

1572
11/04/13



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
24
25
27
28

ESCRITURA NÚMERO: 2013-17-1-35-P3311.....
CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, QUE HACE EL BANCO INTERNACIONAL S.A. A FAVOR DEL FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR.....
(CUANTÍA: INDETERMINADA....)
VENTA QUE HACE EL FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR A FAVOR DE LOS CÓNYUGES SEÑOR ROBERTO FERNANDO CÁRDENAS CEDEÑO Y SEÑORA SUSANA JEANINA TOROMORENO ZAMBRANO DE CÁRDENAS.....
(CUANTÍA: US\$62,288.00.....)
HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y ARRENDAR QUE CONSTITUYEN LOS CÓNYUGES SEÑOR ROBERTO FERNANDO CÁRDENAS CEDEÑO Y SEÑORA SUSANA JEANINA TOROMORENO ZAMBRANO DE CÁRDENAS A FAVOR DEL BANCO BOLIVARIANO C.A.....



Sillo
134 405192 ✓
102 ✓
176



1 GPM (CUANTÍA: INDETERMINADA.--.--.)
2 En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia
3 del Guayas, República del Ecuador, a los nueve días
4 del mes de agosto del año dos mil trece, ante mí,
5 **ABOGADO ROGER AROSEMENA BENITES**,
6 Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil,
7 comparecen: a) El **BANCO INTERNACIONAL**
8 **S.A.**, por la interpuesta persona de su **GERENTE**
9 **REGIONAL**, señora **ANDREA NATALIE**
10 **IÑIGUEZ PAZMIÑO**, quien declara ser de
11 nacionalidad ecuatoriana, de estado civil soltera, de
12 profesión Ingeniera en Administración de Empresas,
13 con domicilio y residencia en el cantón Manta de
14 transito por esta ciudad, cuya personería legitima con
15 la copia certificada de su Nombramiento que
16 acompaña para que sea agregado como
17 documento habilitante, la misma que declara que
18 nombramiento se encuentra en plena vigencia; b) El
19 **FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR**, debidamente
20 representado por la compañía **FIDUCIA S.A.**
21 **ADMINISTRADORA DE FONDOS Y**
22 **FIDEICOMISOS MERCANTILES**, en su calidad
23 de Administradora del mismo, quien comparece por
24 la interpuesta persona de su Apoderado Especial,
25 señor **DAVID FERNANDO GUIME CALERO**,
26 quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de
27 estado civil casado, ejecutivo, con domicilio y
28 residencia en esta ciudad, cuya personería legitima



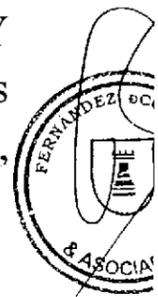
1 con la copia certificada del Poder Especial que
2 acompaña para que sea agregada como documento
3 habilitante, el mismo que declara que su mandato no
4 ha sido modificado ni revocado y que continúa en el
5 ejercicio del mismo; c) Los cónyuges señor
6 **ROBERTO FERNANDO CÁRDENAS CEDEÑO**,
7 quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de
8 estado civil casado, de profesión Ingeniero en
9 Sistemas y Computación, y señora **SUSANA**
10 **JEANINA TOROMORENO ZAMBRANO DE**
11 **CÁRDENAS**, quien declara ser de nacionalidad
12 ecuatoriana, de estado civil casada, ejecutiva, ambos
13 con domicilio y residencia en Manta de tránsito por
14 esta ciudad, por sus propios derechos y por los de la
15 sociedad conyugal que tienen formada; d) El
16 **BANCO BOLIVARIANO C.A.**, de nacionalidad
17 ecuatoriana, domiciliado en la ciudad de
18 Guayaquil, por la interpuesta persona de su
19 Apoderada Especial, señora **ALCIDA MARISOL**
20 **LARA RAMÍREZ**, quien declara ser de
21 nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casada, de
22 profesión Ingeniera Comercial, con domicilio y
23 residencia en esta ciudad, cuya personería legítima
24 con la copia certificada del Poder Especial que
25 acompaña para que sea agregada como documento
26 habilitante, la misma que declara que su mandato no
27 ha sido revocado y que continúa en el ejercicio del
28 mismo. Los comparecientes son mayores de edad.



1 capaces para obligarse y contratar, a quienes doy fe
2 de conocer en virtud de haberme exhibido sus
3 documentos de identificación, cuyas copias
4 certificadas se agregan a este instrumento. Bien
5 instruidos en el objeto y resultado de esta Escritura
6 Pública a la que proceden con amplia y entera
7 libertad, para su otorgamiento me presentan las
8 minutas al tenor siguiente: **Señor Notario:** En el
9 registro de Escrituras Públicas a su cargo, díguese
10 autorizar la presente escritura de cancelación de
11 Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de
12 Enajenar, Compraventa e Hipoteca abierta, anticresis
13 y prohibición voluntaria de enajenar, gravar y
14 arrendar, que se otorga al tenor de las siguientes
15 cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA PARTE:**
16 **CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y**
17 **PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE**
18 **ENAJENAR.- PRIMERA. COMPARECIENTE.-**
19 Interviene en la celebración de la presente escritura
20 pública, como única parte, el **BANCO**
21 **INTERNACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA,**
22 legalmente representada por la Ingeniera **ANDREA**
23 **NATALIE IÑIGUEZ PAZMIÑO,** en su calidad de
24 **GERENTE REGIONAL,** de conformidad con el
25 nombramiento cuya copia se acompaña, la
26 compareciente es de nacionalidad ecuatoriana,
27 mayor de edad, de estado civil soltera, domiciliada
28 en la ciudad de Manta.- **SEGUNDA: ANTE-**



1 **CEDENTES.-** Mediante escritura pública celebrada
2 el seis de octubre del año dos mil nueve, ante el
3 Notario Tercero del cantón Manta, Abogado Raúl
4 Eduardo González Melgar, legalmente inscrita en el
5 Registro de la Propiedad del cantón Manta, el
6 dieciocho de noviembre del año dos mil nueve,
7 bajo el número mil cuatrocientos cuarenta y
8 siete, FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR,
9 debidamente representado por la compañía FIDUCIA
10 S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS DE
11 FIDEICOMISOS MERCANTILES en su calidad de
12 FIDUCIARIA, representada a su vez por la Ingeniera
13 Monica Cobos León, en su calidad de Apoderada
14 Especial, con el objeto de garantizar obligaciones
15 propias, constituyó primera hipoteca abierta y
16 prohibición voluntaria de enajenar a favor del Banco
17 Internacional S.A., el inmueble de su propiedad
18 consistente en **Dos** lotes de terreno ubicados dentro
19 de la Urbanización Ciudad del Mar, de la ciudad y
20 cantón Manta, cuyos linderos, dimensiones, y
21 superficie se especifican en la mencionada escritura
22 de constitución de hipoteca. Dentro de los citados
23 terrenos se levanta el Edificio denominado "Plaza del
24 Mar", en el cual se encuentran el departamento,
25 parqueo y bodega TRES C-TRESCIENTOS DOS.-
26 **TERCERA: CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y**
27 **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.-** Con los
28 antecedentes expuestos, el Banco Internacional S.A.,



1 por intermedio de la Ingeniera **ANDREA NATALIE**
2 **IÑIGUEZ PAZMIÑO**, en su calidad de GERENTE
3 REGIONAL, cancela la hipoteca y prohibición de
4 enajenar existentes sobre los departamento, parqueo y
5 bodega TRES C-TRESCIENTOS DOS.- CUARTA:
6 Todos los gastos que se produzcan como
7 consecuencia de este levantamiento de hipoteca serán
8 de cuenta de los propietarios de los inmuebles.-
9 **QUINTA:** El señor Notario se dignara tomar
10 nota de este levantamiento y cancelación de
11 hipoteca, y dispondrá que el señor Registrador
12 de la Propiedad se sirva anotar al margen de la
13 inscripción original. Usted señor Notario, se servirá
14 agregar las demás formalidades necesarias para la
15 completa validez de este instrumento, al cual debe
16 agregarse el documento habilitante que ha quedado
17 mencionado. (firma ilegible) Abogado. Jorge Bolaños
18 Benítez. Matrícula trece-dos mil doce-treinta y
19 tres. Foro de Abogados.- **SEGUNDA**
20 **PARTE: COMPRAVENTA.- PRIMERA.- COMPA-**
21 **RECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la
22 presente escritura pública las siguientes personas:
23 **Uno.Uno.-** Los cónyuges señor **Roberto Fernando**
24 **Cárdenas Cedeño** y señora **Susana Jeanina**
25 **Toromoreno Zambrano**, por sus propios derechos y
26 por los de la sociedad conyugal que tienen formada, a
27 quien en adelante se le podrá denominar simplemente
28 como los **"COMPRADORES"**. Los comparecientes



1 son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de
2 estado civil casados y se hallan domiciliados en la
3 ciudad de Manta; **Uno.Dos.-** El Fideicomiso PLAZA
4 DEL MAR, debidamente representado por la
5 compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y
6 Fideicomisos Mercantiles en su calidad de fiduciaria,
7 representada a su vez por **DAVID FERNANDO**
8 **GUIME CALERO**, en su calidad de Apoderado
9 Especial, como consta del documento que se adjunta
10 como habilitante, y a quien en adelante se le podrá
11 denominar simplemente como "FIDEICOMISO" o
12 "VENDEDOR(ES)". El compareciente es mayor de
13 edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil
14 casado y se halla domiciliado en la ciudad de
15 Guayaquil.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-**
16 Mediante escritura pública otorgada ante el Notario
17 Trigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Piero
18 Aycart Vincenzini, el quince de julio del año dos mil
19 ocho, se constituyó el Fideicomiso Mercantil
20 irrevocable denominado "FIDEICOMISO PLAZA
21 DEL MAR", cuya fiduciaria es la compañía Fiducia
22 S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
23 Mercantiles; b) Mediante escritura pública de
24 compraventa y constitución de hipoteca abierta con
25 prohibición de enajenar, otorgada ante el
26 Notario Tercero del cantón Manta, Abogado Raúl
27 Eduardo González Melgar, del seis de octubre
28 del año dos mil nueve, e inscrita en el Registro



1 de la Propiedad del mismo cantón el dieciocho de
2 noviembre del año dos mil nueve, el FIDEICOMISO
3 adquirió la propiedad de los inmuebles consistentes
4 en lotes números cero nueve - cero cinco y cero
5 nueve - cero siete unificados, perteneciente a la
6 urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el
7 cantón Manta, provincia de Manabí, sobre los
8 cuales se construyó el Edificio denominado Plaza
9 del Mar. Los linderos, dimensiones, superficie y
10 alícuotas generales del mencionado lote unificado son
11 los siguientes: **LOTE número CERO NUEVE -**
12 **CERO CINCO y CERO NUEVE - CERO SIETE**
13 **UNIFICADO: FRENTE:** Veinticuatro metros
14 dieciocho centímetros, más once metros setenta y
15 cinco centímetros, más treinta y tres metros sesenta y
16 un centímetros, más cuatro metros setenta y un
17 centímetros y vía nueve. **POSTERIOR:** Ocho metros
18 treinta y ocho centímetros, más treinta y nueve
19 metros cincuenta y siete centímetros, más treinta y
20 cuatro metros catorce centímetros, más siete metros
21 sesenta y dos centímetros con playa y calle.
22 **LATERAL IZQUIERDO:** Cincuenta y siete
23 metros setenta y un centímetros más tres metros
24 veintisiete centímetros y calle pública, más catorce
25 metros sesenta y dos centímetros, más ocho metros
26 cero cinco centímetros y vía once. **LATERAL**
27 **DERECHO:** Sesenta metros setenta y siete
28 centímetros y lote M - cero nueve - cero nueve.



1 **ÁREA:** Seis mil dieciséis metros cuadrados y nueve
2 decímetros cuadrados. Los demás antecedentes de
3 dominio, constan referidos en el certificado del señor
4 Registrador de la Propiedad; a) Mediante escritura
5 pública otorgada el tres de marzo del año dos mil
6 once, ante el Notario Tercero del cantón Manta,
7 Abogado Raúl Eduardo González Melgar e inscrita
8 en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el
9 veinticinco de marzo del año dos mil once, se
10 procedió con la constitución al Régimen de Propiedad
11 Horizontal del Edificio Plaza del Mar, habiéndose
12 previamente obtenido por parte de la Ilustre
13 Municipalidad de Manta la Declaratoria Municipal de
14 Propiedad Horizontal, según resolución número cero
15 cero dos - ALC-M-JEB- dos mil once, del veinticinco
16 de enero del año dos mil once; b) El FIDEICOMISO
17 es actual y legítimo propietario de los siguientes
18 inmuebles, en adelante conocidos solamente como
19 INMUEBLES: a) El departamento signado con el
20 número **TRES C - TRESCIENTOS DOS**; b) El
21 estacionamiento signado con el número **TRES C -**
22 **TRESCIENTOS DOS**; c) La bodega signada con el
23 número **TRES C - TRESCIENTOS DOS**, todos
24 pertenecientes al Edificio Plaza del Mar.
25 **TERCERA: COMPRAVENTA.-** En base a los
26 antecedentes expuestos, el VENDEDOR da en
27 venta y perpetua enajenación a favor de los
28 **COMPRADORES**, los INMUEBLES consistentes

1 en: a) El departamento signado con el número
2 **TRES C - TRESCIENTOS DOS** ubicado en el
3 **Bloque TRES C Torre TRES**, con una alícuota
4 correspondiente al cer o punto cer o cer o sesenta y
5 cinco por ciento; b) El estacionamiento signado con
6 el número **TRES C - TRESCIENTOS DOS**, ubicado
7 en el bloque **TRES C Torre TRES**, con una alícuota
8 correspondiente al cer o punto cer o cer o quince por
9 ciento; c) La bodega signada con el número **TRES**
10 **C - TRESCIENTOS DOS**, ubicada en el bloque
11 **TRES C Torre TRES**, con una alícuota
12 correspondiente al cer o punto cer o cer o cer o seis
13 por ciento, todos pertenecientes al Edificio Plaza
14 del Mar, cuyos linderos y dimensiones particulares
15 son los siguientes: **DEPARTAMENTO NÚMERO**
16 **TRES C - TRESCIENTOS DOS DEL EDIFICIO**
17 **DENOMINADO "PLAZA DEL MAR"** Consta de
18 una planta, se ha planificado con los siguientes
19 ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Toilete,
20 Dormitorio Máster con Baño y terraza; se
21 circunscribe dentro de las siguientes medidas y
22 linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con departamento
23 **TRES C - CUATROCIENTOS DOS; POR ABAJO:**
24 Lindera con departamento **TRES C - DOSCIENTOS**
25 **DOS; POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia
26 área comunal circulación y jardinería, en línea curva
27 en cuatro punto dieciocho metros; **POR EL SUR:**
28 Lindera con departamento **TRES C - TRESCIENTOS**

1341405196



1 UNO, área comunal circulación, ascensor y
2 departamento TRES C -TRESCIENTOS TRES,
3 partiendo desde el Oeste hacia el Este en tres punto
4 cero siete metros, desde este punto hacia el Norte en
5 uno punto ochenta metros, desde este punto hacia el
6 Este en uno punto setenta metros, desde este punto
7 hacia el Sur en uno punto ochenta metros, desde este
8 punto hacia el Este en uno punto treinta y dos metros;
9 **POR EL ESTE:** Lindera con departamento TRES C
10 - TRESCIENTOS TRES, partiendo desde el Sur
11 hacia el Norte en dos punto ochenta y ocho metros,
12 desde este punto hacia el Este en cero punto quince
13 metros, desde este punto hacia el Norte en tres punto
14 treinta metros, desde este punto hacia el Oeste
15 en cero punto treinta metros, desde este punto hacia
16 el Norte en uno punto diez metros desde este
17 punto hacia el Oeste en cero punto noventa y cinco
18 metros desde este punto hacia el Norte en dos punto
19 cero cinco metros; **POR EL OESTE:** Lindera con
20 departamento TRES C -TRESCIENTOS UNO,
21 partiendo desde el Sur hacia el Norte en dos punto
22 ochenta y ocho metros, desde este punto hacia el
23 Oeste en cero punto quince metros desde este punto
24 hacia el Norte en tres punto treinta metros, desde este
25 punto hacia el Este en cero punto treinta metros,
26 desde este punto hacia el Norte en uno punto diez
27 metros, desde este punto hacia el Este en cero punto
28 noventa y cinco metros, desde este punto hacia el

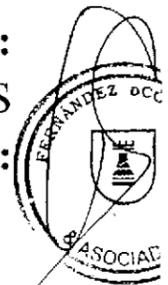


1 Norte en dos punto cero cinco metros. **Área:**
2 Cincuenta y cinco punto cero ocho metros cuadrados.
3 El Departamento **TRES C - TRESCIENTOS DOS,**
4 tiene un **ÁREA NETA** de **CINCUENTA Y CINCO**
5 **PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS.**
6 **Alicuota:** Cero punto cero cero sesenta y cinco por
7 ciento. **Área de Terreno:** **TREINTA Y NUEVE**
8 **PUNTO VEINTIUN METROS CUADRADOS.**
9 **Área Común:** Treinta punto-cincuenta y siete metros
10 cuadrados. **Área Total:** Ochenta y cinco punto
11 sesenta y cinco metros cuadrados. **CÓDIGO**
12 **CATASTRAL:** UNO GUIÓN TREINTA Y
13 CUATRO GUIÓN CATORCE GUIÓN CERO
14 CINCO GUIÓN CIENTO NOVENTA Y SEIS.
15 **ESTACIONAMIENTO NÚMERO TRES C -**
16 **TRESCIENTOS DOS DEL EDIFICIO**
17 **DENOMINADO "PLAZA DEL MAR".** Se
18 circunscribe dentro de las siguientes medidas y
19 linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con área comunal
20 circulación y departamento **DOS C - DOSCIENTOS**
21 **CUATRO y DOS C - DOSCIENTOS TRES;** **POR**
22 **ABAJO:** Lindera con estacionamiento **DOS A;** **POR**
23 **EL NORTE:** Lindera con área comunal circulación
24 en dos punto cuarenta y siete metros; **POR EL**
25 **SUR:** Lindera con terreno del conjunto en
26 dos punto cuarenta y siete metros; **POR EL ESTE:**
27 Lindera con estacionamiento **TRES C -**
28 **TRESCIENTOS UNO** en cinco punto cero cero

1341405102



1 metros; **POR EL OESTE:** Lindera con
2 estacionamiento TRES C - TRESCIENTOS TRES en
3 cinco punto cero cero metros. **Área:** Doce punto
4 treinta y cinco metros cuadrados. El Estacionamiento
5 TRES C - TRESCIENTOS DOS, tiene un **ÁREA**
6 **NETA** de DOCE PUNTO TREINTA Y CINCO
7 **METROS CUADRADOS.** **Alícuota:** Cero punto cero
8 cero quince por ciento. **Área de Terreno:** Ocho
9 punto setenta y nueve metros cuadrados. **Área**
10 **Común:** Seis punto ochenta y cinco metros
11 cuadrados. **Área Total:** Diecinueve punto veinte
12 metros cuadrados. **CÓDIGO CATASTRAL:** Uno
13 guión treinta y cuatro guión catorce guión cero cinco
14 guión ciento dos. **BODEGA NÚMERO TRES C -**
15 **TRESCIENTOS DOS DEL EDIFICIO**
16 **DENOMINADO "PLAZA DEL MAR".** Se
17 circunscribe dentro de las siguientes medidas y
18 linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con departamento
19 TRES C - CIENTO DOS. **POR ABAJO:** Lindera
20 con área comunal mantenimiento. **POR EL NORTE:**
21 Lindera con área comunal circulación en dos
22 punto sesenta y cinco metros; **POR EL SUR:**
23 Lindera con terreno del conjunto en dos punto
24 sesenta y cinco metros; **POR EL ESTE:** Lindera con
25 bodega TRES C - CUATROCIENTOS DOS en uno
26 punto ochenta y cinco metros; **POR EL OESTE:**
27 Lindera con bodega TRES C - CUATROCIENTOS
28 UNO en uno punto ochenta y cinco metros. **Área:**



1 Cinco punto veintidós metros cuadrados. La Bodega
2 ~~TRES C~~ - TRESCIENTOS DOS, tiene un ÁREA
3 NETA de Cinco punto veintidós metros cuadrados.
4 Alicuota: Cero punto cero cero seis por ciento.
5 Área de Terreno: Tres punto setenta y dos metros
6 cuadrados. Área Común: Dos punto noventa metros
7 cuadrados. Área Total: Ocho punto doce metros
8 cuadrados. CÓDIGO CATASTRAL: UNO GUIÓN
9 TREINTA Y CUATRO GUIÓN CATORCE GUIÓN
10 CERO CINCO GUIÓN CIENTO OCHENTA Y
11 SEIS. No obstante determinarse los linderos,
12 dimensiones, superficie y alícuotas, se deja expresa
13 constancia que la transferencia de dominio de los
14 INMUEBLES materia de esta compraventa se la
15 efectúa como cuerpo cierto.- **CUARTA: PRECIO:**
16 Las partes fijan y acuerdan como justo precio
17 por los INMUEBLES descritos anteriormente, la
18 suma de SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS
19 OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS
20 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
21 (US\$62,288.00), que los COMPRADORES han
22 cancelado al VENDEDOR y que este declara haber
23 recibido en moneda de curso legal, a su entera
24 satisfacción y sin tener nada que reclamar al
25 respecto.- **QUINTA: SANEAMIENTO.-** El
26 VENDEDOR declara que sobre los INMUEBLES
27 materia de este contrato no pesa gravamen de ninguna
28 naturaleza que pueda limitar el dominio. De igual



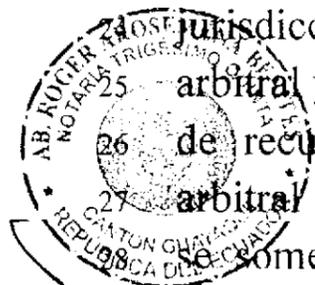
1 manera el VENDEDOR declara que los
2 INMUEBLES no están sujetos a condiciones
3 suspensivas ni resolutorias, que no son motive de
4 acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de
5 partición de herencia, y que se hallan libres de
6 juicio, sometiéndose por tanto al saneamiento por
7 evicción y vicios redhibitorios de acuerdo con la
8 Ley.- **SEXTA: ACEPTACIÓN Y SOME-**
9 **TIMIENTO AL REGIMÉN DE PROPIEDAD**
10 **HORIZONTAL.-** Los COMPRADORES aceptan la
11 venta y transferencia de dominio de los
12 INMUEBLES materia de esta compraventa, por ser
13 en seguridad de sus intereses, y declara haber
14 recibido los mismos a su entera satisfacción, así
15 como las áreas verdes y las áreas comunales del
16 Edificio Plaza del Mar cuyas características y
17 terminados son absolutamente aceptados, sin tener
18 nada que reclamar al respecto; comprometiéndose
19 expresamente a mantener dichos INMUEBLES
20 bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y a
21 ejercer su dominio, posesión, uso y goce en los
22 términos y condiciones constantes en el Reglamento
23 de Propiedad Horizontal del Edificio Plaza del
24 Mar, que declara conocer, aceptar y someterse
25 en todas sus partes. Adicionalmente los
26 **COMPRADORES** autorizan desde ya por medio del
27 presente instrumento, cualquier modificación a la
28 actual Declaratoria de Propiedad Horizontal del



1 Edificio Plaza del Mar que sea necesaria, siempre y
2 cuando no afecte a la superficie, bienes comunes y
3 estructura física de los INMUEBLES objeto de
4 esta compraventa. Por lo tanto, la simple presentación
5 de esta escritura será suficiente requisito para
6 contar con la autorización requerida para modificar
7 la Declaratoria de Propiedad Horizontal del
8 Edificio Plaza del Mar. Los COMPRADORES se
9 obligan a incorporar la presente cláusula en cualquier
10 transferencia de dominio de los bienes inmuebles
11 objeto de este instrumento que llegaren a realizar en
12 el futuro.- **SÉPTIMA: GASTOS Y TRIBUTOS.-**
13 Todos los gastos, honorarios y tributos que ocasione
14 la celebración y perfeccionamiento de la presente
15 compraventa serán de cuenta y cargo exclusiva
16 de los COMPRADORES, inclusive el pago del
17 impuesto a la plusvalía en caso de haberlo.-
18 **OCTAVA: AUTORIZACIÓN.-** Cualquiera de las
19 partes comparecientes se encuentran facultadas
20 para realizar los trámites necesarios hasta la
21 inscripción de la presente escritura en el Registro de
22 la Propiedad del cantón Manta.- **NOVENA:**
23 **ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN.-** Los
24 contratantes aceptan y se ratifican en el contenido
25 del presente instrumento por contener condiciones
26 acordadas en beneficio de sus mutuos intereses.-
27 **DÉCIMA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-** En
28 caso de existir controversias o diferencias derivadas



1 de la ejecución de este contrato, que no
2 puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes
3 renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a la
4 decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de
5 Comercio de Guayaquil, que se sujetara a lo
6 dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el
7 Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de
8 la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra
9 Reglamentación que se expida sobre el particular,
10 atendiendo las siguientes normas: **Diez.Uno.-** Los
11 árbitros serán seleccionados conforme lo establecido
12 en la Ley de Arbitraje y Mediación; **Diez.Dos.-** Los
13 árbitros de dicho centro efectuaran un arbitraje
14 administrado, en derecho y confidencial y queda
15 facultado para dictar medidas cautelares solicitando
16 el auxilio de funcionarios públicos, judiciales,
17 policiales y administrativos, sin que sea necesario
18 acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos;
19 **Diez.Tres.-** El Tribunal de Arbitraje estará integrado
20 por tres árbitros; **Diez.Cuatro.-** El procedimiento
21 arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de
22 Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de
23 Guayaquil; **Diez.Cinco.-** Las partes renuncian a la
24 jurisdicción ordinaria, se obligan acatar el laudo
25 arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo
26 de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo
27 arbitral será inapelable. La reconvenición de haberla,
28 se someterá también a lo dispuesto en la presente



1 cláusula y versará únicamente sobre aquel tema por el
2 cual se interpuso la demanda inicial. Usted señor
3 Notario sírvase incorporar las demás formalidades de
4 estilo para la plena validez y eficacia del presente
5 instrumento. (firma ilegible) Abogado Mario Gualpa
6 Lucas. Matrícula trece-mil novecientos noventa y
7 seis-cuarenta. Foro de Abogados de Manta.-
8 **TERCERA PARTE: HIPOTECA ABIERTA,**
9 **ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA**
10 **DE ENAJENAR, GRAVAR Y ARRENDAR.-**
11 Comparecen a la celebración del presente contrato
12 y escritura las siguientes personas: **BANCO**
13 **BOLIVARIANO C.A.**, al que se lo denominará para
14 los mismos efectos **EL BANCO** o **EL ACREEDOR**
15 **HIPOTECARIO**, indistintamente, legalmente
16 representado por la Ingeniera **ALCIDA MARISOL**
17 **LARA RAMÍREZ**, en su calidad de **Apoderada**
18 **Especial** de este Banco, según consta del documento
19 adjunto que sirve como habilitante de la escritura, por
20 una parte. Por otra, los cónyuges señor **ROBERTO**
21 **FERNANDO CÁRDENAS CEDEÑO** y señora
22 **SUSANA JEANINA TOROMORENO ZAMBRANO**
23 **DE CÁRDENAS**, por sus propios derechos y por
24 los de la sociedad conyugal que tienen formada,
25 parte a la que se denominará para los mismos
26 efectos **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**. Las
27 partes celebran el contrato hipotecario y anticresis
28 de acuerdo con las siguientes cláusulas y



1 estipulaciones: **PRIMERA: ANTECEDENTES.-**
2 **a) LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**
3 mantienen en la actualidad y seguirán manteniendo
4 en el futuro, relaciones comerciales con EL BANCO
5 BOLIVARIANO C.A., como consecuencia de las
6 cuales se han originado y seguirán originándose
7 obligaciones a favor de EL BANCO por los créditos,
8 cauciones, descuentos y otros servicios y facilidades
9 que EL BANCO BOLIVARIANO C.A. ha concedido
10 o pueda conceder en el futuro a **LOS DEUDORES**
11 **HIPOTECARIOS**, siendo intención de las partes
12 seguir operando en el futuro; **b) LOS DEUDORES**
13 **HIPOTECARIOS**, esto es, los cónyuges señor
14 **ROBERTO FERNANDO CÁRDENAS CEDEÑO** y
15 señora **SUSANA JEANINA TOROMORENO**
16 **ZAMBRANO DE CÁRDENAS**, declaran que son
17 actuales, legítimos e indisputados propietarios de los
18 siguientes bienes inmuebles que se describen a
19 continuación: El departamento signado con el número
20 **TRES C - TRESCIENTOS DOS** ubicado en el
21 Bloque **TRES C Torre TRES**, con una alícuota
22 correspondiente al cero punto cero cero sesenta y
23 cinco por ciento; El estacionamiento signado con el
número **TRES C -TRESCIENTOS DOS**, ubicado
en el bloque **TRES-C Torre TRES**, con una alícuota
correspondiente al cero punto cero cero quince
por ciento; La bodega signada con el número
TRES C - TRESCIENTOS DOS, ubicada en el



1 bloque **TRES C Torre TRES**, con una alícuota
2 correspondiente al cero punto cero cero seis
3 por ciento, todos pertenecientes al Edificio Plaza del
4 Mar, ubicada en la parroquia Manta, del cantón
5 Manta, provincia de Manabí, con los siguientes
6 linderos y dimensiones: **DEPARTAMENTO**
7 **NÚMERO TRES C - TRESCIENTOS DOS DEL**
8 **EDIFICIO DENOMINADO "PLAZA DEL MAR"**
9 Consta de una planta, se ha planificado con los
10 siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina,
11 Toilete, Dormitorio Máster con Baño y terraza; se
12 circunscribe dentro de las siguientes medidas y
13 linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con departamento
14 **TRES C - CUATROCIENTOS DOS; POR ABAJO:**
15 Lindera con departamento **TRES C - DOSCIENTOS**
16 **DOS; POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia
17 área comunal circulación y jardinería, en línea curva
18 en cuatro punto dieciocho metros; **POR EL SUR:**
19 Lindera con departamento **TRES C - TRESCIENTOS**
20 **UNO**, área comunal circulación, ascensor
21 departamento **TRES C - TRESCIENTOS TRES**
22 partiendo desde el Oeste hacia el Este en tres punto
23 cero siete metros, desde este punto hacia el Norte en
24 uno punto ochenta metros, desde este punto hacia el
25 Este en uno punto setenta metros, desde este punto
26 hacia el Sur en uno punto ochenta metros, desde este
27 punto hacia el Este en uno punto treinta y dos metros;
28 **POR EL ESTE:** Lindera con departamento **TRES C**



1 - TRESCIENTOS TRES, partiendo desde el Sur
2 hacia el Norte en dos punto ochenta y ocho metros,
3 desde este punto hacia el Este en cero punto quince
4 metros, desde este punto hacia el Norte en tres punto
5 treinta metros, desde este punto hacia el Oeste
6 en cero punto treinta metros, desde este punto hacia
7 el Norte en uno punto diez metros desde este
8 punto hacia el Oeste en cero punto noventa y cinco
9 metros desde este punto hacia el Norte en dos punto
10 cero cinco metros; **POR EL OESTE:** Lindera con
11 departamento TRES C -TRESCIENTOS UNO,
12 partiendo desde el Sur hacia el Norte en dos punto
13 ochenta y ocho metros, desde este punto hacia el
14 Oeste en cero punto quince metros desde este punto
15 hacia el Norte en tres punto treinta metros, desde este
16 punto hacia el Este en cero punto treinta metros,
17 desde este punto hacia el Norte en uno punto diez
18 metros, desde este punto hacia el Este en cero punto
19 noventa y cinco metros, desde este punto hacia el
20 Norte en dos punto cero cinco metros. **Área:**
21 Cincuenta y cinco punto cero ocho metros cuadrados.
22 El Departamento **TRES C - TRESCIENTOS DOS,**
23 tiene un **ÁREA NETA** de CINCUENTA Y CINCO
PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS.



Alicuota: Cero punto cero cero sesenta y cinco por
ciento. **Área de Terreno:** TREINTA Y NUEVE
PUNTO VEINTIÚN METROS CUADRADOS.
Área Común: TREINTA PUNTO CINCUENTA Y



1 SIETE METROS CUADRADOS. **Área Total:**
2 OCHENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y
3 CINCO METROS CUADRADOS. **CÓDIGO**
4 **CATASTRAL:** UNO GUIÓN TREINTA Y
5 CUATRO GUIÓN CATORCE GUIÓN CERO
6 CINCO GUIÓN CIENTO NOVENTA Y SEIS.
7 **ESTACIONAMIENTO NÚMERO TRES C -**
8 **TRESCIENTOS DOS DEL EDIFICIO**
9 **DENOMINADO "PLAZA DEL MAR"**. Se
10 circunscribe dentro de las siguientes medidas y
11 linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con área comunal
12 circulación y departamento DOS C -DOSCIENTOS
13 CUATRO y DOS C - DOSCIENTOS TRES; **POR**
14 **ABAJO:** Lindera con estacionamiento DOS A; **POR**
15 **EL NORTE:** Lindera con área comunal circulación
16 en dos punto cuarenta y siete metros; **POR EL**
17 **SUR:** Lindera con terreno del conjunto en
18 dos punto cuarenta y siete metros; **POR EL ESTE:**
19 Lindera con estacionamiento TRES C -
20 TRESCIENTOS UNO en cinco punto cero cero
21 metros; **POR EL OESTE:** Lindera con
22 estacionamiento TRES C -TRESCIENTOS TRES en
23 cinco punto cero cero metros. **Área:** Doce punto
24 treinta y cinco metros cuadrados. El Estacionamiento
25 TRES C - TRESCIENTOS DOS, tiene un **ÁREA**
26 **NETA** de DOCE PUNTO TREINTA Y CINCO
27 METROS CUADRADOS. **Alícuota:** Cero punto cero
28 cero quince por ciento. **Área de Terreno:** OCHO



1 PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS
2 CUADRADOS. **Área Común:** SEIS PUNTO
3 OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.
4 **Área Total:** DIECINUEVE PUNTO VEINTE
5 METROS CUADRADOS. **CÓDIGO CATASTRAL:**
6 UNO GUIÓN TREINTA Y CUATRO GUIÓN
7 CATORCE GUIÓN CERO CINCO GUIÓN
8 CIENTO DOS. **BODEGA NÚMERO TRES C -**
9 **TRESCIENTOS DOS DEL EDIFICIO**
10 **DENOMINADO "PLAZA DEL MAR"**. Se
11 circunscribe dentro de las siguientes medidas y
12 linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con departamento
13 TRES C - CIENTO DOS. **POR ABAJO:** Lindera
14 con área comunal mantenimiento. **POR EL NORTE:**
15 Lindera con área comunal circulación en dos punto
16 sesenta y cinco metros; **POR EL SUR:** Lindera con
17 terreno del conjunto en dos punto sesenta y cinco
18 metros; **POR EL ESTE:** Lindera con bodega TRES
19 C - CUATROCIENTOS DOS en uno punto ochenta y
20 cinco metros; **POR EL OESTE:** Lindera con bodega
21 TRES C - CUATROCIENTOS UNO en uno punto
22 ochenta y cinco metros. **Área:** Cinco punto veintidós
23 metros cuadrados. La Bodega TRES C - TRESCIENTOS
DOS, tiene un **ÁREA NETA** de CINCO PUNTO
VEINTIDÓS METROS CUADRADOS. **Alicuota:**
Cero punto cero cero cero seis por ciento. **Área de**
Terreno: TRES PUNTO SETENTA Y DOS
METROS CUADRADOS. **Área Común:** DOS



1 PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS.
2 **Área Total:** OCHO PUNTO DOCE METROS
3 CUADRADOS. **CÓDIGO CATASTRAL:** UNO
4 GUIÓN TREINTA Y CUATRO GUIÓN CATORCE
5 GUIÓN CERO CINCO GUIÓN CIENTO
6 OCHENTA Y SEIS; e) **LOS DEUDORES**
7 **HIPOTECARIOS** adquirieron los inmuebles antes
8 descritos, por COMPRAVENTA otorgada en la
9 Segunda Parte de esta escritura. Los antecedentes
10 constan en los certificados de historia de dominio y
11 gravámenes que se agregan como habilitantes.-
12 **SEGUNDA: DERECHO REAL DE HIPOTECA.-**
13 Con los antecedentes expuestos, **LOS DEUDORES**
14 **HIPOTECARIOS** declaran que constituyen a
15 favor del BANCO BOLIVARIANO C.A. hipoteca
16 con el carácter de abierta y de primera inscripción
17 sobre los inmuebles descritos en la Cláusula
18 Primera con el fin de garantizar todas y cada una
19 de las obligaciones contractuales o extracontractuales,
20 legales o convencionales, presentes o futuras,
21 contraídas o por contraer de modo directo, indirecto o
22 por interpuesta persona, vencidas o por vencer de
23 **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, para con y/o
24 a través de o con intervención del BANCO
25 BOLIVARIANO C.A., sean éstas de la naturaleza
26 que fueren y de cualquier origen. La hipoteca se
27 extiende y comprende la totalidad de los inmuebles
28 hipotecados con todos los aumentos y mejoras que



1 hayan recibido o reciban en el futuro, se extiende
2 también a las edificaciones, plantaciones y
3 maquinarias que se hayan levantado o plantado, en
4 su caso, sobre los inmuebles, de cualquier naturaleza
5 que fueren, de tal forma que todo cuanto se levante o
6 adhiera de manera temporal o definitiva sobre los
7 inmuebles y todo lo que se tuviere como inmueble
8 por destinación y/o adherencia, de acuerdo al Código
9 Civil del Ecuador, queda desde ya gravado con
10 esta hipoteca. En todos los bienes que se edifiquen
11 o hayan sido edificados sobre los inmuebles
12 gravados, éstos también quedan hipotecados por este
13 contrato, por ser voluntad de **LOS DEUDORES**
14 **HIPOTECARIOS** y por así disponerlo ellos
15 expresamente.- **TERCERA: OBLIGACIONES**
16 **QUE RESPALDA LA HIPOTECA.-** La hipoteca
17 que por este instrumento se constituye respalda y
18 garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones
19 contractuales o extracontractuales, legales o
20 convencionales, presentes o futuras, contraídas o
21 por contraer de modo directo, indirecto o por
22 interpuesta persona, vencidas o por vencer, de **LOS**
23 **DEUDORES HIPOTECARIOS** para, con o través
24 de o con intervención del BANCO BOLIVARIANO
25 sean éstas de la naturaleza que fueren y
26 de cualquier origen y especialmente aquellas que
27 se originen como consecuencia del incumplimiento
28 de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** en el



1 pago oportuno de los créditos que tengan o lleguen a
2 tener con y/o a través del BANCO BOLIVARIANO
3 C.A., con más los respectivos intereses, comisiones,
4 derechos, impuestos, gastos y honorarios, acordando
5 las partes que será prueba suficiente para este
6 efecto que el acreedor hipotecario así lo declare
7 unilateralmente.- **CUARTA: ALCANCE DE LA**
8 **PALABRA OBLIGACIÓN.**- La palabra obligación
9 comprende tanto las presentes, vencidas o por vencer,
10 así como las futuras, siendo entendido que la hipoteca
11 que se constituye por este instrumento se refiere y
12 extiende a todos los pagos y egresos de cualquier
13 clase que BANCO BOLIVARIANO C.A. realice o
14 haya realizado por cuenta de **LOS DEUDORES**
15 **HIPOTECARIOS** y especialmente los que haga el
16 BANCO BOLIVARIANO C.A. con motivo de la
17 elaboración, legalización e inscripción de esta
18 escritura pública y su posterior cancelación y aquellos
19 valores cubiertos por BANCO BOLIVARIANO C.A.
20 para hacer efectivas las obligaciones a su orden o
21 favor y las garantías respectivas, costas judiciales,
22 gastos, honorarios, y cualquier valor que por sola
23 y única disposición de BANCO BOLIVARIANO
24 C.A. se considere como obligación, sea su origen
25 contractual o extracontractual, anterior, simultáneo o
26 posterior al presente contrato de hipoteca.- **QUINTA:**
27 **ACELERACIÓN DE VENCIMIENTOS ANTICI-**
28 **PADOS.**- En el evento de mora de **LOS**



1 **DEUDORES HIPOTECARIOS** en el pago de
2 cualquiera de los vencimientos previstos en los
3 títulos valores que instrumenten una obligación,
4 sea esta de capital o de intereses, todos los
5 demás vencimientos contemplados en este documento
6 o en cualquier otro, así como las demás obligaciones
7 que contraigan en el futuro con BANCO
8 BOLIVARIANO C.A. se tendrán como de plazo
9 vencido, aún antes del vencimiento previsto
10 originalmente para las mismas. Dichas obligaciones
11 serán exigibles al mero requerimiento verbal de
12 BANCO BOLIVARIANO C.A. y serán exigibles por
13 el acreedor mediante juicio ejecutivo, de acuerdo con
14 lo previsto en el artículo cuatrocientos quince del
15 Código de Procedimiento Civil y en el artículo
16 cuatrocientos cuarenta y uno del Código de
17 Comercio.- **SEXTA: SEGURO.- LOS DEUDORES**
18 **HIPOTECARIOS** se obligan a asegurar contra
19 todo riesgo los inmuebles hipotecados, se obligan
20 asimismo, a renovar el seguro cada vez que se venza
21 la póliza o pólizas, de manera que los inmuebles, a
22 juicio del BANCO BOLIVARIANO C.A. se encuentren
23 constante, adecuada y permanentemente asegurados
24 hasta la completa extinción de las obligaciones
25 contraídas o por contraer a favor y/o a la orden del
26 BANCO BOLIVARIANO C.A. La póliza o pólizas
27 serán endosadas o extendidas a favor del BANCO
28 BOLIVARIANO C.A. Si **LOS DEUDORES**



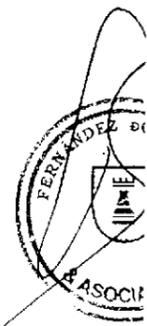
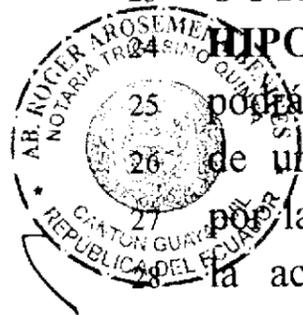
1 **HIPOTECARIOS** no contrataren el seguro o no
2 renovaren la póliza o pólizas ocho días antes de que
3 se venzan, BANCO BOLIVARIANO C.A. queda
4 facultado para tomar el seguro o hacer las renovaciones
5 y **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** quedan
6 solidariamente obligados a reembolsarle a BANCO
7 BOLIVARIANO C.A. el valor de la prima o primas y
8 de todos los demás gastos que se hubieren realizado,
9 más la tasa máxima de interés de libre contratación
10 que hubiere a la fecha, desde el día en que se hubiere
11 pagado el valor de la prima o de los gastos. En caso
12 de siniestro, BANCO BOLIVARIANO C.A. cobrará
13 directamente el seguro, y el valor o valores que reciba
14 de la aseguradora, los aplicará en abono de cualquier
15 obligación que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**
16 estuvieren adeudando. Si el seguro no llegare a
17 contratarse, si la compañía aseguradora no pagare,
18 retardare o dificultare de cualquier manera el cobro
19 de la indemnización por el siniestro asegurado y
20 cubierto por la póliza, EL BANCO BOLIVARIANO
21 C.A. no tendrá responsabilidad alguna, siendo todos
22 los riesgos y gastos de cuenta de **LOS DEUDORES**
23 **HIPOTECARIOS.- SÉPTIMA: VIGENCIA DE**
24 **LA HIPOTECA Y EXTINCIÓN.-** El gravamen
25 hipotecario constituido por virtud de este contrato
26 subsistirá y conservará su plena vigencia hasta la total
27 cancelación y extinción de todas las obligaciones
28 que respalda y, especialmente, hasta tanto BANCO



1 BOLIVARIANO C.A. se declare unilateralmente
2 satisfecho en la completa restitución de todos los
3 valores que estén adeudando **LOS DEUDORES**
4 **HIPOTECARIOS** incluyendo intereses, comisiones,
5 costas, honorarios, y cualquier otro gasto que el
6 BANCO BOLIVARIANO C.A. haya desembolsado,
7 hasta la total cancelación de la deuda. De tal manera
8 que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** aceptan
9 expresamente que la hipoteca no se extinga, sino
10 únicamente por la cancelación expresa y por escritura
11 pública que el acreedor hipotecario realice cuando
12 se tenga por satisfecha en los términos aquí anotados;
13 por consiguiente, y para estos efectos, **LOS**
14 **DEUDORES HIPOTECARIOS** renuncian expre-
15 samente a toda disposición legal en contrario, de
16 acuerdo con lo dispuesto en el artículo once del
17 Código Civil, por ser conveniente a sus personales
18 intereses. Asimismo, las partes declaran expre-
19 samente que la hipoteca no se extinguirá si se
20 resolviere novar, negociar, consolidar o refinanciar de
21 cualquier manera en todo o en parte las obligaciones
22 garantizadas o que llegue a garantizar esta caución.-

23 **OCTAVA: ACCIONES DEL ACREEDOR**

24 **HIPOTECARIO.-** BANCO BOLIVARIANO C.A.
25 podrá ejercer la acción real hipotecaria al vencimiento
26 de una cualquiera de las obligaciones respaldadas
27 por la hipoteca abierta, aún antes de que se intente
28 la acción personal correspondiente. EL BANCO



1 BOLIVARIANO C.A. podrá declarar de plazo
2 vencido una o más de las obligaciones caucionadas
3 por la hipoteca, en caso de que dejare de pagar
4 cualquier obligación en la fecha de vencimiento o a
5 requerimiento del acreedor hipotecario, o cuando
6 por cualquier causa se declaren de plazo vencido
7 las obligaciones afianzadas o avaladas por
8 BANCO BOLIVARIANO C.A. EL ACREEDOR
9 HIPOTECARIO podrá además, declarar de plazo
10 vencido una o todas las obligaciones garantizadas
11 por la hipoteca que por esta escritura se constituye
12 en los siguientes casos: **Uno)** Cuando se deterioren,
13 desmejoren o pierdan el o los inmuebles hipotecados;
14 **Dos)** Cuando terceras personas obtuvieren secuestro,
15 prohibición de enajenar o embargo de el o los
16 bienes hipotecados; **Tres)** Si **LOS DEUDORES**
17 **HIPOTECARIOS**, sin autorización expresa y por
18 escrito del BANCO BOLIVARIANO C.A.,
19 intentaren o efectivamente enajenaren, limiten el
20 dominio o graven el o los inmuebles hipotecados;
21 **Cuatro)** Si se produjere la situación de concurso de
22 acreedores o quiebra; **Cinco)** Si **LOS DEUDORES**
23 **HIPOTECARIOS** dejaren de pagar cualquiera de
24 los impuestos municipales, fiscales o provinciales que
25 graven o lleguen a gravar los inmuebles hipotecados;
26 **Seis)** Si **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**
27 incumplieren con cualquiera de las cargas y/u
28 obligaciones establecidas en este contrato o en la



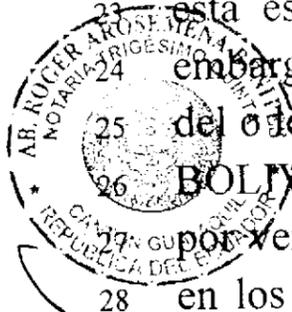
1 ley; **Siete**) Cuando se dictare auto coactivo contra
2 **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** por el
3 cobro de impuestos, tasas o contribuciones o
4 cualquier otra causa; **Ocho**) Si **LOS DEUDORES**
5 **HIPOTECARIOS** dejaren de mantener los bienes
6 hipotecados en funcionamiento y en buenas
7 condiciones a juicio del acreedor hipotecario;
8 **Nueve**) Si **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**
9 incumplieren sus obligaciones patronales con sus
10 trabajadores o con el Instituto Ecuatoriano de
11 Seguridad Social; **Diez**) Si **LOS DEUDORES**
12 **HIPOTECARIOS** no pagaren las primas del seguro
13 o no contrataren o renovaren los seguros que, por
14 virtud de este contrato se hallan obligados a contratar
15 y pagar; **Once**) En los demás casos previstos en
16 este contrato y las leyes del Ecuador.- **NOVENA:**
17 **CONDICIÓN DE LOS BIENES HIPOTECADOS.-**
18 **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** declaran que
19 el o los bienes de su propiedad descritos en la
20 Cláusula Primera de este documento y que son
21 objetos del presente contrato están libres de todo
22 gravamen, juicio, afectación, prohibición o limitación,
23 que no están afectados por acciones rescisorias,
reivindicatorias, expropiatorias, posesorias o de
petición de herencia y que se hallan libres de
embargo.- **DÉCIMA: OBLIGACIONES DE LOS**
DEUDORES HIPOTECARIOS.- LOS DEUDORES
HIPOTECARIOS quedan irrevocablemente



1 comprometidos a cumplir con las siguientes cargas y
2 obligaciones: a) Permitir cuantas inspecciones por
3 parte del BANCO BOLIVARIANO C.A. sean
4 necesarios, a criterio de éste, comprometiéndose a
5 este efecto a facilitar todos los medios necesarios para
6 dicho fin; b) Presentar, a solicitud del BANCO
7 BOLIVARIANO C.A. y en cualquier momento, los
8 documentos y certificaciones que se requieran para
9 acreditar que el o los inmuebles hipotecados no se
10 han gravado, deteriorado o enajenado; c) No podrán,
11 **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** hasta la
12 completa cancelación de las obligaciones cuyo
13 cumplimiento respalda esta hipoteca, constituir sobre
14 el o los inmuebles ni parte de ellos, ningún tipo de
15 gravamen ni limitación a su dominio; no podrá
16 tampoco enajenarlos, ni celebrar prenda de ningún
17 tipo sobre los muebles que se encuentren en el o los
18 inmuebles hipotecados, ni arrendarlos por escritura
19 pública; d) Reponer, sustituir o constituir nuevas
20 garantías reales cuando a juicio de BANCO
21 BOLIVARIANO C.A. el o los inmuebles hipotecados
22 o lo que quedare de él no caucione adecuadamente el
23 cumplimiento de las obligaciones que garantizan,
24 siendo facultad del BANCO BOLIVARIANO C.A.
25 solicitar el abono o la cancelación del valor adeudado
26 a prorrata de la depreciación o deterioro de los
27 inmuebles; e) Sufragar todos los gastos e impuestos,
28 tasas, honorarios y derechos que por la celebración



1 de este instrumento se ocasionen, así como los
2 que, llegado el momento, requiera la cancelación
3 de los gravámenes que se constituyen; f) Cumplir
4 de manera puntual y total las obligaciones cuyo
5 cumplimiento cauciona esta hipoteca.- **UNDÉCIMA:**
6 **PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR,**
7 **GRAVAR Y ARRENDAR.-** Para mayor seguridad
8 y garantía del cumplimiento de todas las obligaciones
9 que cauciona esta hipoteca y de las que se contrae
10 con este instrumento público, **LOS DEUDORES**
11 **HIPOTECARIOS,** declaran que constituyen a favor
12 del BANCO BOLIVARIANO C.A. prohibición
13 voluntaria de enajenar, gravar y arrendar de cualquier
14 manera sobre el dominio de el o los inmuebles que
15 quedan hipotecados; en consecuencia, no se podrá
16 vender ni gravar, ni en todo ni en parte, el o los
17 bienes hipotecados, ni constituir prenda industrial
18 emplazada en el o los inmuebles, ni constituir
19 servidumbre, ni derechos de usufructo, uso o
20 habitación, ni darlos en anticresis ni pasar su tenencia
21 a terceros sin autorización previa y escrita del
22 BANCO BOLIVARIANO C.A. Si se contraviniere
23 esta estipulación o se llegare a decretar secuestro,
24 embargo, prohibición de enajenar y gravar, respecto
25 de los bienes inmuebles que se hipotecan, BANCO
26 BOLIVARIANO C.A. por su sola voluntad podrá dar
27 por vencido el plazo de las obligaciones y demandar
28 en los términos establecidos en el presente contrato



1 **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** autorizan
2 expresamente al BANCO BOLIVARIANO C.A. a su
3 procurador judicial y/o a cualquiera de ellos que se
4 designe, a requerir la inscripción y anotaciones
5 correspondientes en el Registro de la Propiedad del
6 cantón correspondiente. Estas prohibiciones de
7 enajenar, gravar y arrendar, durarán hasta que se
8 inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón
9 correspondiente, la escritura pública de cancelación
10 de hipoteca que BANCO BOLIVARIANO C.A.
11 otorgará una vez solucionadas todas las obligaciones
12 que se hallaren pendientes, siempre en los términos
13 del presente contrato.- **DUODÉCIMA: ANTICRESIS.-**
14 BANCO BOLIVARIANO C.A. podrá tomar en
15 anticresis convencional o judicial los inmuebles y sus
16 accesorios hipotecados cuando se produjere el
17 incumplimiento de cualquier obligación caucionada, a
18 efecto de lo cual bastará la decisión unilateral del
19 representante legal de BANCO BOLIVARIANO
20 C.A. en este sentido, resolución que, para que surta
21 sus efectos, deberá ser notificada por escrito a **LOS**
22 **DEUDORES HIPOTECARIOS.** En este caso,
23 la anticresis podrá subsistir hasta la total
24 cancelación de las obligaciones caucionadas por la
25 hipoteca.- **DECIMOTERCERA: CESIÓN DE**
26 **DERECHOS.- LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**
27 declaran que aceptan la cesión de la presente
28 hipoteca a favor de terceras personas, y, además



1 renuncian a ser notificados de esta cesión de
2 conformidad con lo dispuesto en el artículo once
3 del Código Civil vigente.- **DECIMOCUARTA:**
4 **ACEPTACIÓN.-** La Ingeniera **ALCIDA**
5 **MARISOL LARA RAMÍREZ**, en su calidad de
6 Apoderada Especial del BANCO BOLIVARIANO
7 C.A., declara que acepta la hipoteca abierta, anticresis
8 y prohibición voluntaria de enajenar, gravar y
9 arrendar que tratan las cláusulas anteriores. BANCO
10 BOLIVARIANO C.A. deja también constancia de
11 que no obstante el carácter de caución abierta, ello no
12 supone plazo ilimitado para el cumplimiento de
13 las obligaciones garantizadas.- **DECIMOQUINTA:**
14 **GASTOS.-** Todos los gastos de este contrato,
15 incluyendo los de registro e inscripción, honorarios,
16 impuestos, derechos, etcétera y todos aquellos gastos,
17 impuestos, derechos y honorarios que se ocasionen
18 como consecuencia de la cancelación del gravamen
19 que por este instrumento se constituye, serán de
20 cuenta de LOS DEUDORES HIPOTECARIOS.-
21 **DECIMOSEXTA.- DOMICILIO, JURISDICCIÓN**
22 **Y COMPETENCIA.-** Las partes renuncian
23 expresamente a domicilio y se someten especial y
24 señaladamente a los jueces y tribunales ordinarios
25 del cantón Manta y la Provincia de Manabí,
26 a la vía ejecutiva o verbal sumaria y al
27 procedimiento a elección del BANCO BOLI-
28 VARIANO C.A.- **DECIMOSÉPTIMA.-**



1 **AUTORIZACIÓN.**- Cualquiera de las partes está
2 facultada para solicitar la inscripción del
3 presente instrumento en el Registro de la
4 Propiedad.- Agregue usted, señor Notario, las
5 demás formalidades de estilo para la plena
6 validez de este instrumento público.- (firma ilegible)
7 Abogado Freddy Villafuerte Fajardo.- Matrícula
8 número cero nueve - dos mil seis - trescientos
9 nueve. Foro de Abogados.- **HASTA AQUÍ LAS**
10 **MINUTAS**, que se elevan a Escritura Pública.- Se
11 agregan a este registro todos los documentos
12 de Ley.- Léida esta escritura de principio a fin, por
13 mí el Notario, en clara y alta voz, a los
14 otorgantes quienes la aprueban en todas y cada
15 una de sus partes; se afirman, ratifican y la
16 firman en unidad de acto conmigo, el Notario
17 de todo lo cual doy fe.-

18

19

20 p. BANCO INTERNACIONAL S.A.

21 R.U.C. 1790098384001

22

23

24^k ING. ANDREA NATALIE IÑIGUEZ PAZMIÑO

25 C.C. 130929419-5

26 C.V. 048-0034

27 GERENTE REGIONAL

28

O t o r -

Quito, 5 de Febrero de 2013

Señora
Andrea Natalie Iniguez Pazmiño
Manta.-

De mi consideración:

En uso de la atribución que me confiere el Estatuto Social codificado del Banco Internacional S.A. que consta en la escritura pública de reforma y codificación integral del Estatuto Social, otorgada el 8 de enero de 1997 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 26 de febrero de 1997, y sus reformas elevadas a escritura pública el 12 de febrero de 2008, ante la Notaría Segunda del Cantón Quito, doctora Ximena Moreno de Solines, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón el 12 de agosto de 2008, designo a usted **GERENTE DE BANCA CORPORATIVA SUCURSAL MANTA** del Banco, por el período de dos años, que empezará a regir desde la inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Manta, debiendo, sin embargo, permanecer en su cargo aún después de este período, hasta ser debidamente reemplazada.

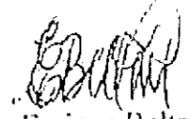
Usted ejercerá la representación legal, en forma individual, del Banco Internacional S.A. judicial y extrajudicialmente, dentro del ámbito de operaciones de la mencionada Sucursal.

El Banco Internacional S.A. se constituyó mediante escritura pública, otorgada el 29 de mayo de 1973, ante el señor Notario Segundo del cantón Quito, doctor José Vicente Troya Jaramillo, e inscrita en el Registro Mercantil de ese cantón el 19 de septiembre de 1973. El establecimiento de la Sucursal del Banco en la ciudad de Manta, fue autorizado mediante Resolución No. 89-543, del 13 de octubre de 1989, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Manta, el 27 de octubre del mismo año.

Dígnese consignar su aceptación, a continuación.

Atentamente

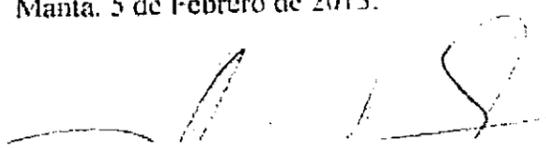



Economista Enrique Beltrán Mata
PRESIDENTE EJECUTIVO



ACEPTACIÓN.-

Acepto la designación constante en el presente documento.
Manta, 5 de Febrero de 2013.



Registro Mercantil de Manta

TRÁMITE NÚMERO: 690

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

EN LA CIUDAD MANTA, QUEDA INSCRITO EL ACTO/CONTRATO QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL/LA: NOMBRAMIENTO DE GERENTE

| | |
|------------------------|------------------------|
| NÚMERO DE REPERTORIO: | 600 |
| FECHA DE INSCRIPCIÓN: | 18/03/2013 |
| NÚMERO DE INSCRIPCIÓN: | 204 |
| REGISTRO: | LIBRO DE NOMBRAMIENTOS |

2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO: | NOMBRAMIENTO DE GERENTE |
| AUTORIDAD NOMINADORA: | NO APLICA |
| FECHA CELEBRACIÓN DEL ACTO: | NO APLICA |
| FECHA ACEPTACION: | 05/02/2013 |
| NOMBRE DE LA COMPAÑÍA: | BANCO INTERNACIONAL S.A. |
| DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA: | MANTA |

3. DATOS DE REPRESENTANTES:

| Identificación | Nombres y Apellidos | Cargo | Plazo |
|----------------|-----------------------------------|---------|----------|
| 1309294195 | INIGUEZ PAZMINO ANDREA NATALIE | GERENTE | DOS AÑOS |

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 INSCRIPCIÓN: 18 DE MARZO DE 2013


LUIS DANIEL TORRES NARANJO
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DEL BANC

DOY FE: Que el anverso y
reverso es fiel copia del original.
D. 18 de Marzo de 2013
35
Ab. Roger Anselmo Benites
NOTARIO IRIGESIMO QUINTO

Ab.
ario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to.
Guayaquil



N° 2013-09-01-05-P-00901

PODER. ESPECIAL: QUE OTORGA
EL BANCO BOLIVARIANO C.A., A
FAVOR DE LA SEÑORA DOÑA
ALCIDA MARISOL LARA RAMÍREZ
CUANTIA: INDETERMINADA.-----

"En la ciudad de Guayaquil,

Capital de la Provincia del Guayas, República del
Ecuador, a los catorce días del mes de Junio
del año dos mil trece, ante mí, Abogado CESARIO
LEONIDAS CONDO CHIRIBOGA, Notario Quinto del
Cantón, comparece: el señor don FERNANDO JOSÉ
SALAZAR ARRARTE, quien declara ser ecuatoriano,
casado, banquero, en su calidad de Presidente
Ejecutivo y representante legal del BANCO
BOLIVARIANO C.A., calidad que legitima con el
nombramiento inscrito, que presenta para que sea
agregado a la presente, el mismo que declara que
su nombramiento no ha sido modificado ni
revocado, y que continúa en el ejercicio del cargo;
mayor de edad, capaz para obligarse y contratar, con
domicilio y residencia en esta ciudad, a quien de
conocer doy fe, por haberme presentado sus
documentos de identificación; y, procediendo con
amplia y entera libertad y bien instruido de la



verdad y legalidad y resultados de esta escritura pública de
PODER. ESPECIAL, para cuyo otorgamiento me
presentó la minuta siguiente: "S E Ñ O R

[Handwritten signature]

1 N O T A R I O: En el registro de escrituras públicas a
2 su cargo, sírvase incorporar una en la que conste el
3 PODER ESPECIAL que otorga el BANCO BOLIVARIANO
4 C.A. por intermedio de su Presidente Ejecutivo y
5 que se contiene al tenor de las cláusulas
6 siguientes: P R I M E R A: COMPARECIENTE.-
7 Interviene el señor Fernando José Salazar Arrarte, a
8 nombre y en representación del BANCO BOLIVARIANO
9 C.A., en su calidad de Presidente Ejecutivo y en
10 consecuencia representante legal, conforme lo
11 acredita con la copia de su nombramiento que se
12 incorpora como documento habilitante de esta
13 escritura.- S E G U N D A: OBJETO.- El señor
14 Fernando José Salazar Arrarte, a nombre y en
15 representación del BANCO BOLIVARIANO C.A., en su
16 calidad de Presidente Ejecutivo, de conformidad con lo
17 dispuesto en el Código Civil vigente, expresa que es
18 su voluntad otorgar a nombre del Banco Bolivariano
19 C.A. poder especial, amplio y suficiente, cuan en
20 derecho se requiere a la señora ALCIDA MARISOL LARA
21 RAMÍREZ, para que a nombre y en representación del
22 Banco Bolivariano C.A. pueda realizar los siguientes
23 actos relacionados con el giro ordinario del negocio del
24 Banco: a) Suscriba cualesquiera de los contratos de
25 préstamo, de arrendamiento mercantil y sus
26 cancelaciones, compraventas derivadas del ejercicio del
27 derecho de opción de compra en los casos de
28 arrendamiento mercantil, que otorga el Banco



Ab.
Desario L. Condo Ch.
NOTARIO Sto.
Guayaquil

- 2 -



1 Bolivariano C.A., sujetándose siempre a las políticas
2 generales de crédito y a los manuales y procedimientos
3 de la Institución, previa verificación de que en cada
4 uno de estos contratos se hayan respetado los
5 distintos cupos de crédito determinados por el Banco;
6 b) Suscriba y acepte cualesquiera de los contratos de
7 prenda, sean éstos prendas comerciales ordinarias,
8 prendas agrícolas o industriales, que se otorguen para
9 garantizar operaciones de crédito con la Institución,
10 así como también suscriba y acepte cesiones de
11 derechos a favor del Banco Bolivariano C.A. de
12 contratos de venta con reserva de dominio; c) Endose o
13 ceda documentos quirografarios como pagarés o letras
14 de cambio que fueren pagados por descuentos, garantes
15 o terceros, debiendo ser este endoso o cesión siempre
16 sin responsabilidad del Banco. Igualmente se
17 encuentra facultado para ceder y/o endosar hipotecas,
18 prendas y cualquier otra garantía otorgada, cedida
19 y/o endosada a favor del Banco Bolivariano C.A.; d)
20 Endose o ceda por valor al cobro documentos como
21 pagarés, letras de cambio y cualquier otro documento o
22 contrato, etcétera, para el cobro por la vía judicial; e)
23 Suscriba y acepte contratos de hipotecas abiertas,
24 anticresis y prohibición voluntaria de enajenar, gravar
25 y arrendar y sus rectificaciones que se otorguen
para garantizar operaciones de crédito con la
Institución; f) Suscriba contratos de sobregiro, avales,
cartas de garantía, fianzas y cartas de crédito



[Firma manuscrita]

1 domésticas o internacionales, que hayan sido
2 autorizados por los órganos competentes de la
3 Institución; así como cualquier otro contrato mediante
4 el cual el Banco Bolivariano preste servicios a
5 determinados clientes; g) Suscriba convenios o
6 contratos de cualquier clase como apertura de líneas de
7 crédito, reestructuración de deudas, reserva de
8 intereses así como cualquier otro convenio o contrato
9 que tenga relación con negociaciones de crédito que se
10 realicen con los clientes del Banco Bolivariano C.A., y
11 los que tengan relación con los servicios y productos
12 que éste ofrezca, siempre y cuando hayan sido
13 autorizados por los órganos competentes de la
14 Institución; h) Suscriba a nombre del Banco
15 Bolivariano C.A. contratos de fideicomiso mercantil de
16 administración, garantía y cualquier otro contrato
17 específico de fiducia mercantil y también está facultado
18 para asistir a las reuniones, comités, y cualesquiera
19 otro organismo colegiado que se contemple en los
20 respectivos contratos de fideicomiso mercantil, así
21 como suscribir a nombre y representación del Banco
22 los demás documentos inherentes a dichos contratos
23 que le sean requeridos para su aprobación; i) Suscriba
24 a nombre del Banco Bolivariano C.A. las cancelaciones
25 o liberaciones de cualquier tipo de garantías, sean
26 éstas hipotecas, prendas, contratos de venta con
27 reserva de dominio y cualquier otra, constituida a favor
28 del Banco Bolivariano C.A., siempre y cuando dichas



Ab.
esario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to.
Guayaquil

- 3 -



1 liberaciones consten debidamente aprobadas en los
 2 medios emitidos por los organismos de crédito y de
 3 acuerdo con los niveles de aprobación
 4 correspondientes; j) En representación y por cuenta del
 5 Banco Bolivariano C.A. realice en otras instituciones
 6 financieras nacionales o internacionales, inversiones,
 7 renovaciones, cancelaciones de las mismas, de tal
 8 manera que la apoderada queda autorizada para firmar
 9 todos los documentos que se requieran para el efecto,
 10 tales como autorizaciones, instrucciones, títulos y
 11 cualquier otro relacionado a la presente facultad; k) En
 12 representación del Banco Bolivariano C. A. intervenga
 13 ante el Banco Central del Ecuador suscribiendo y
 14 presentando solicitudes y toda la documentación
 15 necesaria para obtener el registro de las operaciones de
 16 financiamiento con crédito externo pactadas por el
 17 Banco Bolivariano C. A. o por personas naturales o
 18 jurídicas, clientas de este Banco, domiciliadas en el
 19 Ecuador, con entidades financieras, casas matrices,
 20 proveedores, y otros residentes fuera del territorio
 21 nacional, incluidas entre esas operaciones el leasing
 22 financiero, la capitalización de intereses, y las
 23 novaciones o las ampliaciones de plazos, para las
 24 obligaciones de crédito externo; lo que incluye también,
 25 las cancelaciones anticipadas y los pagos efectuados a
 26 acreedores externos por la deuda contratada,
 27 debiendo considerarse, para el mejor entendimiento de
 28 este poder que él faculta al apoderado para efectuar las



[Firma manuscrita]

1 gestiones de inscripción y cualquier otra que fuere del
2 caso, contenidas en el Libro Segundo, Título Segundo,
3 Capítulo Segundo, Sección Segunda de la Codificación
4 de Regulaciones del Banco Central del Ecuador, el cual
5 se refiere a la inscripción de créditos externos.- La
6 apoderada especial tendrá todas las facultades para
7 realizar los actos enunciados, debiendo ceñirse en
8 todos sus actos a las disposiciones legales,
9 estatutarias y reglamentarias del Banco Bolivariano
10 C.A., sus políticas internas y las decisiones de los
11 órganos competentes de la Institución. En especial
12 deberá ceñirse a las instrucciones de la Presidencia
13 Ejecutiva, a quien tendrá que informar del ejercicio
14 del presente mandato cuando así le sea requerido.-

T E R C E R A: PLAZO Y VIGENCIA.- El plazo de este
poder es indefinido, a contarse desde esta fecha, sin
perjuicio de lo cual, el Banco, a través de su Presidente
Ejecutivo o quien lo subrogue, podrá revocar este poder
en cualquier momento.-

of
C U A R T A: ÁMBITO.- La
apoderada ejercerá la representación especial que este
poder le confiere, mientras sea funcionario del Banco
Bolivariano C.A., en el territorio de las siguientes
provincias de la República del Ecuador: Esmeraldas,
Manabí, Guayas, Los Ríos, Santa Elena, El Oro, Carchi,
Imbabura, Pichincha, Cotopaxi, Tungurahua, Bolívar,
Chimborazo, Azuay, Cañar, Loja, Santo Domingo de los
of
Tsáchilas, Galápagos, Sucumbíos, Napo, Pastaza,
Morona Santiago, Zamora Chinchipe.- Q U I N T A:



Ab.
Cesario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to.
Guayaquil

- 4 -



1 RATIFICACIÓN.- EL BANCO BOLIVARIANO C.A.,
2 debidamente representado por el señor doctor Fernando
3 José Salazar Arrarte, en su calidad de Presidente
4 Ejecutivo, ratifica todas y cada una de las gestiones y
5 actuaciones efectuadas por la señora Alcida Marisol
6 Lara Ramírez, como Apoderada Especial del Banco
7 conforme consta de las escrituras públicas de poderes
8 especiales otorgadas ante el Notario Quinto del cantón
9 Guayaquil, abogado Cesario Condo Chiriboga de fechas
10 once de marzo de dos mil cinco, cinco de enero de dos
11 mil siete y primero de junio de dos mil doce. Así como
12 la otorgada ante Notario Undécimo del cantón
13 Guayaquil, Doctor Jorge Pino Vernaza del veinte de
14 noviembre de dos mil ocho. El presente Poder Especial
15 que contiene esta escritura pública reemplaza sin
16 solución de continuidad a los antes referidos poderes,
17 por lo que la señora Alcida Marisol Lara Ramírez
18 continuará ejerciendo su calidad de Apoderada
19 Especial.- S E X T A: DECLARACIÓN.- Expresamente
20 se deja constancia que el otorgamiento de este poder
21 especial no modifica o altera el otorgamiento de otros
22 poderes especiales conferidos, ni tampoco limita el
23 derecho de nombrar otros apoderados especiales en
24 cualquier momento.- Agregue usted, señor Notario, los
25 documentos y demás cláusulas de estilo para la
26 completa validez y perfeccionamiento del presente
27 instrumento.- (firmado) Werner Moeller G., ABOGADO
28 WERNER MOELLER GUZMÁN, Matrícula del Foro de



1 Abogados número cero nueve-dos mil once-setenta y
2 siete.- (Hasta aquí la Minuta).- ES COPIA.- Se
3 agregan los documentos habilitantes correspondientes.-
4 Por tanto, el señor otorgante, se ratificó en el
5 contenido de la minuta inserta; y, habiéndole leído
6 yo, el Notario, esta escritura de PODER ESPECIAL:
7 QUE OTORGA EL BANCO BOLIVARIANO C.A., A
8 FAVOR DE LA SEÑORA DOÑA ALCIDA MARISOL LARA
9 RAMÍREZ, en alta voz, de principio a fin, al
10 otorgante, éste la aprobó y firmó, en unidad de
11 acto y conmigo, de todo lo cual doy fe.-
12
13
14
15

16 
17 FERNANDO JOSÉ SALAZAR ARRARTE, PRESIDENTE
18 EJECUTIVO Y REPRESENTANTE LEGAL DEL
19 BANCO BOLIVARIANO C.A.-
20 C.C. # 09-0888632-8.-
21 C.V. # 395-0073.-
22 R.U.C. BCO. # 0990379017001.-
23
24
25

26 
AB. CESARIO L. CONDO CH.

27 NOTARIO
28



Guayaquil, Mayo 22 de 2013



Señor Don
Fernando Salazar Arrarte,
Ciudad.-

De nuestras consideraciones:

Nos es grato comunicarle que la Junta General Extraordinaria de Accionistas del BANCO BOLIVARIANO C.A., en su sesión celebrada el día 23 de abril de 2013, tuvo el acierto de elegirlo a usted

PRESIDENTE EJECUTIVO

En el ejercicio de este cargo usted reemplaza al doctor Miguel Babra Lyon. El periodo de duración del cargo es de cuatro años y las atribuciones, entre las que se encuentran, la representación legal, judicial y extrajudicial, en forma individual, están señaladas en el artículo trigésimo cuarto del estatuto social, constante en la escritura pública de reforma del estatuto social otorgada ante la Notario Vigésimo Sexto de Guayaquil, el 1 de febrero de 1996, aprobada mediante Resolución de la Superintendencia de Bancos No. SB-95-1917, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 29 de marzo de 1995, reformado mediante escritura pública otorgada ante el mismo notario, el 5 de mayo del 2011, aprobada mediante resolución No. IRG-2011-051, del 20 de mayo del 2011, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 26 de mayo del 2011. El estatuto fue codificado mediante escritura pública otorgada ante el Notario Quinto de Guayaquil el 26 de setiembre de 2012, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil 4 de octubre de 2.012, de fojas 106.708 a 106.742, con el N. 18.148 de dicho registro.

El BANCO BOLIVARIANO C.A. fue constituido mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Guayaquil el 24 de agosto de 1978, ante el Notario So. de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de este cantón el 19 de abril de 1979, bajo el No. 1812 y anotada bajo el número 6239 del Repertorio.

Particular que nos permitimos comunicarle para los fines de ley.

Atentamente,

DR. ROBERTO GOMEZ LINCE ORDENANA
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

DR. ENRIQUE VALLE ANDRADE
SECRETARIO CORPORATIVO

Acepto el cargo de PRESIDENTE EJECUTIVO del BANCO BOLIVARIANO C.A.

Guayaquil, Mayo 22 de 2013

Fernando Salazar Arrarte
C.I. 0908886328
Junín 200 y Panamá
Telf. 042305000

www.bolivariano.com 1 700 50 50 50

Main:
Junín 200 y Panamá
Tel: (591-4) 230 5000
Guayaquil - Ecuador

Sucursal Mayor Quito
Nockles Linkes E4-99
entre Shyris y Jaxin
Quito - Ecuador

Sucursal Cuenca
Av. Platanillo Asuado
y Alfonso Corchero E11
Cuenca - Ecuador



Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 25.633
FECHA DE REPERTORIO: 05/jun/2013
HORA DE REPERTORIO: 10:23

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil (E) ha inscrito lo siguiente:

I.- Con fecha cinco de Junio del dos mil trece queda inscrito el presente Nombres de Presidente Ejecutivo, de la Compañía BANCO BOLIVARIANO C.A., a favor de FERNANDO SALAZAR ARRARTE, de fojas 73.420 a 73.422, Registro Mercantil número 10.900.

2013-06-01-05-D-01792

ORDEN: 25633



Guayaquil, 05 de junio de 2013

REVISADO POR:

DOY FE: De conformidad con el numeral 5º del Art. 18 de la Ley Notarial reformada mediante Dec. Sup. No 2386 del 31 de Marzo de 1978, publicada en el R.O. No. 664 de Abril 12 de 1978, que la fotocopia precedente es igual al original que se me exhibe, quedando en mi archivo fotocopia igual.
Guayaquil, 20 JUN 2013

AB. LUIS IDROVO MURILLO
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
DELEGADO



Ab. Cesar L. Condo Chiriboga
Notario 5o. del Cantón
Guayaquil

CERTIFICO: Que esta xerocopia
es igual a su original.

20 JUN 2013

Ab. Cesar L. Condo Chiriboga
Notario 5o. del Cantón
Guayaquil

Nº 0562287



PAGINA EN BLANCO



1 FACTURA No. 10903

2 ESCRITURA No.

3 PODER ESPECIAL

4 QUE OTORGA

5 La compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

6 A FAVOR DE

7 Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos, Yahirra Emperatriz Recalde

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

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

10 Calero, Verónica Vanesa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva Ortega,

11 Martha Sofía Benavides Córdova

12 &* &* JP Z &* &

13 En la Ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día MARTES TRES DE JULIO

14 DEL AÑO DOS MIL DOCE, ante mí DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, Notario Suplente,

15 Encargado de la Notaría Décima del Cantón Quito, según Acción de Personal número seiscientos diecisiete-DNP, de

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

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

18 representada por el señor Pedro Ortiz Reinoso, en su calidad de Gerente General, según consta del documento que se

19 adjunta al presente instrumento. El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado

20 en la ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocerlo doy fe en virtud de haberme

21 exhibido su documentos de identificación, cuya copias certificadas se adjuntan a este instrumento público y me pide que eleve a

22 escritura pública el contenido de las minutas que me entregan y cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente:-

23 SEÑOR NOTARIO: En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase insertar ésta que contiene un poder especial al tenor

24 de las siguientes cláusulas: PRIMERA: Comparece al otorgamiento de la presente escritura pública, la compañía

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, representada por el señor

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

MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de

Quito. SEGUNDA: La MANDANTE, otorga poder especial pero amplio y suficiente dual en derecho se requiere, en



1 favor de: Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos, Yahaira Emperatriz Recalde
2 Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los Angeles Saavedra Chávez,
3 Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando Guime Calero, Verónica
4 Vanesa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva Ortega, Martha Sofia Benavides
5 Córdova, en adelante los MANDATARIOS, para que en forma individual o conjunta y, a nombre y representación de la
6 MANDANTE, puedan: a) Comparecer a la suscripción de contratos de constitución, reforma, modificación, ampliación,
7 terminación y liquidación de negocios fiduciarios en los que FIDUCIA actúe como Fiduciaria; b) Realizar los actos y
8 suscribir los contratos y documentos que sean necesarios para la administración y cabal cumplimiento del objeto,
9 finalidad e instrucciones de los negocios fiduciarios en los que FIDUCIA actúe como Fiduciaria, así como para ejercer los
10 derechos y, cumplir las obligaciones y deberes que asume FIDUCIA como fiduciaria de los negocios fiduciarios
11 constituidos o por constituirse; c) Adquirir a nombre de fideicomisos administrados por FIDUCIA o Constituyentes de
12 encargos fiduciarios, el dominio de bienes muebles o inmuebles; transferir a terceras personas, a cualquier título, el
13 dominio de los bienes de cualquier naturaleza, que conforman el patrimonio autónomo de los fideicomisos
14 administrados por FIDUCIA o que sean de propiedad de los Constituyentes de encargos fiduciarios, así como
15 arrendarlos, limitar su dominio o gravarlos a cualquier título para garantizar obligaciones de cualquier clase; TERCERA-
16 No se podrá delegar el presente mandato total o parcialmente en ningún caso. Usted Señor Notario sírvase agregar las
17 demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento." (firmado) Doctor Raul Escobar Zurita matrícula
18 profesional número cero seis-dos mil uno-veinte y siete/Foro. Matrícula trescientos cuarenta y dos CACH- HASTA
19 AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA; acto mediante el cual las partes declaran libre y voluntariamente conocerse
20 entre sí, que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, leída que les fue a los comparecientes por mí el
21 Notario en alta y clara voz, se afirman y ratifican en su contenido y para constancia de ello firman juntamente conmigo en
22 unidad de acto de todo lo cual doy fe -

23 

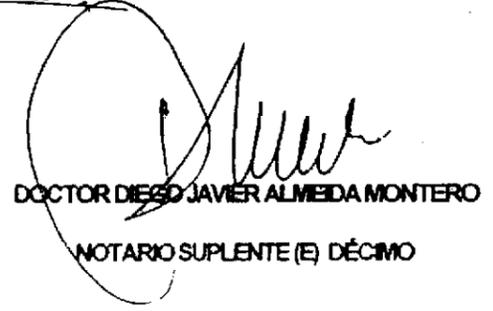
24 f) Sr. Pedro Ortiz Reinoso

25 c.c.

26

27

28


DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO
NOTARIO SUPLENTE (E) DÉCIMO

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y VOTACION

CITADANO CIUDADANO 178677330-4

APellidos: ORTIZ REINOSO
 Nombres: PEDRO XAVIER

ESTADO CIVIL: Casado
 MONEDA: CECU
 CEVALLOS TORRES

Diego Almeida
 Notario Público
 Superior

PROFESION / CATEGORIA: EMPLEADO P
 V3333

APellidos y Nombres del Padre: ORTIZ EDUARDO
 Apellidos y Nombres de la Madre: REINOSO HELENA

LUGAR Y FECHA DE EMISION: QUITO
 2010-10-25

FECHA DE EXPIRACION: 2020-10-25

Notario Diego Almeida M.
 Superior (E)

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

384-0016 NÚMERO
 170677330-4 CÉDULA

ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER

PICHINCHA CANTÓN: QUITO
 PROVINCIA CANTÓN:
 CUMBAYA CANTÓN:
 PARROQUIA CANTÓN:

PRESENCIA DE LA JURA

Dr. Diego Almeida M.
 Notario Público
 Superior (E)
 Quito - Ecuador

[Handwritten signature]



Quito, 29 de marzo de 2012

Señor
Pedro Xavier Ortiz Reinoso
Presente.-

De mi consideración:

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

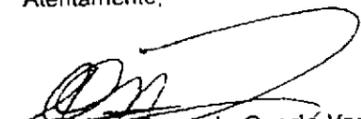
En su calidad de Gerente General y de conformidad con los Estatutos Sociales de la Compañía, le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía de forma individual. Sus deberes y atribuciones se encuentran determinados en el artículo vigésimo tercero, vigésimo cuarto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

Su nombramiento anterior fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el Número 4041 del Registro de Nombramientos, Tomo 140 el día 15 de abril del 2009.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo de 1987 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 19 de junio de 1987, bajo la denominación de Corporación Bursátil S.A. Fiducia, cambiando ésta a la actual mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1995 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de septiembre de 1995. Consecutivamente se reformaron los estatutos de la Compañía mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 30 de abril del 2001. Posteriormente los estatutos sociales de la compañía fueron modificados mediante escritura pública otorgada el 28 de junio del 2001 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 21 de agosto del 2001 y mediante escritura pública otorgada el 08 de agosto del 2002 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 02 de octubre del 2003.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterarle mi agradecimiento.

Atentamente,


Sr. Edgar Rosendo Osorio Vaca
PRESIDENTE

DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA FACULTAD PREVISTA EN EL NÚMERO CINCO DEL ART. 18 DE LA LEY NOTARIAL CERTIFICO, que la presente FOTOCOPIA es IGUAL al documento ORIGINAL que exhibido se devolvió.
Quito, a 29 de MARZO de 2012
Dr. Diego Almeida M.
NOTARIO DÉCIMO SUPLENTE (E)

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

Quito, 29 de marzo de 2012

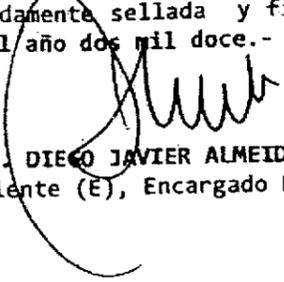

Sr. Pedro Xavier Ortiz Reinoso
C.C. 1706773304

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el N° 4717 del Registro de Nombramientos Tomo N° 148.8
Quito, a 12 de ABRIL de 2012
REGISTRO MERCANTIL



Dr. Rubén Enrique Aguirre López
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

Se otorgó ante mi DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO SUPLENTE, ENCARGADO DE LA NOTARIA DÉCIMA, DEL CANTÓN QUITO, y, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada, en Quito a, tres (03) de julio del año dos mil doce.-



DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO
Notario Suplente (E), Encargado De La Notaria Décima



DOY FE: Que el documento precedente en 03 fojas útiles, es fiel copia del original.
Guayaquil, 03 AGO 2013
Ab. Roger Arosemena Benites
NOTARIO TRIGESIMO QUINTO



PAGINA EN BLANCO

2/25/2013 11:23

| CÓDIGO CATASTRAL | Area | AVALUO COMERCIAL | DIRECCIÓN | AÑO | CONTROL | TITULO N° | |
|---|-------|------------------|---------------------------------|-------------------|---------------|------------------------|---------------|
| 1-34-14-05-196 | 39,21 | \$ 53 808,00 | EDIF. PLAZA DEL MAR DPTO.3C 302 | 2013 | 86297 | 152921 | |
| IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS | | | | | | | |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | | | C.C. / R.U.C. | CONCEPTO | VALOR PARCIAL | REBAJAS(-) RECARGOS(+) | VALOR A PAGAR |
| FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR | | | | Costa Judicial | | | |
| 2/25/2013 12:00 MACIAS KLEVER | | | | IMPUESTO PREDIAL | \$ 21,52 | (\$ 1,51) | \$ 20,01 |
| SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY | | | | Interes por Mora | | | |
| | | | | MEJORAS 2011 | \$ 5,40 | | \$ 5,40 |
| | | | | MEJORAS 2012 | \$ 4,71 | | \$ 4,71 |
| | | | | TASA DE SEGURIDAD | \$ 13,45 | | \$ 13,45 |
| | | | | TOTAL A PAGAR | | | \$ 43,57 |
| | | | | VALOR PAGADO | | | \$ 43,57 |
| | | | | SALDO | | | \$ 0,00 |

CANCELADO
 TESORERIA
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

3/25/2013 12:51

| OBSERVACIÓN | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO N° |
|--|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA | 1-34-14-05-196 | 39,21 | 53808,00 | 66520 | 162363 |
| VENDEDOR | | | ALCABALAS Y ADICIONALES | | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | VALOR | |
| | FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR | EDIF. PLAZA DEL MAR DPTO.3C 302 | Impuesto principal | 538,08 | |
| | | | Junta de Beneficencia de Guayaquil | 161,42 | |
| ADQUIRIENTE | | | TOTAL A PAGAR | 699,50 | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | VALOR PAGADO | 699,50 | |
| 1304150970 | CARDENAS CEDENO ROBERTO FERNANDO | NA | SALDO | 0,00 | |

EMISION: 3/25/2013 12:51 DAMIAN MACIAS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



CANCELADO
 TESORERIA
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



3/25/2013 12:52

| OBSERVACIÓN | | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO N° |
|---|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA | | 1-34-14-05-196 | 39,21 | 53808,00 | 66521 | 162364 |
| VENDEDOR | | | UTILIDADES | | | |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | | VALOR | |
| | FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR | EDIF.PLAZA DEL MAR DPTO.3C 302 | GASTOS ADMINISTRATIVOS | | 1,00 | |
| | | | Impuesto Principal Compra-Venta | | 457,72 | |
| ADQUIRIENTE | | | TOTAL A PAGAR | | 458,72 | |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | VALOR PAGADO | | 458,72 | |
| 1304150970 | CARDENAS CEDENO ROBERTO FERNANDO | NA | SALDO | | 0,00 | |

EMISION: 3/25/2013 12:52 DAMIAN MACIAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



2/25/2013 11:25

| CÓDIGO CATASTRAL | Area | AVALUO COMERCIAL | DIRECCIÓN | AÑO | CONTROL | TITULO N° |
|---|------|------------------|---------------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| 1-34-14-05-102 | 8,79 | \$ 6.700,00 | EDIF.PLAZA DEL MAR ESTAC.3C 302 | 2013 | 66300 | 152925 |
| IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS | | | | | | |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | | C.C./R.U.C. | CONCEPTO | VALOR PARCIAL | REBAJAS(-) RECARGOS(+) | VALOR A PAGAR |
| FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR | | | Costa Judicial | | | |
| 2/25/2013 12:00 MACIAS KLEVER | | | interes por Mora | | | |
| SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY | | | MEJORAS 2011 | \$ 0,67 | | \$ 0,67 |
| | | | MEJORAS 2012 | \$ 0,59 | | \$ 0,59 |
| | | | TASA DE SEGURIDAD | \$ 0,67 | | \$ 0,67 |
| | | | TOTAL A PAGAR | | | \$ 1,93 |
| | | | VALOR PAGADO | | | \$ 1,93 |
| | | | SALDO | | | \$ 0,00 |

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



3/25/2013 12:52

| OBSERVACIÓN | | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO N° |
|--|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA | | 1-34-14-05-102 | 8,79 | 6700,00 | 66523 | 152366 |
| VENDEDOR | | | UTILIDADES | | | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | | VALOR | |
| | FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR | EDIF.PLAZA DEL MAR ESTAC 3C 302 | GASTOS ADMINISTRATIVOS | | 1,00 | |
| | | | Impuesto Principal Compra-Venta | | 29,39 | |
| ADQUIRIENTE | | | TOTAL A PAGAR | | 30,39 | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | VALOR PAGADO | | 30,39 | |
| 1304150970 | CARDENAS CEDENO ROBERTO FERNANDO | NA | SALDO | | 0,00 | |

EMISION: 3/25/2013 12:52 DAMIAN MACIAS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



3/25/2013 12:52

| OBSERVACIÓN | | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO N° |
|--|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA | | 1-34-14-05-102 | 8,79 | 6700,00 | 66522 | 162365 |
| VENDEDOR | | | ALCABALAS Y ADICIONALES | | | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | | VALOR | |
| | FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR | EDIF.PLAZA DEL MAR ESTAC 3C 302 | Impuesto principal | | 67,00 | |
| | | | Junta de Beneficencia de Guayaquil | | 20,10 | |
| ADQUIRIENTE | | | TOTAL A PAGAR | | 87,10 | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | VALOR PAGADO | | 87,10 | |
| 1304150970 | CARDENAS CEDENO ROBERTO FERNANDO | NA | SALDO | | 0,00 | |

EMISION: 3/25/2013 12:52 DAMIAN MACIAS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



CANCELADO
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





2/25/2013 11:24

| CÓDIGO CATASTRAL | Area | AVALUO COMERCIAL | DIRECCIÓN | AÑO | CONTROL | TITULO N° |
|--|------|------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------|----------------|
| 1-34-14-05-186 | 3,72 | \$ 1.780,00 | EDIF. PLAZA DEL MAR BODEGA 3C 302 | 2013 | 86298 | 152923 |
| IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS | | | | | | |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | | C.C. / R.U.C. | CONCEPTO | VALOR PARCIAL | REBAJAS(-) RECARGOS(+) | VALOR A PAGAR |
| FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR | | | Costa Judicial | | | |
| 2/25/2013 12:00 MACIAS KLEVER | | | Interes por Mora | | | |
| SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY | | | | | | |
| | | | | MEJORAS 2011 | \$ 0,18 | \$ 0,18 |
| | | | | MEJORAS 2012 | \$ 0,16 | \$ 0,16 |
| | | | | MEJORAS HASTA 2010 | \$ 3,00 | \$ 3,00 |
| | | | | TOTAL A PAGAR | | \$ 3,34 |
| | | | | VALOR PAGADO | | \$ 3,34 |
| | | | | SALDO | | \$ 0,00 |

CANCELADO

TESORERIA
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



3/25/2013 12:52

| OBSERVACIÓN | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO N° |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------|
| Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA | 1-34-14-05-186 | 3,72 | 1780,00 | 66524 | 162367 |
| ALCABALAS Y ADICIONALES | | | | | |
| VENDEDOR | | | VALOR | | |
| C.C. / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | | |
| | FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR | EDIF. PLAZA DEL MAR BODEGA 3C 302 | Impuesto principal | 17,80 | |
| | | | Junta de Beneficencia de Guayaquil | 5,34 | |
| ADQUIRIENTE | | | TOTAL A PAGAR | 23,14 | |
| C.C. / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | VALOR PAGADO | 23,14 | |
| 1304150970 | CARDENAS CEDENO ROBERTO FERNANDO | NA | SALDO | 0,00 | |

EMISION: 3/25/2013 12:52 DAMIAN MACIAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



3/25/2013 12:53

| OBSERVACIÓN | | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO N° |
|--|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA | | 1-34-14-05-196 | 3,72 | 1780,00 | 65525 | 162358 |
| VENDEDOR | | | UTILIDADES | | | |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | | VALOR | |
| | FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR | EDIF. PLAZA DEL MAR BODEGA 302 | GASTOS ADMINISTRATIVOS | | 1,00 | |
| | | | Impuesto Principal Compra-Venta | | 6,08 | |
| ADQUIRIENTE | | | TOTAL A PAGAR | | | |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | | | 7,08 | |
| 1304150970 | CARDENAS CEDENO ROBERTO FERNANDO | NA | VALOR PAGADO | | 7,08 | |
| | | | SALDO | | 0,00 | |

EMISION: 3/25/2013 12:53 DAMIAN MACIAS
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

Nº 0249008

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 099257222001
 NOMBRES:
 RAZÓN SOCIAL: FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR
 DIRECCIÓN: EDIF. PLAZA DEL MAR ESTAC. 30-302, BODEGA 30-302

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALUO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO: DPTO. 30-302

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 248722
 CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
 FECHA DE PAGO: 03/08/2013 12:04:54



DESCRIPCIÓN

| DESCRIPCIÓN | VALOR |
|----------------------|-------------|
| VALOR | 3.00 |
| TOTAL A PAGAR | 3.00 |

VALIDO HASTA: jueves, 30 de mayo de 2013
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

PAGINA EN BLANCO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 32145:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 01 de diciembre de 2011*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

3.197.- DEPARTAMENTO 3C-302. DEL EDIFICIO DENOMINADO "PLAZA DEL MAR"
Consta de una planta se ha planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, toilette, Dormitorio Master con baño, y terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA. Lindera con departamento 3C-402. POR ABAJO: Lindera con departamento 3C-202. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y jardinería, en línea curva en 4,18m. POR EL SUR: Lindera con departamento 3C-301, área comunal circulación, ascensor y departamento 3C-303 partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,07m., desde este punto hacia el Norte en 1,80m., desde este punto hacia el Este en 1,70m., desde este punto hacia el Sur en 1,80m., desde este punto hacia el Este en 1,32m. POR EL ESTE. Lindera con departamento 3C-303, partiendo desde el sur hacia el Norte en 2,88m., desde este punto hacia el Este en 0,15m., desde este punto hacia el Norte en 3,30m., desde este punto hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto hacia el Norte en 1,10m., desde este punto hacia el Oeste en 0,95m., desde este punto hacia el Norte en 2,05m. POR EL OESTE: Lindera con departamento 3C-301, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,88m., desde este punto hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto hacia el Norte en 3,30m., desde este punto hacia el Este en 0,30m., desde este punto hacia el Norte en 1,10m., desde este punto hacia el Este en 0,95m., desde este punto hacia el Norte en 2,05m. AREA: 55,08M2. El Departamento 3C-302, tiene una área neta (m2): 55,08 Alícuota %: 0,0065; Área de terreno neta (m2): 30,21, Área Común (m2): 30,57, Área Total (m2): 85,65. SOLVENCIA: El predio desde el presente a la presente fecha tiene Vigente Gravamen.



RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|
| Hipotecas y Gravámenes | Hipoteca Abierta | 1.447 18/11/2009 | 21.327 |

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 32145

Página: 1 de 4

| | | | | |
|--------------------------|----------------------|-------|------------|--------|
| Compra Venta | Compraventa | 3.209 | 18/11/2009 | 52.553 |
| Propiedades Horizontales | Propiedad Horizontal | 7 | 25/03/2011 | 242 |
| Planos | Plano de Terrenos | 10 | 25/03/2011 | 109 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

1 / 1 **Hipoteca Abierta**

Inscrito el : miércoles, 18 de noviembre de 2009
 Tomo: 37 Folio Inicial: 21.327 - Folio Final: 21.357
 Número de Inscripción: 1.447 Número de Repertorio: 6.556
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de octubre de 2009
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Hipoteca abierta Prohibicion voluntaria. sobre los lotes No,09-05 y 09-07 unificados, en adelante el inmueble perteneciente a la Urbanizacion Ciudad del Mar.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-----------------------|------------------|---------------------------|--------------|-----------|
| Acreeedor Hipotecario | 80-000000000156 | Banco Internacional S A | | Manta |
| Deudor Hipotecario | 80-0000000033448 | Fideicomiso Plaza Del Mar | | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 3209 | 18-nov-2009 | 52553 | 52583 |

2 / 1 **Compraventa**

Inscrito el : miércoles, 18 de noviembre de 2009
 Tomo: 88 Folio Inicial: 52.553 - Folio Final: 52.583
 Número de Inscripción: 3.209 Número de Repertorio: 6.555
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de octubre de 2009
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Compraventa de los lotes 09-05 y 09-07 unificados en adelante el inmueble, perteneciente a la Urbanizacion llamada Ciudad del Mar, ubicado en el Canton Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|------------------|---------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 80-0000000033448 | Fideicomiso Plaza Del Mar | | Manta |
| Vendedor | 80-0000000006724 | Fideicomiso Piedra Larga | | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 1247 | 29-abr-2009 | 20674 | 20697 |



[Handwritten signature]

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 25 de marzo de 2011
Tomo: 1 Folio Inicial: 242 - Folio Final: 308
Número de Inscripción: 7 Número de Repertorio: 1.754
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de marzo de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Constitucion de Propiedad Horizontal del Edificio denominado Plaza Del Mar.- Fideicomiso Plaza Del Mar, representado por su Fiduciaria la Compañia "Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, Representados a su vez por Edgar Osorio Vaca en su calidad de Apoderado. Lotes unificados signados con los numeros 09-05 y 09-07 de la Urbanizacion Ciudad del Mar, ubicada en la Parroquia Manta del Cantón Manta.- Clausula Especial.- El Banco Internacional como Acreedor Hipotecario de los terrenos donde se levanta el edificio denominado Plaza Del Mar, declara que esta de acuerdo con la Declaratoria de Propiedad Horizontal del citado e d i f i c i o

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|----------------------|------------------|---------------------------|--------------|-----------|
| Acreedor Hipotecario | 80-000000000156 | Banco Internacional S A | | Manta |
| Propietario | 80-0000000033448 | Fideicomiso Plaza Del Mar | | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|------------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Hipotecas y Gravámenes | 1447 | 18-nov-2009 | 21327 | 21357 |
| Compra Venta | 3209 | 18-nov-2009 | 52553 | 52583 |

4 / 1 Plano de Terrenos

Inscrito el : viernes, 25 de marzo de 2011
Tomo: 1 Folio Inicial: 109 - Folio Final: 118
Número de Inscripción: 10 Número de Repertorio: 1.755
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de marzo de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

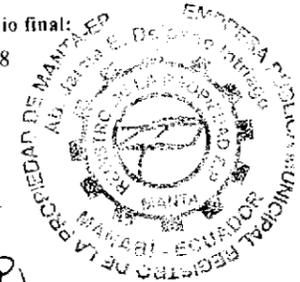
Constitucion de Planos del Edificio denominado Plaza Del Mar.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|---------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000033448 | Fideicomiso Plaza Del Mar | | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Propiedades Horizontales | 7 | 25-mar-2011 | 242 | 308 |



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 15:42:14 del miércoles, 19 de junio de 2013

A petición de: *Victor Congome Delgado*

Elaborado por : *Mayra Dolores Salas Mendoza*
131013711-0



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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intrigado
Firma del Registrador



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 84244

**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

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

Manta, 19 de junio de 2013

**VALIDA PARA LA CLAVE
1341405196 EDIF.PLAZA DEL MAR DPTO.3C 302
Manta, diez y nueve de junio del dos mil trece**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Pablo Macias Garcia
TESORERO MUNICIPAL





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 100993

No. Certificación: 100993

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 27 de febrero de 2013

No. Electrónico: 11036

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

El Predio de la Clave: 1-34-14-05-196

Ubicado en: EDIF. PLAZA DEL MAR DPTO. 3C 302

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 55,08 M2

Área Comunal: 30,57 M2

Área Terreno: 39,21 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

| | |
|---------------|-----------------|
| TERRENO: | 13855,91 |
| CONSTRUCCIÓN: | 39952,09 |
| | 53808,00 |

Son: CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHO DÓLARES

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

[Firma]
Arq. Daniel Ferrín S.

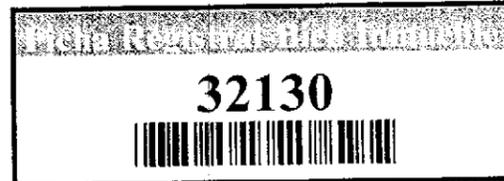
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 27/02/2013 14:40:59



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 32130:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 01 de diciembre de 2011*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO 3C-302, DEL EDIFICIO DENOMINADO "PLAZA DEL MAR".
Circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: lindera con área comunal circulación y departamento 2C-204 y 2C-203. Por Abajo: lindera con estacionamiento 2A. Por el Norte: lindera con área comunal circulación en 2,47m. Por el Sur: lindera con terreno del conjunto en 2,47m. Por el Este: lindera con estacionamiento 3C-301 en 5.00m. Por el Oeste: lindera con estacionamiento 3C- 303 en 5,00m. Área: 12,35m El Estacionamiento 3C-302 tiene un Área neta de 12,35 m2. Alícuota 0,0015%. Área de terreno 8,79m2. Área común 6,85 m2. área total 19.20m2. SOLVENCIA .El predio descrito tiene Gravamen Vigente.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|
| Hipotecas y Gravámenes | Hipoteca Abierta | 1.447 18/11/2009 | 21.327 |
| Compra Venta | Compraventa | 3.209 18/11/2009 | 52.553 |
| Propiedades Horizontales | Propiedad Horizontal | 7 25/03/2011 | 242 |
| Planos | Plano de Terrenos | 10 25/03/2011 | 109 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

1 / 1 **Hipoteca Abierta**

Inscrito el : miércoles, 18 de noviembre de 2009
Tomo: 37 Folio Inicial: 21.327 - Folio Final: 21.357
Número de Inscripción: 1.447 Número de Repertorio: 6.556
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de octubre de 2009
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Observaciones:
Hipoteca abierta Prohibicion voluntaria. sobre los lotes No,09-05 y 09-07 unificados, en adelante el inmueble perteneciente a la Urbanizacion Ciudad del Mar.

b. Apellidos, nombres y Domicilio de las Partes:

Acreeedor Hipotecario: 80-000000000156 Banco Internacional S A
Estado Civil: Domicilio: Manta

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 32130

Página: 1 de 3



Deudor Hipotecario 80-000000033448 Fideicomiso Plaza Del Mar Manta
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

| | | | | |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
| Compra Venta | 3209 | 18-nov-2009 | 52553 | 52583 |

2 / 1 **Compraventa**

Inscrito el : miércoles, 18 de noviembre de 2009
Tomo: 88 Folio Inicial: 52.553 - Folio Final: 52.583
Número de Inscripción: 3.209 Número de Repertorio: 6.555
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de octubre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de los lotes 09-05 y 09-07 unificados en adelante el inmueble, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicado en el Cantón Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|-----------------|---------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 80-000000033448 | Fideicomiso Plaza Del Mar | | Manta |
| Vendedor | 80-000000006724 | Fideicomiso Piedra Larga | | Manta |

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

| | | | | |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
| Compra Venta | 1247 | 29-abr-2009 | 20674 | 20697 |

3 / 1 **Propiedad Horizontal**

Inscrito el : viernes, 25 de marzo de 2011
Tomo: 1 Folio Inicial: 242 - Folio Final: 308
Número de Inscripción: 7 Número de Repertorio: 1.754
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de marzo de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

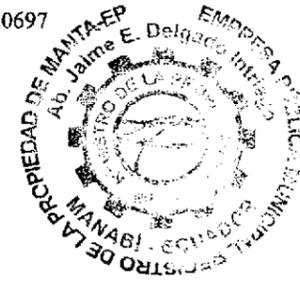
Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado Plaza Del Mar.- Fideicomiso Plaza Del Mar, representado por su Fiduciaria la Compañía "Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, Representados a su vez por Edgar Osorio Vaca en su calidad de Apoderado. Lotes unificados signados con los numeros 09-05 y 09-07 de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicada en la Parroquia Manta del Cantón Manta.- Clausula Especial.- El Banco Internacional como Acreedor Hipotecario de los terrenos donde se levanta el edificio denominado Plaza Del Mar, declara que esta de acuerdo con la Declaratoria de Propiedad Horizontal del citado

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|----------------------|-----------------|---------------------------|--------------|-----------|
| Acreedor Hipotecario | 80-000000000156 | Banco Internacional S A | | Manta |
| Propietario | 80-000000033448 | Fideicomiso Plaza Del Mar | | Manta |

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

| | | | | |
|------------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
| Hipotecas y Gravámenes | 1447 | 18-nov-2009 | 21327 | 21357 |
| Compra Venta | 3209 | 18-nov-2009 | 52553 | 52583 |



4 /: 1 Plano de Terrenos

Inscrito el : viernes, 25 de marzo de 2011
Tomo: 1 Folio Inicial: 109 - Folio Final: 118
Número de Inscripción: 10 Número de Repertorio: 1.755
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de marzo de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Constitucion de Planos del Edificio denominado Plaza Del Mar.

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

Calidad Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social Estado Civil Domicilio
Propietario 80-000000033448 Fideicomiso Plaza Del Mar Manta

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Propiedades Horizontales 7 25-mar-2011 242 308

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 15:40:57 del miércoles, 19 de junio de 2013

A petición de: *Victor Cordero Delgado*

Elaborado por : Mayra Dolores Salas Mendoza
131013711-0

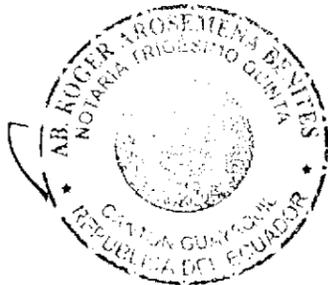


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



bg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



PAGINA EN BLANCO



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 84245

**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

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

Manta, 19 de junio de 2013

**VALIDA PARA LA CLAVE
1341405102 EDIF.PLAZA DEL MAR ESTAC.3C 302
Manta, diez y nueve de junio del ~~dos mil~~ trece**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macias Garcia
TESORERO MUNICIPAL





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 100992

No. Certificación: 100992

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 27 de febrero de 2013

No. Electrónico: 11035

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

El Predio de la Clave: 1-34-14-05-102

Ubicado en: EDIF. PLAZA DEL MAR ESTAC. 3C 302

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 12,35 M2

Área Comunal: 6,85 M2

Área Terreno: 8,79 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

| | |
|---------------|----------------|
| TERRENO: | 3334,74 |
| CONSTRUCCIÓN: | 3365,26 |
| | <u>6700,00</u> |

Son: SEIS MIL SETECIENTOS DOLARES

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

[Firma]
Arq. Danyel Ferrín S.

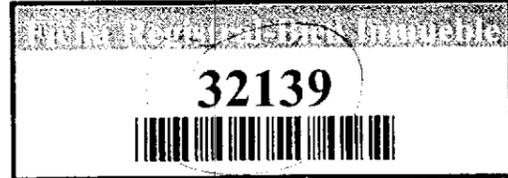
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 27/02/2013 14:37:07



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 32139

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 01 de diciembre de 2011*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA 3C-302. DEL EDIFICIO DENOMINADO "PLAZA DEL MAR". Circunscribe dentro de las siguientes Medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con departamento 3C-102. POR ABAJO: Lindera área comunal mantenimiento. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en 2,65m. POR EL SUR: Lindera con terreno del conjunto en 2,65m. POR EL ESTE: Lindera con bodega 3C-402 en 1,85m. POR EL OESTE: Lindera con bodega 3C-401 en 1,85m. AREA: 5,22M2. La Bodega 3C-302, tiene una área neta (m2): 5,22 Alicuota %: 0,0006, Área de terreno (m2): 3,72, Área Común (m2): 2,90, Área Total (m2):8,12. SOLVENCIA: El predio descrito a la presente fecha tiene Vigente Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

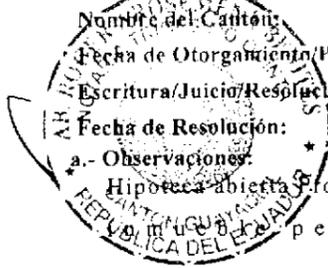
| Libro | Acto | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|
| Hipotecas y Gravámenes | Hipoteca Abierta | 1.447 18/11/2009 | 21.327 |
| Compra Venta | Compraventa | 3.209 18/11/2009 | 52.553 |
| Propiedades Horizontales | Propiedad Horizontal | 7 25/03/2011 | 242 |
| Planos | Plano de Terrenos | 10 25/03/2011 | 109 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Hipoteca Abierta

Inscrito el: *miércoles, 18 de noviembre de 2009*
Tomo: 37 Folio Inicial: 21.327 - Folio Final: 21.357
Número de Inscripción: 1.447 Número de Repertorio: 6.556
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *martes, 06 de octubre de 2009*
Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:
a.- Observaciones:
Hipoteca abierta. Prohibición voluntaria. sobre los lotes No,09-05 y 09-07 unificados, en adelante el perteneciente a la Urbanización Ciudad del Mar.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|----------------------|------------------|---------------------------|--------------|-----------|
| Acreedor Hipotecario | 80-000000000156 | Banco Internacional S A | | Manta |
| Deudor Hipotecario | 80-0000000033448 | Fideicomiso Plaza Del Mar | | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 3209 | 18-nov-2009 | 52553 | |

2 / 1 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 18 de noviembre de 2009

Tomo: 88 Folio Inicial: 52.553 - Folio Final: 52.583
Número de Inscripción: 3.209 Número de Repertorio: 6.555
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de octubre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de los lotes 09-05 y 09-07 unificados en adelante el inmueble, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicado en el Cantón Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|------------------|---------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 80-0000000033448 | Fideicomiso Plaza Del Mar | | Manta |
| Vendedor | 80-000000006724 | Fideicomiso Piedra Larga | | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 1247 | 29-abr-2009 | 20674 | 20697 |

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 25 de marzo de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 242 - Folio Final: 308
Número de Inscripción: 7 Número de Repertorio: 1.754
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de marzo de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado Plaza Del Mar.- Fideicomiso Plaza Del Mar, representado por su Fiduciaria la Compañía "Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, Representados a su vez por Edgar Osorio Vaca en su calidad de Apoderado. Lotes unificados signados con los numeros 09-05 y 09-07 de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicada en la Parroquia Manta del Cantón Manta.- Clausula Especial.- El Banco Internacional como Acreedor Hipotecario de los terrenos donde se levanta el edificio denominado Plaza Del Mar, declara que esta de acuerdo con la Declaratoria de Propiedad Horizontal del citado edificio.

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

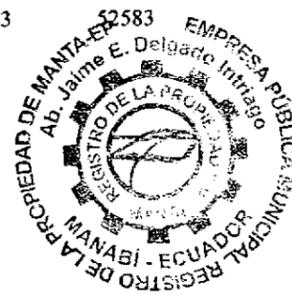
| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|----------------------|------------------|---------------------------|--------------|-----------|
| Acreedor Hipotecario | 80-000000000156 | Banco Internacional S A | | Manta |
| Propietario | 80-0000000033448 | Fideicomiso Plaza Del Mar | | Manta |

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

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 32139

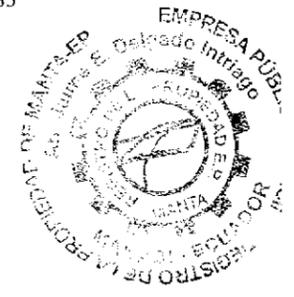
Página: 2 de 3



| | | | | |
|------------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
| Hipotecas y Gravámenes | 1447 | 18-nov-2009 | 21327 | 21357 |
| Compra Venta | 3209 | 18-nov-2009 | 52553 | 52583 |

4 / 1 **Plano de Terrenos**

Inscrito el: viernes, 25 de marzo de 2011
 Tomo: 1 Folio Inicial: 109 - Folio Final: 118
 Número de Inscripción: 10 Número de Repertorio: 1.755
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de marzo de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:
 Constitución de Planos del Edificio denominado Plaza Del Mar.

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

| | | | | |
|-------------|-----------------|---------------------------|--------------|-----------|
| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
| Propietario | 80-000000033448 | Fideicomiso Plaza Del Mar | | Manta |

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

| | | | | |
|--------------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
| Propiedades Horizontales | 7 | 25-mar-2011 | 242 | 308 |

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 15:41:49 del miércoles, 19 de junio de 2013

A petición de: *V.ctor Conzome Delygado*

Elaborado por: Mayra Dolores Salto Mendoza
 131013711-0



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
 Firma del Registrador

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

PAGINA EN BLANCO



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD=1.25

Nº 100994

No. Certificación: 100994

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 27 de febrero de 2013

No. Electrónico: 11030

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

El Predio de la Clave: 1-34-14-05-186

Ubicado en: EDIF. PLAZA DEL MAR BODEGA 3C 302

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 5,22 M2

Área Comunal: 2,90 M2

Área Terreno: 3,72 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

| | |
|---------------|----------------|
| TERRENO: | 826,94 |
| CONSTRUCCIÓN: | 953,06 |
| | <u>1780,00</u> |

Son: UN MIL SETECIENTOS OCHENTA DOLARES

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

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 27/02/2013 11:55:33



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 80948

**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

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

Manta, 25 de febrero de 2013

**VALIDA PARA LA CLAVE
1341405102 EDIF.PLAZA DEL MAR ESTAC.3C 302
1341405186 EDIF.PLAZA DEL MAR BODEGA 3C 302
1341405196 EDIF.PLAZA DEL MAR DPTO.3C 302
Manta, veinte y cinco de febrero del dos mil trece**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL



**DOY FE QUE ES FIEL
COPIA DEL ORIGINAL**
Guayaquil, 09 AGO 2013
[Signature]
Al Reg. Consuec. de Cites
Municipio de Manta



RESOLUCION No. 002-ALC-M-JEB-2011
PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República en su artículo 225 señala: "Que el sector público comprende:...2: Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizados";

Que, el artículo 227 ibídem establece: "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 artículo 264 ibídem señala que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes de 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.

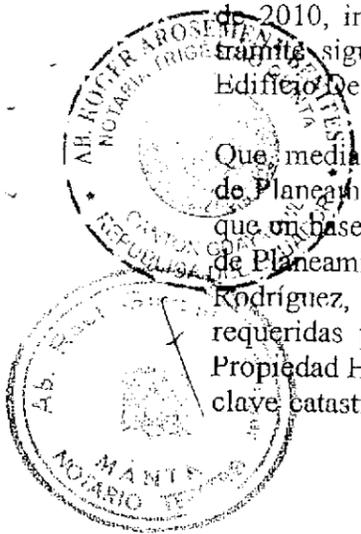
Que, el Artículo 60 del COOTAD, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa:...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes a su cargo;

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

Que, el Art: 11.42 del Reglamento Urbano, 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;

Que, el Arquitecto Luchino Iturralde, mediante solicitud de fecha 19 de noviembre de 2010, ingresada al despacho de la Alcaldía el 25 de noviembre de 2010, con trámite signado No. 11682 requiere la autorización de propiedad horizontal del Edificio denominado "PLAZA DEL MAR", ubicada en la vía Manta - San Mateo.

Que, mediante Oficio No. 009-DPUM-TAV, de fecha enero 10 de 2011 el Director de Planeamiento Urbano, Arq. Teodoro Andrade Vélez, comunicó al señor Alcalde, que en base al Informe No. 002 de fecha enero 8 de 2011, suscrito por los Técnicos de Planeamiento Urbano, señores Arq. Galo Álvarez González y Arq. Carlos Franco Rodríguez, este bien cumple con los requisitos y especificaciones técnicas requeridas para el trámite, por lo que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "Plaza del Mar", construido en el inmueble de la clave catastral No. 1341405000, lote 05-09 y 07-09 de propiedad del Fideicomiso



Plaza del Mar, ubicado en la Vía 9 de la Urbanización ciudad del Mar del cantón Manta.

Que, mediante Memorando No. 085-DL, de fecha 25 enero de 2011, el señor Procurador Síndico Municipal, emite informe favorable en el cual se establece que en base a las normas constitucionales, artículos 60 del COOTAD, Art. 11.42 del Reglamento Urbano; y, a los informes presentados por la Dirección de Planeamiento Urbano No. 009-DPUM.TAV de fecha 10 de enero del 2011 y No. 002 de fecha enero 8 de 2011 emite informe favorable para que se apruebe la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal;

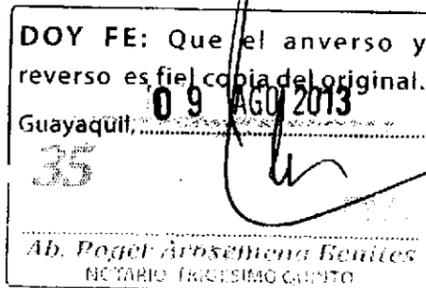
En uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) y i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

- 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del EDIFICIO "PLAZA DEL MAR" de propiedad del Fideicomiso Plaza del Mar, ubicado en la Vía 9 de la Urbanización "Ciudad del Mar" del Cantón Manta, al amparo las normas expuestas y acogiendo los informes de las Dirección de Planeamiento Urbano y del Departamento de Asesoría Jurídica Municipal;
- 2.- Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros, den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
- 3.- Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los veinticinco días del mes de enero del dos mil once.


Lcdo. Jimmy Delgado Zambano
ALCALDE DE MANTA ENCARGADO



(Copia autografa 4 meses)

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO PLAZA DEL MAR
INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Considerando:

Que el Edificio denominado "PLAZA DEL MAR", está compuesto de dos solares y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar 05 Y 07 de La Urbanización Ciudad del Mar, sitio Piedra Larga, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre los solares antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio escalonado, entre las que se destacan en el nivel - 2.34 la planta baja de 10 departamentos duplex en el nivel 00.36 tenemos los parqueaderos y la planta alta de 10 departamentos Duplex, en el nivel 4.14m la planta baja de 10 departamentos duplex y en el nivel 07.02 la planta alta de los mismo departamentos, en el nivel 9.90 la planta baja de 10 departamentos duplex y el nivel 12.78m las plantas altas, en los niveles 15.66, 16.74, 17.61, y 18.49 la planta baja de los departamentos duplex y en los niveles 18.54, 19.62, 20.49, 21.37 la planta alta, desde el nivel 21.42, 22.50, 23.37, 24.25m se levanta una torre de 4 pisos 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 Plaza del Mar", 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 Plaza del Mar", celebrada el día XX, y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "EDIFICIO PLAZA DEL MAR"

CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter obligatorias, y deben ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio.



EDIFICIO PLAZA DEL MAR

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 Plaza del Mar", 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 Plaza del Mar".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO PLAZA DEL MAR.-

El "EDIFICIO PLAZA DEL MAR" está compuesto de departamentos duplex distribuidos en varios desniveles, en el nivel - 2.34 la planta baja de 10 departamentos duplex en el nivel 00.36 tenemos los parqueaderos y la planta alta de 10 departamentos Duplex, en el nivel 4.14m la planta baja de 10 departamentos duplex y en el nivel 07.02 la planta alta de los mismo departamentos, en el nivel 9.90 la planta baja de 10 departamentos duplex y el nivel 12.78m las plantas altas, en los niveles 15.66, 16.74, 17.61, y 18.49 la planta baja de los departamentos duplex y en los niveles 18.54, 19.62, 20.49, 21.37 la planta alta, desde el nivel 21.42, 22.50, 23.37, 24.25m se levanta una torre de 4 pisos con sus respectivos departamentos. El inmueble tiene las características de un edificio inteligente; tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y acabados de lujo en las áreas de uso común. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre una losa de cimentación profunda. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato extranjero. Tiene un ascensor japonés marca Mitsubishi. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios, cableados dedicado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia americana. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y vidrio en ventanas. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, bodega o parqueo de vehículos, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, 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, floreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente

b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requieren de la autorización



de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;

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

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 Plaza del Mar", las áreas de circulación exterior, retiros, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aires lo hará dentro de las oficinas respectivas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio Plaza del Mar"

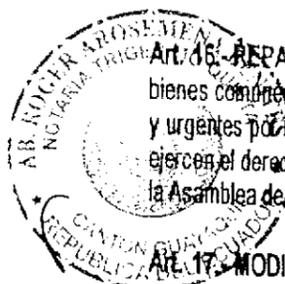
Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

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 Plaza del Mar", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

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

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Director General y el Administrador y/o



EDIFICIO PLAZA DEL MAR

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 Plaza del Mar", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones de i) realizara un comunicado con los estatutos según la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
 - i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
 - j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados* por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y a la vez pagados los valores facturados o liquidados.
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

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

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



(Señalado)

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

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

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

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

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

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

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

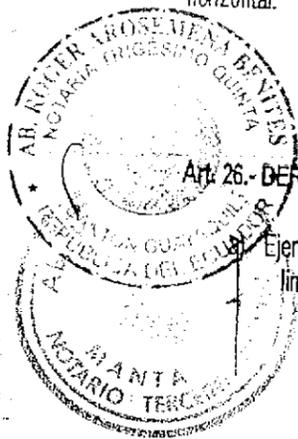
Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento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

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

CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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;



EDIFICIO PLAZA DEL MAR

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

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

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

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



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.

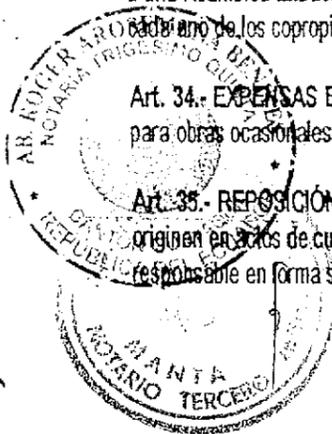
Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

Art. 33.- DÉFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

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



EDIFICIO PLAZA DEL MAR

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

CAPITULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO

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

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

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

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

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

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

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

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

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la



primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

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

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

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

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

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

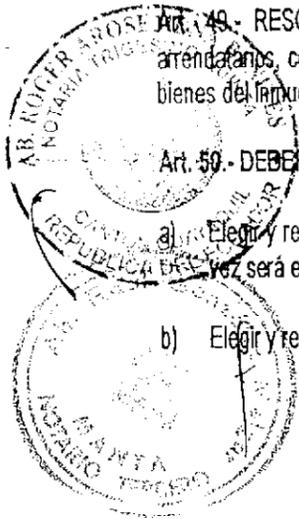
Art. 48.- APROBACIÓN DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

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

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

a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, este último a su vez será el Presidente del Directorio General;

b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;



EDIFICIO PLAZA DEL MAR

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

Art. 51- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por cinco copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

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

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

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

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



(Seiscientos y cuatro)

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

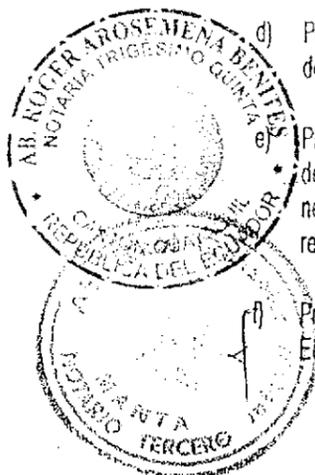
Art. 58.- VOTACIÓN Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General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

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

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

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son 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 presente la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la pro forma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;



EDIFICIO PLAZA DEL MAR

- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señale sus respectivas remuneraciones; y, asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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

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

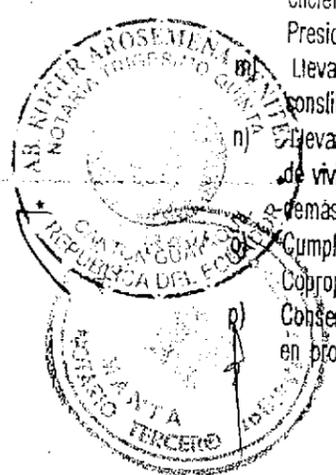
Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno.
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;



(Seneru y cinu)

- 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 fuere 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 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



EDIFICIO PLAZA DEL MAR

- 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 Plaza del Mar, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPITULO VIII

DE LA SEGURIDAD

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

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.



EDIFICIO PLAZA DEL MAR

CAPITULO X

PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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

Secretario Ad-hoc de la Asamblea


Arq. Gabriel Calanza García
RECONOCIDA FIRMADA
ARQUITECTO
Reg. Prof. # 293 CAE - MANABÍ

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
PL. Revisión

REVISADO
Fecha: 31 de Enero 2011

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PL URBANO
Aprobación de P. Horizontal
Manta, 31 de Enero 2011
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO



DOY FE: Que el documento
precedente en 10 hojas fojas
útiles, es fiel copia del original.
Guayaquil, 09 de Enero 2011

Ab. Roger Arosemena Benites
NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO



PAGINA EN BLANCO

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1790098354001
RAZON SOCIAL: BANCO INTERNACIONAL S.A.
NOMBRE COMERCIAL: BANCO INTERNACIONAL S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: ROMERO SORIANO JOSE HENOC
CONTADOR: LOVATO TERAN JENNY ALEXANDRA
FEC. INICIO ACTIVIDADES: 19/09/1973
FEC. INSCRIPCION: 31/10/1981
FEC. CONSTITUCION: 19/09/1973
FECHA DE ACTUALIZACION: 21/01/2009

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:
ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION PRINCIPAL:
Provincia PICHINCHA Canton QUITO Parroquia SANTA PRISCA Barrio: LA MARISCAL Calle: AV. PATRIA
Torre: E-421 Intersección: 9 DE OCTUBRE Edificio: BANCO INTERNACIONAL Oficina: PB Referencia física
FRENTE AL PARQUE EL EJIDO Fax: 022565542 Email: baninteronline@bancointernacional.com.ec Telefono Tr:
022565546 Telefono Trabajo: 022565541 Telefono Trabajo: 022565550

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

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

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 085 ABIERTOS: 79
CERRADOS: 6
JURISDICCION: REGIONAL NORTE PICHINCHA

[Handwritten signature]

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
DIRECCION REGIONAL NORTE
COD. 21684
21 ENE. 2009
SERVICIOS FINANCIEROS
QUITO



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE
Lugar de emisión: QUITO/SALINAS Y SANTIAGO Fecha y hora: 21/01/2009
Página 1 de 30

DOY FE QUE ES FIEL
COPIA DEL ORIGINAL
Guayaquil, 09 AGO 2013
Dr. Roger Alejandro Ramos
NOTARIO TRIGESIMO QUINTO

PAGINA EN BLANCO



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0990379017001
RAZON SOCIAL: BANCO BOLIVARIANO C.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 005 ESTADO: ABIERTO FEC. INICIO ACT.: 24/10/1991
NOMBRE COMERCIAL: BANCO BOLIVARIANO SUCURSAL QUITO

ACTIVIDADES ECONOMICAS:
ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: SANTA PRISCA Calle: AV. NACIONES UNIDAS Número: EB-88
Intersección: SHIRYS Y JAPON

No. ESTABLECIMIENTO: 006 ESTADO: ABIERTO FEC. INICIO ACT.: 01/10/1995

NOMBRE COMERCIAL: BANCO BOLIVARIANO SUCURSAL CUENCA

ACTIVIDADES ECONOMICAS:
ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: AZUAY Cantón: CUENCA Parroquia: SUCRE Calle: AV. FLORENCIA ASTUDILLO Número: SN
Intersección: ALFONSO CORDERO Edificio: CAMARA DE INDUSTRIA Telefono Domicilio: 072821999 Fax:
072827888

No. ESTABLECIMIENTO: 007 ESTADO: ABIERTO FEC. INICIO ACT.: 12/05/1999

NOMBRE COMERCIAL: BANCO BOLIVARIANO AGENCIA MULTICOMERCIO

ACTIVIDADES ECONOMICAS:
ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: OLMEDO (SAN ALEJO) Calle: ELOY ALFARO Número: 305
Intersección: CUENCA Edificio: MULTICOMERCIO Telefono Domicilio: 2405843 Telefono Trabajo: 2405994 Fax:
2400517

No. ESTABLECIMIENTO: 008 ESTADO: ABIERTO FEC. INICIO ACT.: 13/06/1992

NOMBRE COMERCIAL: BANCO BOLIVARIANO AGENCIA ALBORADA

ACTIVIDADES ECONOMICAS:
ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. FRANCISCO DE ORELLANA Número: SN
Intersección: AGUSTIN FREIRE Edificio: BANCO BOLIVARIANO Telefono Domicilio: 2249257 Fax: 2270567
Apartado Postal: 09-01-1018



REGISTRO UNICO DE ESTABLECIMIENTOS

NUMERO RUC: 0990378017001
RAZON SOCIAL: BANCO BOLIVARIANO C.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

1o. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ** **FEC. INICIO ACT.:** 19/04/1979
NOMBRE COMERCIAL: BANCO BOLIVARIANO

ACTIVIDADES ECONOMICAS:
 ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:
 Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: CARBO (CONCEPCION) Calle: JUNIN Número: 200
 Intersección: PANAMA Edificio: BANCO BOLIVARIANO Email: info@bolivariano.fin.ec Email:
 auditoria@bolivariano.com Telefono Trabajo: 2305000 Fax: 2566379 Apartado Postal: 090110184

2o. ESTABLECIMIENTO: 002 **ESTADO:** ABIERTO **FEC. INICIO ACT.:** 04/03/1988
NOMBRE COMERCIAL: BANCO BOLIVARIANO SUCURSAL MACHALA

ACTIVIDADES ECONOMICAS:
 ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:
 Provincia: EL DRO Cantón: MACHALA Parroquia: MACHALA Calle: BOLIVAR Número: 28 Intersección: B DE
 AYO Oficina: 18

3o. ESTABLECIMIENTO: 003 **ESTADO:** ABIERTO **FEC. INICIO ACT.:** 22/03/1982
NOMBRE COMERCIAL: BANCO BOLIVARIANO SUCURSAL SANTO DOMINGO

ACTIVIDADES ECONOMICAS:
 ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:
 Provincia: PICHINCHA Cantón: SANTO DOMINGO Parroquia: SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS Calle: AV.
 ITO Número: 8/N Intersección: CHORRERA DEL NAPA Oficina: PB

4o. ESTABLECIMIENTO: 004 **ESTADO:** ABIERTO **FEC. INICIO ACT.:** 11/05/1984
NOMBRE COMERCIAL: BANCO BOLIVARIANO SUCURSAL QUEVEDO

ACTIVIDADES ECONOMICAS:
 ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:
 Provincia: LOS RIOS Cantón: QUEVEDO Parroquia: QUEVEDO Calle: AV. BOLIVAR Número: 8/N Intersección:
 NTA Oficina: 20 Telefono Trabajo: 05-2751351 Telefono Trabajo: 05-2751477 Telefono Trabajo: 05-2751742
 : 06-2751363



DOY FE: Que el anverso y
 reverso es fiel copia del original.
 Guayaquil, 09 AGO 2013
 35
 M. Roger Arosemena Bonites
 NOTARIO TRIBUNADO QUEVEDO



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NUMERO RUC: 0992572221001
 RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR
 NOMBRE COMERCIAL:
 CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
 REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
 CONTADOR: SAAVEDRA CHAVEZ WENDY DE LOS ANGELES

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 15/07/2008 FEC. CONSTITUCION: 15/07/2008
 FEC. INSCRIPCION: 24/07/2008 FECHA DE ACTUALIZACION: 12/06/2009

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS.

DIRECCION PRINCIPAL:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO DE CHAVEZ Número: S/N
 Intersección: AV. JUAN TANCA MARENGO Edificio: EDIFICIO CORPORATIVO 2 Oficina: 2-4 Referencia ubicación:
 JUNTO AL PARQUE EMPRESARIAL COLON Telefono Trabajo: 042138070 Fax: 042630031 Telefono Trabajo:
 042630031

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

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



Bustamante Otero Samantha Hiltamar
DELEGADO DEL R.U.C.
 Servicio de Rentas Internas
 Litoral Sur

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001
 JURISDICCION: REGIONAL LITORAL SUR GUAYAS

ABIERTOS: 1
 CERRADOS: 0



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: EMTORRES Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 3/07/2009



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0992572221001
RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 15/07/2008
NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE:
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:
ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO DE CHAVEZ Número: SIN
Intersección: AV. JUAN TANCA MARENGO Referencia: JUNTO AL PARQUE EMPRESARIAL COLON Edificio: EDIFICIO
CORPORATIVO 2 Oficina: 2-4 Teléfono Trabajo: 042136070 Fax: 042830031 Teléfono Trabajo: 042630031



Bustamente Otero Samanina Hifamar
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
Litoral Sur

DOY FE: Que el documento
precedente en 2 (dos) fojas
útiles, es fiel copia del original.
Guayaquil, 09 ABO 2013
Ab. Roger Arosemena Benites
NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO

FIRM. DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: EMTORRES Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 15/07/2009



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1790835472001
RAZON SOCIAL: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

NOMBRE COMERCIAL:

CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL

REN. LEGAL (AGENTE DE RETENCION): ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER

CONTADOR: RIVERA UBDIA MARIA PAULINA

| | | | |
|--------------------------|------------|------------------------|------------|
| FECHA INICIO ACTIVIDADES | 12/06/2007 | FECH. CONSTITUCION | 19/06/1967 |
| FECHA INICIO RUC | 26/02/2008 | FECHA DE ACTUALIZACION | 06/06/2008 |

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL

ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS

DIRECCION PRINCIPAL

Parroquia PICHINCHA (Cantón QUITO) Parroquia LA FLORESTA Calle: AV. 12 DE OCTUBRE Número: N23-9
Intersección LINCOLN Edificio TORRE 1497 Piso: 1 Oficina: 101 Referencia ubicación: DDS CUADRAS AL SUR
LAS INSTALACIONES DEL HOTEL OLIVO Fax: 022987100 Teléfono Trabajo: 022987102 Teléfono Trabajo:
022987101 Teléfono Trabajo: 022987100

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- IMPORTE EN RESPONDENDIA
- IMPORTE TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- IMPORTE TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACION MENSUAL DE IVA

| | | | |
|--|---------------------------|-----------|---|
| NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS | del 001 al 002 | ABIERTOS: | 2 |
| JURISDICCION: | ADICIONAL NORTE PICHINCHA | CERRADOS: | 0 |

DOY FE QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
06 AGO 2008
Guayaquil, _____

AB. ROGER AROSEMENA BENTLEY
NOTARIA TRIGESIMO QUINTO
CANTÓN GUAYAQUIL
REPUBLICA DEL ECUADOR

SRI SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
DIRECCION REGIONAL NORTE

COD. SC06781 06 JUN. 2008

SERVICIOS TRIBUTARIOS
QUITO

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

Lugar de emisión: CENTRO ASESORÍA Y FISCALÍA Fecha y hora: 06/06/2008

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 CIDADANIA

INIGUEZ PAZMINO ANDREA NATALIE
 GUAYAS / GUAYASQUIL / BOLIVAR / SECRETARIO

02 MTC
 02/02/2011

02/02/2011

GUAYAS / GUAYASQUIL
 CARRERA / MANIFIESTACION

Andrea Pazmino



ECUATORIANA ***** 954834422

SOLTERO
 SUPERIOR

ING. BIM EMPRESAS

ESTRELLA SOLIVERI INIGUEZ
 DOLORES DE LOURDES PAZMINO

MANTA 02/02/2011

02/02/2011

REN 0419883



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

048

048 - 0034 1309294195

NÚMERO DE CERTIFICADO CROQUA
INIGUEZ PAZMINO ANDREA NATALIE

MANABI
 PROVINCIA
 MANTA
 CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN
 MANTA
 PARROQUIA
 PRESIDENTE VELEZ JUNTA

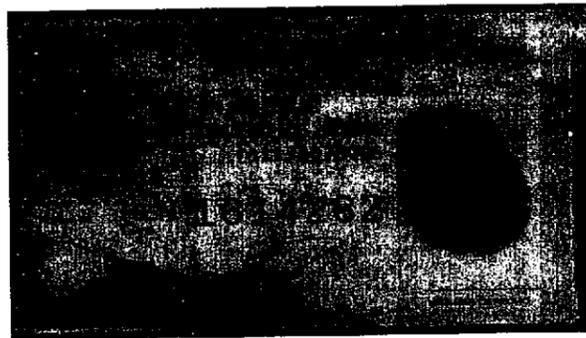
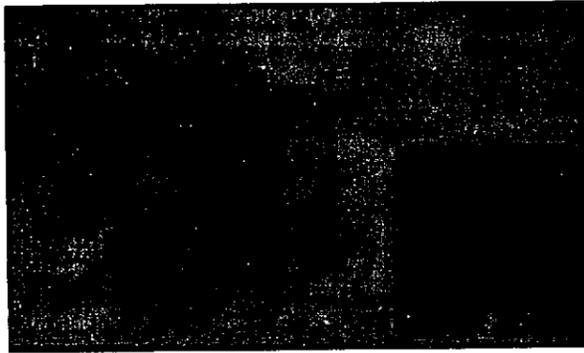
2
 MANTA - PE
 ZONA



DOY FE QUE ES FIEL
 COPIA DEL ORIGINAL
 09 AGO 2013
 Guayaquil

[Signature]

Ab. R. [Signature] [Signature]
 ALICIA TRIGUERO GARCIA

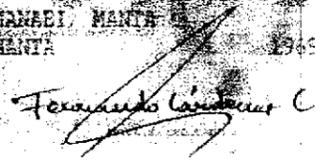


DOY FE QUE ES FIEL
COPIA DEL ORIGINAL
Guayaquil, 09/11/2013
AB. R. [Signature]
AB. R. [Signature]

ECUATORIANA***** V234V0222
 CASABO SUSANA I TORONDORENO ZAMBRANO
 SUPERIOR INS. SISTEMAS Y COMPU
 GONZALO CARDENAS
 CELESTE CEDENO
 MANTA 18/04/2006
 REN 0727737
 Mob



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CEDIJA DE CIUDADANIA 130415097
 CARDENAS CEDENO ROBERTO FERNANDO
 MANABI/MANTA/MANTA
 30 SEPTIEMBRE 1969
 003- 0526 01851
 MANABI/MANTA
 MANTA 1969




REPUBLICA DEL ECU
 CONSEJO NACIONAL ELECT
 CERTIFICADO DE VOTA
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05

378-0013 NÚMERO 1304150970 CÉDULA

CARDENAS CEDENO ROBERTO
 FERNANDO

MANABI MANTA
 PROVINCIA CANTÓN
 TARQUI
 PARROQUIA

Roberto Cardenas P.
 FJ PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA




DOY FE QUE ES FIEL
 COPIA DEL ORIGINAL
 Guayaquil, 09 AGO/2013
[Signature]
 Ab. Roger Arosemena Benites
 Notario Tricesimo Quinta

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 REGISTRO CIVIL

CIUDADANIA 130844134-0
 TORONDRENO ZAMBRANO SUSANA JEANINA
 MANABI/MANTA/MANTA
 02 ABRIL 1977
 003- 0893 00946 F
 MANABI/MANTA
 BIRTH 1977

Jeanina Zambrano



ECOH:TORIARRA***** E3333E1222
 CASADO ROBERTO F. CORDERAS CEBENO
 SECUNDARIA ESTUDIANTE
 EDGAR HUMBERTO TORONDRENO L
 MANTA DIVINA ZAMBRANO
 MANTA 07/06/2002
 07/06/2014
 REN 0015298
 Mnt

Edgar Humberto Torondreno



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

114-0090 NÚMERO
 1308441540 CÉDULA

TORONDRENO ZAMBRANO SUSANA
 JEANINA
 MANABI MANTA
 PROVINCIA MANTA
 PARROQUIA MANTA

Jeanina Zambrano

F.) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA



DOY FE QUE ES FIEL
 COPIA DEL ORIGINAL

Guayaquil, 09 AGO 2013

[Signature]

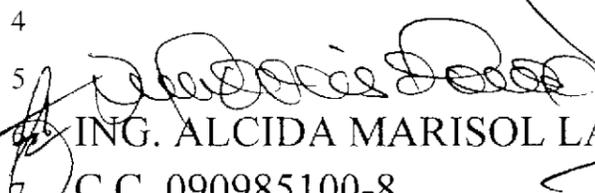
El que suscribe, por medio de este
 documento, certifica que el contenido del mismo es fiel copia del original.

ESTA ÚLTIMA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, QUE HACE EL BANCO INTERNACIONAL S.A. A FAVOR DEL FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR - VENTA QUE HACE EL FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR A FAVOR DE LOS CÓNYUGES SEÑOR ROBERTO FERNANDO CÁRDENAS CEDENO Y SEÑORA SUSANA JEANINA TOROMORENO ZAMBRANO DE CÁRDENAS - HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y ARRENDAR QUE CONSTITUYEN LOS CÓNYUGES SEÑOR ROBERTO FERNANDO CÁRDENAS CEDENO Y SEÑORA SUSANA JEANINA TOROMORENO ZAMBRANO DE CÁRDENAS A FAVOR DEL BANCO BOLIVARIANO C.A.

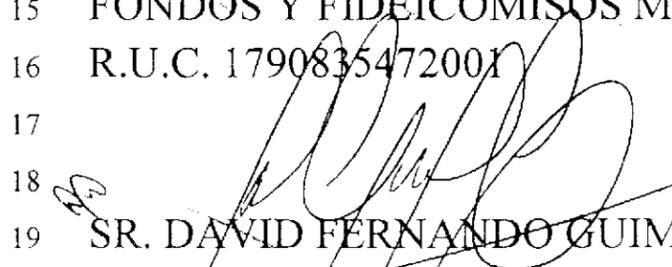


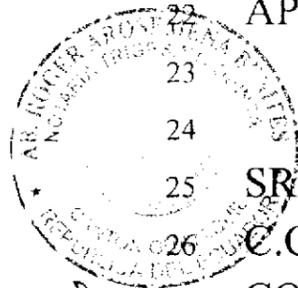
1 gantes.-
2 p. BANCO BOLIVARIANO C.A.
3 R.U.C. 0990379017001

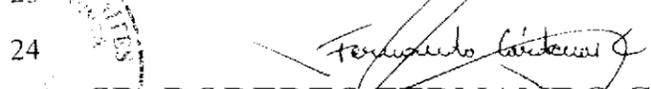


4
5 
6 ING. ALCIDA MARISOL LARA RAMÍREZ
7 C.C. 090985100-8
8 C.V. 015-0150
9 APODERADA ESPECIAL
10 ACREEDOR HIPOTECARIO

11
12 p. FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR
13 R.U.C. 0992572221001
14 FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE
15 FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES
16 R.U.C. 1790835472001

17
18 
19 SR. DAVID FERNANDO GUIME CALERO
20 C.C. 090972171-4
21 C.V. 011-0297
22 APODERADO ESPECIAL-VENDEDOR



23
24 
25 SR. ROBERTO FERNANDO CÁRDENAS CEDENO
26 C.C. 130415097-0 C.V.
27 COMPRADOR-DEUDOR HIPOTECARIO

O t o r -



1 gantes.-

2

3

4 SRA. SUSANA JEANINA TOROMORENO ZAMBRANO
5 DE CÁRDENAS

6 C.C. 130844154-0 C.V.

7 COMPRADORA-DEUDORA HIPOTECARIA

8

9

EL NOTARIO

10

11

ABOGADO ROGER AROSEMENA BENITES

12

13

ES IGUAL A SU ORIGINAL, en fe de ello confiero esta TERCERA
COPIA CERTIFICADA, que sello, rubrico y firmo en Guayaquil, a los
nueve días del mes de septiembre del año dos mil trece.-

14

15



AB. ROGER AROSEMENA BENITES
NOTARIO TRIGESIMO QUINTO
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28