este punto gira hacia el este en 0,85m., desde este punto gira hacia el norte en 5,99m.  
Por el oeste: linderas con Parqueadero # 9 - Bodega 3 en 8,79m.  
Área: 29,68m<sup>2</sup>.

### 3.1.9.- PARQUEADERO # 9 - BODEGA 3

Por arriba: linderas con Departamento 01 en 24,58m<sup>2</sup>  
Por abajo: linderas con terreno edificio en 24,58m<sup>2</sup>  
Por el norte: linderas con área común circulación en 2,80m.  
Por el sur: linderas con límite planta baja en 2,80m.  
Por el este: linderas con Parqueadero # 8 - Bodega 2 en 8,79m.  
Por el oeste: linderas con Parqueadero # 10 - Bodega 4 en 8,79m.  
Área: 24,58m<sup>2</sup>.

### 3.1.10.- PARQUEADERO # 10 - BODEGA 4

Por arriba: linderas con Departamento 01 en 25,90m<sup>2</sup>  
Por abajo: linderas con terreno edificio en 25,90m<sup>2</sup>  
Por el norte: linderas con área común circulación en 2,94m.  
Por el sur: linderas con límite planta baja en 2,94m.  
Por el este: linderas con Parqueadero # 9 - Bodega 3 en 8,79m.  
Por el oeste: linderas con área común lobby y de circulación en 8,79m.  
Área: 25,90m<sup>2</sup>.

### 3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA:

Ubicado sobre el Nivel +2,95 del edificio sobre el cual se ha planificado dos (2) Departamentos, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y las áreas de mantenimiento.



# EDIFICIO CASCADIA



|                              |                 |               |               |              |                 |
|------------------------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|
| Departamento 2               | 184,12          | 0,1596        | 111,55        | 65,05        | 249,18          |
| Patio 2                      | 10,13           | 0,0088        | 6,14          | 3,88         | 13,71           |
| DEPARTAMENTO 2               | 194,25          | 0,1684        | 117,69        | 68,94        | 262,89          |
| Departamento 3 (planta baja) | 131,02          | 0,1136        | 79,38         | 46,29        | 177,31          |
| Departamento 3 (planta alta) | 156,95          | 0,1361        | 95,09         | 55,46        | 212,41          |
| DEPARTAMENTO 3               | 287,97          | 0,2497        | 174,47        | 101,75       | 389,72          |
| Departamento 4 (planta baja) | 141,47          | 0,1227        | 85,71         | 49,99        | 191,46          |
| Departamento 4 (planta alta) | 140,15          | 0,1215        | 84,91         | 49,52        | 189,67          |
| DEPARTAMENTO 4               | 281,62          | 0,2442        | 170,62        | 99,51        | 381,13          |
| <b>TOTALES</b>               | <b>1.153,30</b> | <b>1,0000</b> | <b>698,76</b> | <b>407,5</b> | <b>1.560,80</b> |

## 5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| PARQUEADERO # 6              | 1,62  |
| PARQUEADERO # 5              | 1,91  |
| PARQUEADERO # 4              | 1,41  |
| PARQUEADERO # 3              | 1,53  |
| PARQUEADERO # 2              | 1,27  |
| PARQUEADERO # 1              | 1,83  |
| PARQUEADERO # 7 - BODEGA 1   | 2,77  |
| PARQUEADERO # 8 - BODEGA 2   | 2,57  |
| PARQUEADERO # 9 - BODEGA 3   | 2,13  |
| PARQUEADERO # 10 - BODEGA 4  | 2,25  |
| Departamento 1               | 13,84 |
| Patio 1                      | 0,85  |
| DEPARTAMENTO 1               | 14,69 |
| Departamento 2               | 15,96 |
| Patio 2                      | 0,88  |
| DEPARTAMENTO 2               | 16,84 |
| Departamento 3 (planta baja) | 11,38 |
| Departamento 3 (planta alta) | 13,61 |
| DEPARTAMENTO 3               | 24,97 |
| Departamento 4 (planta baja) | 12,27 |
| Departamento 4 (planta alta) | 12,15 |
| DEPARTAMENTO 4               | 24,42 |

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 02.03.2021

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

MAST

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

Quito, 03 MAR 2021

D. Luis Herrera Rueda  
NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO



**N° 012021-026772**

Manta, martes 12 enero 2021

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S A** con cédula de ciudadanía No. **0891708467001**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.

**Tesorería Municipal**  
**Dirección de Gestión Financiera**

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
Conforme lo dispuesto por el Art. 12 numeral 5 de la Ley  
Notarial, tento la presente razón de CERTIFICACIÓN  
DE DOCUMENTO MATERIALIZADO

Quito a 03 MAR 2021  
**Dr. Luis Herrera Rueda**

NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO

*Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.***Fecha de expiración: viernes 12 marzo 2021**

Código Seguro de Verificación (CSV)



127294BQXQ10F

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





DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 012021-027843

N° ELECTRÓNICO : 208944

Fecha: 2021-01-28

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-34-09-20-011

Ubicado en: EDIFICIO CASCADIA DPTO.1+PATIO 1

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**Área Neta: 169.35 m<sup>2</sup>Área Comunal: 59.84 m<sup>2</sup>Área Terreo: 102.61 m<sup>2</sup>**PROPIETARIOS**

| Documento     | Propietario                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------|
| 0891708467001 | CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.- |

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 19,495.90

CONSTRUCCIÓN: 93,468.75

AVALÚO TOTAL: 112,962.65

SON: CIENTO DOCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS DÓLARES 65/100

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

\*Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 - 2021".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
MunicipalesNOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
Conforme lo dispuesto por el Art 18 numeral 5 de la Ley  
Notarial usó la presente razón de CERTIFICACIÓN  
DE DOCUMENTO MATERIALIZADO

Quito a 03 MAR 2021

Dr. Luis Herrera Rueda

NOTARIO SEXAGESIMA SEPTIMO DEL CANTON QUITO

Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)



1283740PKMYRU

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



Fecha de generación de documento: 2021-03-02 09:59:38







DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 012021-027848

N° ELECTRÓNICO : 208949

Fecha: 2021-01-28

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-34-09-20-002

Ubicado en: EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 5

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**Área Nata: 22.04 m<sup>2</sup>Área Comunal: 7.79 m<sup>2</sup>Área Terreo: 13.35 m<sup>2</sup>**PROPIETARIOS**

| Documento     | Propietario                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------|
| 0891708467001 | CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.- |

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 2,536.50

CONSTRUCCIÓN: 7,302.72

AVALÚO TOTAL: 9,839.22

SON: NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES 22/100

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

\*Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 - 2021\*.

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

NOTARÍA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
Conforme lo dispuesto por el Art. 18, numeral 5 de la Ley  
Notarial dentro la presente razón de CERTIFICACIÓN  
DE DOCUMENTO MATERIALIZADO

Date a ..... 03 MAR 2021 .....

Dr. Luis Herrera Rueda  
NOTARÍA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO

Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)



128379DOCJ1GU

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



Fecha de generación de documento: 2021-03-02 10:00:29





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

**911**

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

000059189

## CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

| Nº PAGO                                                                               | FECHA DE EMISIÓN | FECHA DE PAGO           | Nº TÍTULO DE CREDITO | PERIODO |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------|---------|
| 19432                                                                                 | 2021/02/26 15:59 | 26/02/2021 03:59:00p.m. | 590855               |         |
| A FAVOR DE CIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A. - C.E.: 0831708467001 |                  |                         |                      |         |

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I. / R.U.C.:

NOMBRE DEL TITULO

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

### CERTIFICADO de Solvencia

ADICIONALES

### DATOS DEL PREDIO

CERTIFICADO N° 633

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD: DETALLE DEL PAGO

DIRECCIÓN DEL PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:

CAJA:

La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos

FECHA DE PAGO:

Bomberos

### DESCRIPCIÓN

VALOR

USD 3.00

AREA DE SELLO  
TESORERO(A)

SUBTOTAL 1



TOTAL A PAGAR

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

TÍTULO ORIGINAL

CUMENTO VÁLIDO HASTA 2021/03/28

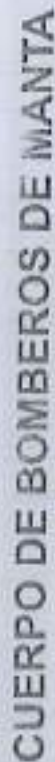
ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

NOTARIA SEXAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
Conforme lo dispuesto por el Art. 18 numeral 5 de la Ley  
Notarial sobre la presente razón o CERTIFICACIÓN  
DE DOCUMENTO MATERIALIZADO

Quito a 03 MAR 2021

Dr. Luis Herrera Rueda

NOTARIO SEXAGESIMO SEPTIMO DEL CANTON QUITO



**Emergencia Teléfono:**

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE RECIBIDA

**Dirección:** Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

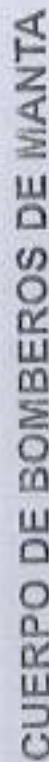
CONCEPTO - CONTRIBUCIÓN PATRIMONIAL

000059356

[illegible]

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO





**Emergencia Teléfono:**

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

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

000059170

CONCEPTO - CONTRAVENTION Nº 38231A

[illegible]

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

341227-761034H





... TA AQUÍ LOS DOCUMENTOS HABILITANTES.-

Se otorgó ante mí, la COMPRAVENTA, otorgada por la COMPAÑÍA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS SOCIEDAD ANÓNIMA, a favor de los cónyuges señor JUAN FRANCISCO ZURITA VILLALBA y señora SILVIA ELIZABETH NARANJO GUARDERAS; y, en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA**, sellada y firmada en Quito, a tres de marzo del año dos mil veintiuno.-

EL NOTARIO,

DR. LUIS OSWALDO HERRERA RUEDA

NOTARIO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO

NOTARIA SEXAGÉSIMA SÉPTIMA  
Dr. Luis Herrera Rueda  
NOTARIO 67





**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 016-ALC-M-S-EVG  
REFORMA A LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 0011-ALC-M-JOZC DE  
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO  
"SOPROTEC" AHORA "CASCADIA"**

**ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO  
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA**

**CONSIDERANDO:**

Que, el Artículo 66 en su numeral 6, expresa: "Se reconoce y garantizará a las personas: 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."

Que, el Artículo 226, establece: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la Ley".

Que, el Artículo 264, indica.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón

Que, el Artículo 54, señala.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y aéreas comunales; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

Que, el Artículo 55, expresa: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: ...; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el Art. 60 del COOTAD, señala que le corresponde al Alcalde: ...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;...





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

Que, el Artículo 368 del COOTAD, señala: "Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad.- La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad no tendrá efectos retroactivos. La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella.

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

Que, el Art. 311 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa: Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación previo a la aprobación del Alcalde o Alcaldesa. a.- Solicitud dirigida al Director de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común; b.- Documento original de la Resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta; c.- Memoria justificativa de los cambios; d.- Seis copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos; y,

Que, mediante comunicación presentada por la Dra. Patricia Montoya, sobre la cual solicita el cambio de denominación del edificio "SOPROTEC" cuando lo correcto es "CASCADIA",

Que, mediante oficio No. 0437-DPUM-JOC, de fecha 28 de abril del 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobefia, Director de Planeamiento Urbano, manifiesta que en atención a la comunicación suscrita por la señora Patricia Montoya, sobre la cual solicita el cambio de denominación del edificio "SOPROTEC" cuando lo correcto es "CASCADIA", informa que revisada la documentación que se acompaña al presente expediente, se considera factible y aprueba el cambio de denominación en el estudio de propiedad horizontal del ahora edificio "CASCADIA" ubicada en la vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, lote No. 04-20, Parroquia Manta, Cantón Manta, clave catastral No. 1340920000, propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A.

Que, mediante memorando No. 0941-DGJ- GVG-2015, de fecha 11 de mayo de 2015, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera Gonzalez, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento con respecto a lo solicitado por la Sra. Patricia Montoya, en los siguientes términos: "Con los antecedentes anotados y conforme al informe técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano





donde se surge atender de manera favorable la solicitud de cambio de denominación en el estudio de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "SOPROTEC", ubicada en la vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, lote No. 04-20, Parroquia Manta, Cantón Manta, clave catastral No. 1340920000, propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A, por cuanto lo correcto es edificio "CASCADIA".

En virtud de ello y en uso de las competencias exclusivas conferidas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales artículos 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; artículo 55 literales a y b; 367 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- Cootad, y de conformidad a lo que señala el artículo 311 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón Manta, corresponde a usted señor Alcalde, en calidad de máxima autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, dictar resolución Administrativa mediante la cual Reforma el acto administrativo, de Declaratoria de Propiedad Horizontal dictada el 23 de abril del 2015, del Edificio "SOPROTEC", considerando el cambio de denominación al estudio de propiedad horizontal ahora "CASCADIA".

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

#### RESUELVE:

1.- Reformar el Acto Administrativo de Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "SOPROTEC", de propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20 Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1340920000, considerando el cambio de denominación al estudio de propiedad horizontal ahora "CASCADIA"; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano- Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los dieciocho días del mes de mayo del año dos mil quince

Lic. Eduardo Velásquez García  
ALCALDE DE MANTA (s)







# G A D Manta



No. 676-SM-S-PGL  
Manta, Abril 24 de 2015

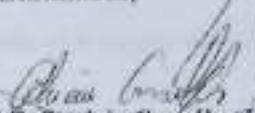
Señores  
**REPRESENTANTES SOPROTEC S.A**  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 0011-ALC-M-JOZC-2015, de fecha 23 de Abril del 2015, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Propiedad Horizontal del edificio "SOPROTEC", de propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20 Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1340920000

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

  
S.E. Patricia González López  
**SECRETARIA MUNICIPAL/ENG**



Gabriela D.



# Manta

G A D



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 0011-ALC-M-JOZC  
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL  
EDIFICIO "SOPROTEC"**

**ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO  
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA**

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

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

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "b) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; f) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el





cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso”,

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación dirigida a la Alcaldía de Manta, suscrita por los Representantes de la Compañía SOPROTEC S.A., solicitan se realice el trámite de aprobación al estudio incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio “SOPROTEC”

Que, mediante Oficio No. 0368-DPUM-JOC, de fecha 07 de abril de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 0074-MSMS, elaborado por la Arquitecta Susana Murillo Sánchez, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:





# Manta



**1.- ANTECEDENTES:** Que, la Compañía SOPROTEC S.A es propietario de un lote de 698,76m<sup>2</sup> de superficie, ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20, parroquia Manta, Cantón Manta, clave catastral No. 1340920000, conforme lo especifica la escritura dentro de este lote de terreno el propietario ha construido el Edificio denominado "SOPROTEC", para este fin obtuvo el permiso de construcción No. 512-2212-37155 emitido por la Dirección de Planeamiento Urbano el 25 de septiembre de 2013. De acuerdo al certificado emitido por la Registraduría de la Propiedad, el predio descrito actualmente se encuentra libre de gravamen.

## **2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL.**

El Edificio, se compone de cuatro (4) plantas que son: planta baja, primera, segunda y tercera planta alta, cuyo fin exclusivo es el de Residencial permanente o vacacional.

## **3.- AREAS GENERALES**

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| • AREA TOTAL DE TERRENO:      | 698,76m <sup>2</sup>   |
| • AREA TOTAL DE CONSTRUCCION: | 1.739,70m <sup>2</sup> |
| • AREA TOTAL COMUN:           | 407,50m <sup>2</sup>   |
| • AREA NETA VENDIBLE          | 1.332,20m <sup>2</sup> |

## **4.- CONCLUSIONES:**

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios de propiedad horizontal correspondiente al edificio "SOPROTEC" y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta de la Declaratoria de Propiedad Horizontal Art. 331 Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal el edificio "SOPROTEC" de propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A en el predio de clave catastral No. 1-34-09-20-000.

Que, mediante memorando No. 0824-DGJ-GVG, de fecha 23 de abril de 2015 suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por los Representantes de la Compañía SOPROTEC S.A, en el sentido de que se realice el trámite de aprobación al estudio incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SOPROTEC", en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SOPROTEC", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Compañía SOPROTEC S.A; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SOPROTEC", de propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A en el predio de clave catastral No. 1-34-09-20-000, ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20 Parroquia y Cantón Manta; y, la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".





# G A D Manta



En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

## RESUELVE:

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "SOPROTEC", de propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20 Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1-34-09-20-000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano-Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil quince

  
Ing. Jorge Zambrano Cedeño  
ALCALDE DE MANTA



## EDIFICIO CASCADIA

### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CASCADIA INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "CASCADIA", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el lote # 04-20 de la urbanización Ciudad del Mar del Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y 3 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio CASCADIA", celebrada el día ... de ..... del 2015, 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 COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO CASCADIA"

##### CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

**Art.4.- VIGENCIA.-** El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio CASCADIA", 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 "Edificio CASCADIA".

**Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO CASCADIA.-** El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de tres pisos de alto, una planta baja. La estructura del edificio es de hormigón armado.





## EDIFICIO CASCADIA

sismo-resistente, cimentada sobre pilotes de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato importado. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. Tiene un sistema hidroneumático importado. 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 alambas contra incendio. La fachada es de Mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

### CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las terrazas, los patios, las bodegas y los parques pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

**Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** El propietario de un departamento, terraza, bodega o estacionamiento, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

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 la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perechiles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

**Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Edificio CASCADIA", podrán usar su departamento, terraza, bodega o estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento, terraza, bodega o estacionamiento.

**Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

**Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio CASCADIA", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentren de conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,



REVISADO

Fecha: \_\_\_\_\_

PAG.

11



## EDIFICIO CASCADIA

- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

**Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

**Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-** Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

- Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- 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, 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;
- Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiofónicas y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno;
- No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

### 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 CASCADIA", las áreas de circulación exterior, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado, circulación de subsuelos, y áreas verdes.





## EDIFICIO CASCADIA

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

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

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

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

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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de circulación, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito, afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. Las sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- f) Usar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, mahlientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- i) 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;





## EDIFICIO CASCADIA

- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en los subsuelos del Edificio.

### 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, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleadas domésticas o cualquier otro trabajador el uso de Lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pilo, o armas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de éstas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

**ART. 22.- DEL RUIDO.-** Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

**Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.-** Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

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





## EDIFICIO CASCADIA

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

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

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

### CAPITULO V.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y 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, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;





## EDIFICIO CASCADIA

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

### CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

**Art. 30.- DE LA APROBACION 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 ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.** - La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

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

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

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

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





## EDIFICIO CASCADIA

cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

**Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.-** Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en 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.-** Gastos extraordinarios 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.- REPOSICION 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 COMUN 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 con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

### CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION 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 alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

**Art. 40.- DIRECCION 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 copropietario del Edificio.

**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





## EDIFICIO CASCADIA

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 30% 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 auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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 presentes.

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 el registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá 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 por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alicuotas.

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





## EDIFICIO CASCADIA

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

**Art. 47.- VOTACION.** Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos presentes en la Asamblea.

**Art. 48.- APROBACION 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 tres miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del Inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación de cualquier obligatorio que disponga la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que lo planteen el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

**DEL DIRECTORIO GENERAL.** El Directorio General, estará integrado por tres 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.





## EDIFICIO CASCADIA

**Art. 52.- DIRECCION 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. Las 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 concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

**Art. 56.- QUORUM.-** El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan 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.- REPRESENTACION.-** 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.- VOTACION 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.- APROBACION 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 deberes y atribuciones del Directorio General:

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





## EDIFICIO CASCADIA

- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma 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,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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





## EDIFICIO CASCADIA

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

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





## EDIFICIO CASCADIA

podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

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

### 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 alicuenta de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.



## EDIFICIO CASCADIA

### CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio CASCADIA, celebrada el ..... de ..... del 2015.



RESPONSABLE TECNICO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA MARTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 28/07/2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA MARTA

ÁREA DE CONTROL URBANO  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO



