

3156-12

27.

Dirección de
Avaluos Catastro
y Registros



FORMULARIO DE RECLAMO

No. 000000001

Cedula	
Clave Catastral	1-34-14-09-005
Nombre:	FIDECOMISO LAS OLAS
Rubros:	
Impuesto Principal	
Solar no Edificado	
Contribucion Mejoras	
Tasa de Seguridad	

Reclamo: CERTIFICADO

Firma del Usuario

Elaborado Por: LUIS VERA

Informe Inspector: SE CONSTATO DEPARTAMENTO 301-T1 DEL EDIFICIO PLAZA LESLON (N+13,05m) Y ESTO DECLARADO COMO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Firma del Inspector

Se certifica datos

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro

Escanear y Devolver anexo

Manta, 9 de octubre de 2012

Angel Nuñez

Arquitecto
DANIEL FERRIN
Jefe Dpto. Avaluos y Catastro
Municipio de Manta
Ciudad

De mis consideraciones:

Por medio de la presente solicito se **corrija** el Certificado de Avalúo de el Departamento 301-T1 (CC 1-34-14-09-005) del Edificio Plaza Leblon; ya que por error involuntario se solicitó que el valor que refleje dicho avalúo sea de 136.227.00 lo cual es incorrecto, por esta razón le hacemos la petición de cambio a usd **134.477,72** en virtud de que necesitamos que en la Escritura de Compraventa se refleje el precio real de venta, y no el que consta en el sistema de Avalúos y Catastro Municipal.

Por el favorable y pronto tramite que se sirva dar al presente, quedo de Usted.

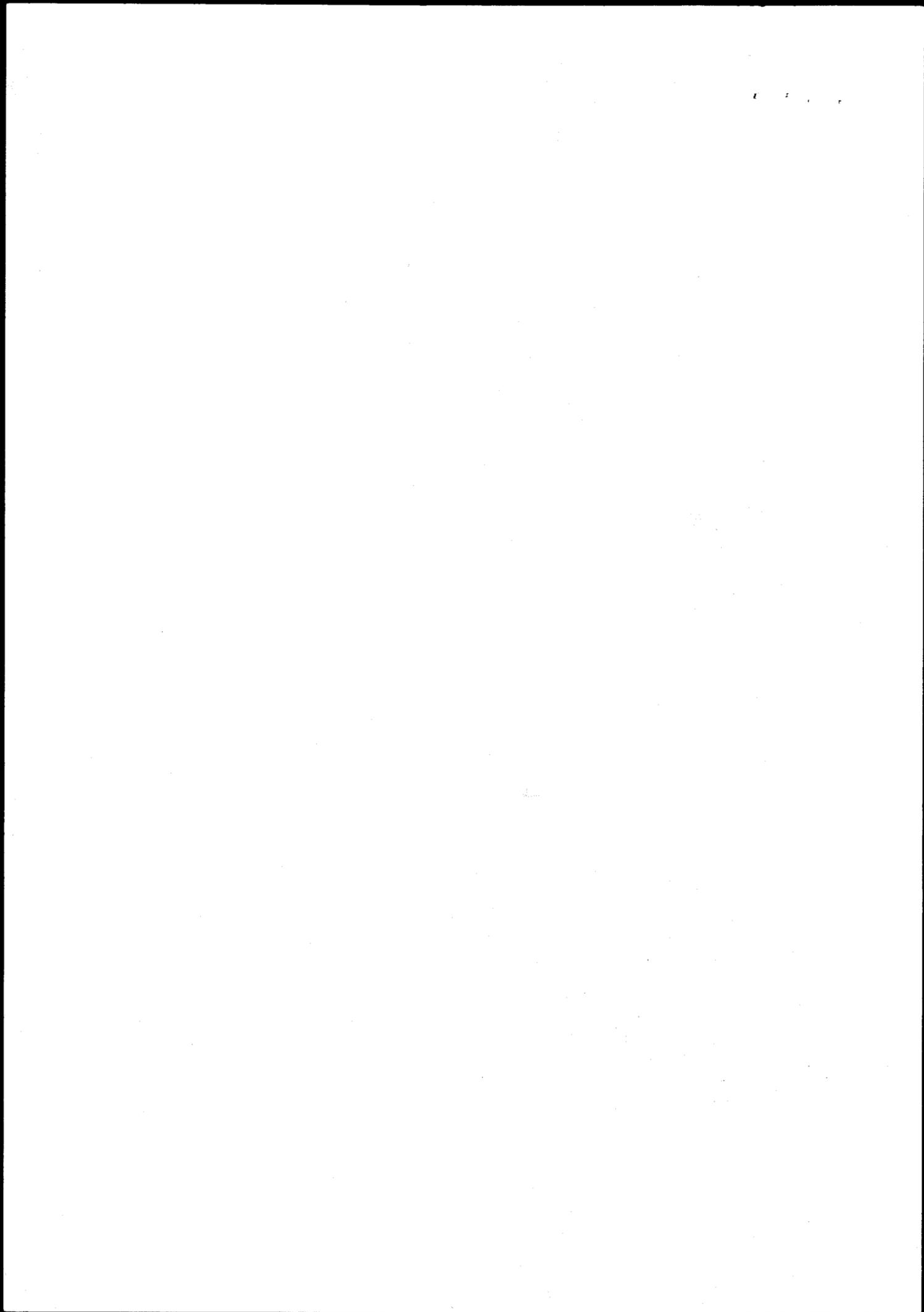
Atentamente,

[Signature]
Marta Arguello
PLAZA DEL MAR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE MANTA
Fecha: *09/10/12* Hora: *3:50*
Marta Arguello
DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTRO

C.C: File

Recibido:
23/Nov/2012
10:30 AM
[Signature]



1341409005-30-57

1

COPIA

NUMERO: (3.029).-

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGA EL BANCO PICHINCHA C.A. A FAVOR DEL FIDEICOMISO LAS OLAS.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

COMPRAVENTA: OTORGA EL FIDEICOMISO LAS OLAS A FAVOR DE LA COMPAÑIA NESEGO S.A. NEGOCIOS SEGARRA GOSSAIN.-

CUANTIAS: USD \$ 142,627.00.-

En la Ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles cuatro de Julio del año dos mil doce, ante mí Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público Tercero del Cantón, Comparecen, por una parte por una parte el señor **YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO**, en su calidad de Gerente y Representante Legal del Banco Pichincha C.A, Zona Costa Centro, conforme lo acredita con el nombramiento que se acompaña como documento habilitante; por otra **EL FIDEICOMISO LAS OLAS**, debidamente representado por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, en su calidad de fiduciaria, representada a su vez por el señor **DAVID FERNANDO GUIME CALERO**, en su calidad de Apoderado Especial según documento que se adjuntan, y a quien se denominará "FIDEICOMISO O VENDEDOR; y, por último el señor **FRANCISCO JAVIER ACEVEDO MORENO**, en su calidad de Gerente General de la compañía **NESEGO S.A. NEGOCIOS SEGARRA GOSSAIN**, según documentos que se adjunta, y a quien se denominará "LA CIA. COMPRADORA".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad con excepción de los señores: David Guime Calero y Yandri Cevallos Cedeño que son domiciliados en las ciudades de Guayaquil y Portoviejo respectivamente,



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Sello
1341409005

030
057

10/30/12

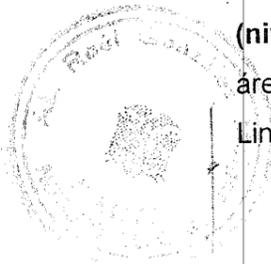
en tránsito por este puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, y de haberme presentado sus documentos, Doy Fe. Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA Y COMPRAVENTA, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta, cuyo texto es el que sigue: **PRIMERA PARTE: CANCELACION DE HIPOTECA.- SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una cancelación parcial de hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES:** Comparece a la celebración de la presente cancelación de hipoteca abierta el señor **YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO**, en su calidad de Gerente y Representante Legal del Banco Pichincha C.A, Zona Centro, conforme lo acredita con el nombramiento que se acompaña como documento habilitante. El compareciente es mayor de edad, de estado civil casado, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en la ciudad de Portoviejo. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** A) Mediante escritura pública celebrada el día treinta y uno de enero del dos mil once, ante el señor Notario Tercero del cantón Manta, se constituyó Hipoteca Abierta y prohibición de enajenar a favor del Banco Pichincha sobre un lote de terreno No.09-09 de propiedad del Fidecomiso Las Olas, inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Manta, con fecha diecisiete de marzo del dos mil once, bajo el número trescientos treinta y nueve. B) Con fecha diez de noviembre del dos mil once, ante la Notaria Tercera del Cantón Manta, sobre el referido lote se constituyó la Propiedad Horizontal del Edificio Plaza Leblon, de propiedad del Fidecomiso Las Olas, ubicado en la vía nueve de la Urbanización Ciudad del Mar, inscrita en el registro de la propiedad del cantón Manta, el veintiocho de diciembre del dos mil once, bajo el número treinta y nueve; C) Con fecha diez de diciembre del dos mil once, se protocolizaron los planos del edificio Plaza Leblon, inscrito en el Registro de la Propiedad del Canto Manta, el veintiocho de diciembre del dos mil once, bajo el número cuarenta y cinco. D) En dicho Edificio Plaza

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Leblon se encuentran varios bienes inmuebles que se detallan a continuación.

3.5.- DEPARTAMENTO TRESCIENTOS UNO T UNO (nivel + Trece coma cero cinco metros) Consta de planta baja, se ha planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, Toilete, dos Terrazas-Jardines, Dormitorio Máster con baño, dos dormitorios, baño general; se suscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **3.5.1.- PLANTA BAJA: Por Arriba:** Lindera con vacío del departamento Cuatrocientos uno T uno. **Por abajo:** Lindera con departamento doscientos uno T uno. **Por el norte:** Lindera con vacío hacia departamento doscientos uno T uno partiendo desde el oeste hacia el este en tres metros, desde este punto hacia el Norte en cinco metros, desde este punto hacia el Este en seis punto veinticinco metros, desde este hacia el Noreste en uno punto setenta y cinco metros; **Por el sur:** Lindera con terreno edificio en ocho punto setenta y cinco metros más dos punto ochenta metros **Por el este:** Lindera con área comunal y Departamento trescientos dos T uno partiendo desde el sur hacia el norte en uno punto sesenta y cinco metros. Desde este punto Oeste en cero punto setenta metros, desde este punto hacia el norte en nueve punto quince metros desde este punto hacia el Noroeste en cuatro metros. **Por el oeste:** Lindera con lote cero nueve-once en ocho punto ochenta metros. Área: Ciento cuarenta y tres punto sesenta y ocho metros cuadrados.

3.30.- ESTACIONAMIENTO Trescientos uno T uno (nivel + veinticinco punto setenta y siete metros) **Por Arriba:** Lindera con estacionamiento PH-T DOS-B; **Por Abajo:** Lindera con terreno del Edificio. **Por el Norte:** Lindera con área comunal circulación en dos punto sesenta y cuatro metros; **Por el Sur:** Lindera con área comunal bombas en dos punto cincuenta metros. **Por el Este:** Lindera con lote 09-07 en cinco metros. **Por el Oeste:** Lindera con estacionamiento Trescientos dos T uno en cinco metros. Área: Doce punto ochenta y tres metros cuadrados.- **3.57.- BODEGA Trescientos uno T uno (nivel + veinticinco punto setenta y siete metros).** **Por Arriba:** Lindera con área comunal circulación y departamento ochocientos dos T uno. **Por Abajo:** Lindera con terreno del Edificio. **Por el Norte:** Lindera con área comunal



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

1341409032

1341409005

1341409030

Ⓢ

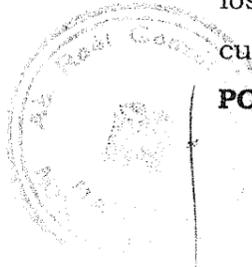
circulación en uno punto sesenta metros; **Por el Sur:** Lindera con área comunal circulación en uno punto sesenta metros. **Por el Este:** Lindera con bodega doscientos dos T uno, en dos punto sesenta y un metros. **Por el Oeste:** Lindera con bodega trescientos dos T uno en dos punto sesenta y un metros
Área: cuatro punto dieciocho metros cuadrados.- **TERCERA: CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-**
En virtud de los antecedentes expuestos, el BANCO PICHINCHA C.A, cancela parcialmente la hipoteca y levanta la prohibición que pesa sobre los inmuebles consistentes en el departamento Trescientos uno T uno, Estacionamiento Trescientos uno T uno, Bodega Trescientos uno T uno, descritos en la cláusula anterior. **CUARTA: DECLARACION.-** La presente cancelación parcial de hipoteca abierta no afecta ni modifica en forma alguna las demás garantías del Fidecomiso Las Olas ha constituido favor del BANCO PICHINCHA C.A.
QUINTA: ANOTACION Y GASTOS.- Se tomara nota de este particular en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, al margen de la correspondiente inscripción, siendo de cuenta y cargo del Fidecomiso Las Olas, todos los gastos que se ocasionen. Queda facultado dicho deudor hipotecario para solicitar la marginación de la presente cancelación parcial de hipoteca y levantamiento de prohibición de enajenar, en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta. Usted señor Notario, se servirá anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente instrumento. Abogado Gonzalo Vera González Mat. dos mil quinientos cuarenta y nueve C.A.M
SEGUNDA PARTE: COMPRAVENTA. SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase hacer constar una de compraventa que diga lo siguiente: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-**
Comparecen a la celebración de la presente escritura pública las siguientes personas: El señor Francisco Javier Acevedo Moreno, en su calidad de Gerente General de la compañía NESEGO S.A. NEGOCIOS SEGARRA GOSSAIN, según nombramiento que se adjunta como documento habilitante, a quien en adelante se le podrá denominar

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

7/11/11

simplemente como la "COMPRADORA". El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, y se halla domiciliado en la ciudad de Guayaquil; 1.2.- El Fideicomiso Las OLAS, debidamente representado por la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles en su calidad de fiduciaria, representada a su vez por DAVID FERNANDO GUIME CALERO, en su calidad de Apoderado Especial, como consta del documento que se adjunta como habilitante, y a quien en adelante se le podrá denominar simplemente como "FIDEICOMISO" o "VENDEDOR(ES)". El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado y se halla domiciliado en la ciudad de Guayaquil.

SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- a) Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, el veintisiete de octubre del dos mil nueve, se constituyó el fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO LAS OLAS", cuya fiduciaria es la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. B) Mediante escritura pública de compraventa, otorgada ante el Notario Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, del cuatro de marzo del dos mil diez, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el diecisiete de marzo del dos mil diez, el FIDEICOMISO adquirió la propiedad del inmueble consistente en lote No. Cero nueve-cero nueve, perteneciente a la urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el cantón Manta, provincia de Manabí, sobre el cual se construyó el Edificio denominado Plaza Leblon. Los linderos, dimensiones, superficie y alícuotas generales del mencionado lote son los siguientes: **LOTE No. Cero nueve-cero nueve: FRENTE:** Treinta y cuatro metros con siete centímetros y lindera con vía nueve. **POSTERIOR:** Cuatro metros con diecinueve centímetros más

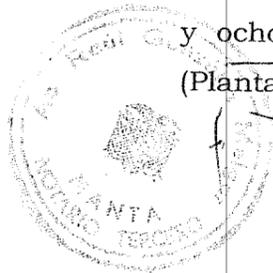


NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

diecinueve metros con sesenta y seis centímetros más catorce metros con treinta y ocho centímetros más dos metros con sesenta centímetros y lindera con playa del océano Pacífico. **COSTADO DERECHO:** Sesenta y un metros con cuarenta centímetros y lindera con lote número cero nueve-once. **COSTADO IZQUIERDO:** Sesenta metros con setenta y siete centímetros y lindera con lote número cero nueve-cero siete. **AREA:** Dos mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados con ocho decímetros cuadrados. Los demás antecedentes de dominio, constan referidos en el certificado del señor Registrador de la Propiedad. C) Mediante escritura pública otorgada el diez de noviembre del dos mil once, ante el Notario Tercero del cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el veintiocho de diciembre del dos mil once, se procedió con la constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Plaza Leblon, habiéndose previamente obtenido por parte de la I. Municipalidad de Manta la Declaratoria Municipal de Propiedad Horizontal, según resolución No. Cero cuarenta - ALC-M-(S)-OGV-dos mil once del veintiséis de octubre del dos mil once. D) El FIDEICOMISO es actual y legítimo propietario de los siguientes inmuebles, en adelante conocidos solamente como INMUEBLES: a) El departamento signado con el número Trescientos uno T uno; b) El estacionamiento signado con el número Trescientos uno T uno; c) La bodega signada con el número Trescientos uno T uno, todos pertenecientes al Edificio Plaza Leblon. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes expuestos, el VENDEDOR da en venta y perpetua enajenación a favor de la COMPRADORA, los INMUEBLES consistentes en: a) El departamento signado con el número TRESCIENTOS UNO T UNO ubicado en la Torre 1, con una alícuota correspondiente al cero coma cero trescientos cincuenta y uno por ciento; b) El estacionamiento signado con el

NOTARIA TERCERA MANTA
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
 ESFUERZO Y DEDICACION

número Trescientos uno T uno, ubicado en la Torre uno, con una alícuota correspondiente al cero coma cero cero treinta y uno por ciento; c) La bodega signada con el número Trescientos uno T uno, ubicado en la Torre 1, con una alícuota correspondiente al cero coma cero cero diez por ciento; todos pertenecientes al Edificio Plaza Leblon, cuyos linderos y dimensiones particulares son los siguientes: **DEPARTAMENTO NÚMERO TRESCIENTOS UNO T UNO DEL EDIFICIO DENOMINADO "PLAZA LEBLON" (nivel + Trece coma cero cinco metros)**. Consta de planta baja, se ha planificado con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, Toilete, dos Terrazas - Jardines, Dormitorio Máster con baño, dos dormitorios, Baño general, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **PLANTA BAJA**. POR ARRIBA: Lindera con vacío y departamento cuatrocientos uno T uno. POR ABAJO: Lindera con departamento doscientos uno T uno. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia departamento dos uno uno T uno, partiendo desde el Oeste hacia el Este en Tres metros; desde este punto hacia el Norte en cinco metros, desde este punto hacia el Este en seis punto veinticinco metros, desde este punto hacia el Noreste en uno punto setenta y cinco metros. POR EL SUR: Lindera con terreno del edificio en ocho punto setenta y cinco metros más dos punto ochenta metros. POR EL ESTE: Lindera con área comunal y departamento trescientos dos T uno, partiendo desde el Sur hacia el Norte en uno punto sesenta y cinco metros desde este punto Oeste en cero punto setenta metros., desde este punto hacia el Norte en nueve punto quince metros, desde este punto hacia el Noroeste en cuatro metros. POR EL OESTE: Lindera con lote cero nueve-once en ocho punto ochenta metros. Área: Ciento cuarenta y tres punto sesenta y ocho metros cuadrados. El Departamento Trescientos uno T uno (Planta Baja), tiene un área neta de ciento cuarenta y tres punto



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

sesenta y ocho metros cuadrados. Alicuota: ceros coma ceros trescientos cincuenta y uno por ciento.- Área de Terreno: setenta y seis punto noventa y un metros cuadrados. Área Común: cincuenta y cuatro punto ochenta metros cuadrados. Área Total: Ciento noventa y ocho punto cuarenta y ocho metros cuadrados.- CODIGO CATASTRAL: uno-treinta y cuatro-catorce-cero nueve-cero cero cinco.- **ESTACIONAMIENTO NÚMERO TRESCIENTOS UNO T UNO DEL EDIFICIO DENOMINADO "PLAZA LEBLON" (nivel + veinticinco punto setenta y siete metros).** Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con estacionamiento PH-T dos-B, POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en dos punto sesenta y cuatro metros, POR EL SUR: Lindera con área comunal bombas en dos punto cincuenta metros. POR EL ESTE: Lindera con lote cero nueve-cero siete en cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento Trescientos dos T uno en cinco metros. Área: doce punto ochenta metros cuadrados. El Estacionamiento Trescientos uno T uno, tiene un área neta de doce punto ochenta y tres metros cuadrados. Alicuota: ceros punto ceros ceros treinta y uno por ciento. Área de Terreno: seis punto ochenta y siete metros cuadrados. Área Común: cuatro punto ochenta y nueve metros cuadrados. Área Total: diecisiete punto setenta y dos metros cuadrados. CODIGO CATASTRAL: uno-treinta y cuatro-catorce-cero nueve-cero treinta. **BODEGA NÚMERO TRESCIENTOS UNO T UNO DEL EDIFICIO DENOMINADO "PLAZA LEBLON" (nivel + veintiun punto setenta y siete metros)** Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con área comunal y departamento ochocientos dos T uno. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en uno punto sesenta metros. POR EL SUR: Lindera con área comunal

1341409030

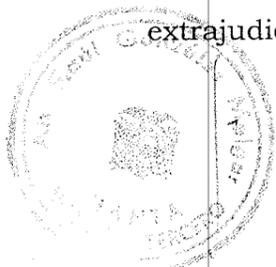
1341409057

(CINCO)

circulación en uno punto sesenta metros. POR EL ESTE: Lindera con bodega doscientos dos T uno en dos punto sesenta y un metros. POR EL OESTE: Lindera con bodega Tres cientos dos T uno en dos punto sesenta y un metros. Área: cuatro punto dieciocho metros cuadrados. La bodega Tres cientos uno T uno, tiene un área neta de cuatro punto dieciocho metros cuadrados. Alicuota: cero punto cero cero diez por ciento. Área de Terreno: dos punto veinticuatro metros cuadrados. Área Común: uno punto cincuenta y nueve metros cuadrados. Área Total: cinco punto setenta y siete metros cuadrados. CODIGO CATASTRAL: 1-treinta y cuatro-catorce-cero nueve-cero cincuenta y siete. No obstante determinarse los linderos, dimensiones, superficie y alicuotas, se deja expresa constancia que la transferencia de dominio de los INMUEBLES materia de esta compraventa se la efectúa como cuerpo cierto.

CUARTA: PRECIO.- Las partes fijan y acuerdan como justo precio por los INMUEBLES descritos anteriormente, la suma de USD\$ CIENTO CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE 00/100 Dólares americanos (\$142.627,00 dólares de los Estados Unidos de América), que la COMPRADORA ha cancelado al VENDEDOR y que éste declara haber recibido en moneda de curso legal, a su entera satisfacción y sin tener nada que reclamar al respecto.

QUINTA: CUANTIA.- Las partes declaran expresamente que únicamente para fines tributarios, la cuantía de la presente escritura es de Ciento cuarenta y dos mil seiscientos veintisiete 00/100 dólares de los estados Unidos de América, de conformidad con lo establecido en el avalúo catastral determinado por el Municipio de Manta; valor que no tiene relación alguna con el precio del inmueble fijado por las partes y establecido en la clausula precedente, respecto de lo cual las partes declaran no tener nada que reclamar y renuncian a cualquier acción judicial, extrajudicial, administrativa, arbitral o de cualquier otra índole en tal



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

sentido, de acuerdo al certificado de avalúo emitido por el Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta. **SEXTA: SANEAMIENTO.-** El VENDEDOR declara que sobre los INMUEBLES materia de este contrato no pesa gravamen de ninguna naturaleza que pueda limitar el dominio. De igual manera el VENDEDOR declara que los INMUEBLES no están sujetos a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se hallan libres de juicio, sometiéndose por tanto al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de acuerdo con la Ley. **SEPTIMA: ACEPTACIÓN Y SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** La COMPRADORA acepta la venta y transferencia de dominio de los INMUEBLES materia de esta compraventa, por ser en seguridad de sus intereses, y declara haber recibido los mismos a su entera satisfacción, así como las áreas verdes y las áreas comunales del Edificio Plaza Leblon cuyas características y terminados son absolutamente aceptados, sin tener nada que reclamar al respecto; comprometiéndose expresamente a mantener dichos INMUEBLES bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y a ejercer su dominio, posesión, uso y goce en los términos y condiciones constantes en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Plaza Leblon, que declaran conocer, aceptar y someterse en todas sus partes. Adicionalmente la COMPRADORA autoriza desde ya por medio del presente instrumento, cualquier modificación a la actual Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio Plaza Leblon que sea necesaria, siempre y cuando no afecte a la superficie, bienes comunes y estructura física de los INMUEBLES objeto de esta compraventa. Por lo tanto, la simple presentación de esta escritura será suficiente requisito para contar con la autorización requerida para modificar la Declaratoria de

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

99904182

No. Certificación: 99904182

CERTIFICADO DE AVALÚO USD: 1,00

Fecha: 9 de octubre de 2012

No. Electrónico: 7708

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: 1-34-14-09-005

Ubicado en: ED. PLAZA LEBLON DPTO. 301-T1(PB)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	143,68	M2
Área Comunal:	54,80	M2
Área Terreno:	76,91	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	FIDEICOMISO LAS OLAS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	30518,06
CONSTRUCCIÓN:	103959,66
	<u>134477,72</u>

Son: CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON SETENTA Y DOS CENTAVOS

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.

Arq. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS



No. Certificación: 97996

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 14 de mayo de 2012

No. Electrónico: 3588

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

Especie Valorada

\$ 1,00

El Predio de la Clave: 1-34-14-09-030

Ubicado en: ED.PLAZA LEBLON EST.301-T1

0097996

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 12,83 M2

Área Comunal: 4,89 M2

Área Terreno: 6,87 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	FIDEICOMISO LAS OLAS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1969,20
CONSTRUCCIÓN: 4030,80
6000,00

Son: SEIS MIL 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.

Arq. Daniel Ferrín S.

Director de Avaluos, Catastros y Registros





No. Certificación: 97333

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 25 de abril de 2012

No. Electrónico: 3158

Especie Valorada
\$ 1,00

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

Nº 097333

El Predio de la Clave: 1-34-14-09-057

Ubicado en: ED.PLAZA LEBLON BODEGA 301-T1

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 4,18 M2
 Área Comunal: 1,59 M2
 Área Terreno: 2,24 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	FIDEICOMISO LAS OLAS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 560,00
 CONSTRUCCIÓN: 1589,28
2149,28

Son: DOS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE DOLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS

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. Daniel Ferrín S.

Director de Avaluos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 25/04/2012 12:40:28





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD: 1,00

009991505

URBANO
LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA CONSTRUCCION

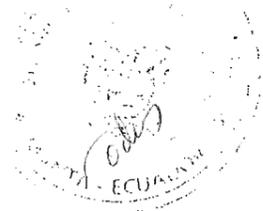
A petición verbal interesada, CERTIFICA: Que revisando el Catastro de Predios
en vigencia se encuentra registrada una propiedad que consiste en
perteneciente a FIDEICOMISO LAS OLAS
EDIF. PLAZA LEBLON EST. 301-T1 EST.301-T1 DPTO: 301-T1
ubicada AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA
cuyo asciende a la cantidad
de \$ 1426627.00 CIENTO CUARENTA Y DOS MIL SEIS CIENTOS VEINTE Y SIETES00/100
DOLARES

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA



Manta, 14 de MAYO de 2012 del 20

Director Financiero Municipal



Quito, 5 de Julio 2011

Señor
YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO
Manta

De mi consideración:

Me es grato comunicar a usted que el Comité Ejecutivo del Banco, tuvo el acierto de elegirle GERENTE del Banco Pichincha C.A. Zona Costa Centro, hasta el 31 de Marzo del 2.012.

Como Gerente le corresponde la representación legal en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales del Banco en la mencionada Zona que comprende las oficinas de atención al público de la Provincia de Manabí. Usted tiene la representación legal del Banco para todos los actos y contratos de la indicada Zona, de conformidad con lo que disponen los Estatutos Sociales vigentes. Se faculta inscribir este nombramiento en los lugares indicados.

*Fecha de constitución del Banco Pichincha C.A.: once de abril de mil novecientos seis.
Fecha de Inscripción: cinco de mayo de mil novecientos seis en la Oficina de Anotaciones del Cantón Quito a fojas cinco, número cuatro del Registro de la Propiedad de octava Clase, Tomo treinta y siete.*

Queremos expresarle nuestra complacencia por contar con su especial dedicación a los intereses del Banco.

M. 14

Atentamente,
BANCO PICHINCHA C.A.


Simón Acosta Espinosa
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO



Registro Mercantil Manta

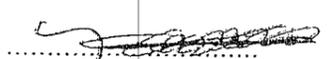
INSCRITO EN EL LIBRO RESPECTIVO

Registro No 824
Repertorio No 1927
Manta Agosto 9 del 2011

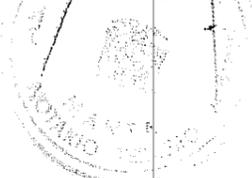
0000153

Abg. Juan Carlos González L.
Abg. Registrador Mercantil del Cantón Manta.

Acepto el cargo,

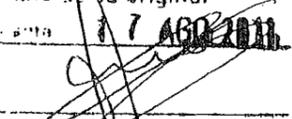

YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO
Manta, 6 de Julio 2011.

130634250-0



Que el documento
que se presenta es fiel
copia del original

17 AGO 2011


Dr. Simón Zambrano Vique
NOTARÍA CUARTA
Manta Ecuador

ECUATORIANA**** V3333V2222
CASADO SILVIA LARISSA ARIAS YANEZ
SECUNDARIA ESTUDIANTE
ALVARO ENRIQUE CEVALLOS CH
FATIMA ZORAIDA ANDRES DE VERA
PORTOVIEJO 06/06/2017



CUDDALANIA 130634250-C
CEVALLOS CEDEÑO YANDRI DAVID
MANABI/PORTOVIEJO/ANDRES DE VERA
14 JUNIO 1969
002- 0249 00910 M
MANABI/ PORTOVIEJO
PORTOVIEJO 1969



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CORPORACIÓN NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION

179-0013 1306342500
NUMERO CEDULA
CEVALLOS CEDEÑO YANDRI DAVID
MANABI PORTOVIEJO
ANDRES DE VERA
CECULA

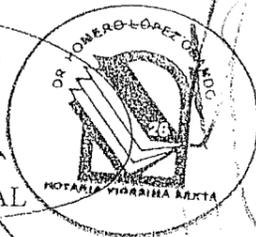


F 31431
DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

0003631

ESCRITURA NÚMERO: 3054



PODER ESPECIAL
QUE OTORGA

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS MERCANTILES

A FAVOR DE

DAVID FERNANDO GUIME CALERO

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 2+10+3+5¹⁴ COPIAS)

P.R.

Pod_Guime

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, CINCO (05) de MAYO del dos mil diez, ante mí Doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, comparece el señor Pedro Ortiz Reinoso, en su calidad de Gerente General de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, según se desprende del nombramiento que legalmente inscrito se agrega como habilitante a este instrumento público; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública, a la que comparece de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocerle doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se adjunta a este instrumento público y me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega y cuyo tenor literal y que transcribo es el

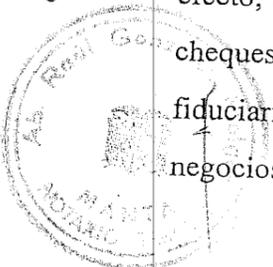
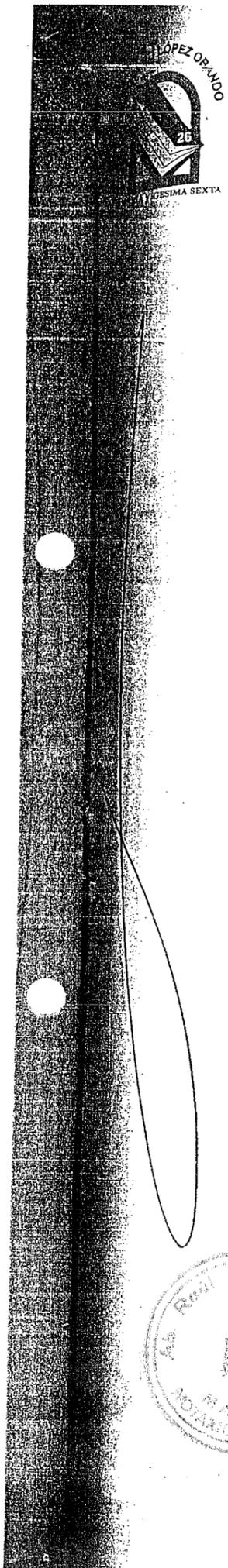
siguiente.- **“SEÑOR NOTARIO:** En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase insertar ésta que contiene un poder especial al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece al otorgamiento de la presente escritura pública, la compañía FIDUCIA SOCIEDAD ANÓNIMA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, debidamente representada por el señor Pedro Ortiz Reinoso, en su calidad de Gerente General, según se desprende del nombramiento debidamente inscrito que se adjunta al presente instrumento, a quien adelante podrá denominarse simplemente como “FIDUCIA” o el “MANDANTE”. El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Quito. **SEGUNDA: PODER ESPECIAL.-** El señor Pedro Ortiz Reinoso, en su calidad de Gerente General de la compañía FIDUCIA SOCIEDAD ANÓNIMA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, otorga poder especial pero amplio y suficiente cual en derecho se requiere en favor del señor **DAVID FERNANDO GUIME CALERO**, en adelante el MANDATARIO, para que en forma individual o conjunta con otros mandatarios y a nombre y representación del MANDANTE, pueda: a) Comparecer a la suscripción de contratos de constitución, reforma, modificación, ampliación, terminación y liquidación de negocios fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria; b) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos y documentos que sean necesarios para la administración y cabal cumplimiento del objeto, finalidad e instrucciones de los negocios fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria; c) Para el cabal cumplimiento de los mandatos referidos en los literales anteriores y en estricta concordancia con las instrucciones constantes en cada uno de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA, el MANDATARIO se encuentra facultado, en forma individual o conjunta con

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

00036303

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

otros mandatarios, para: cumplir y exigir el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en dichos negocios fiduciarios, así como para ejercer todos los derechos que le corresponde a FIDUCIA y los mismos; representar a FIDUCIA, como fiduciaria de los negocios fiduciarios administrados por la compañía, ante los Constituyentes, Beneficiarios y terceros; ejecutar todos los actos y suscribir todos los contratos y documentos que sean necesarios para cumplir las instrucciones irrevocables establecidas por los Constituyentes de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA; solicitar y obtener el Registro Único de Contribuyentes de los fideicomisos administrados por FIDUCIA y solicitar su anulación; presentar ante las autoridades competentes, las declaraciones, informes o escritos relacionados con los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA, que sean requeridos por tales autoridades o que de conformidad con la Ley o reglamentos pertinentes FIDUCIA se halle obligada a remitir; presentar ante las autoridades competentes solicitudes, peticiones y reclamos relacionados con los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA; suscribir los estados financieros, rendición de cuentas, memorias, informes y más documentos de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA; presentar declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente y más declaraciones, reportes o informes de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA, que sean necesarios para cumplir con las obligaciones tributarias pertinentes; abrir, cerrar, manejar, administrar cuentas corrientes o de ahorros a nombre de los negocios fiduciarios, girar sobre las mismas o designar firmas autorizadas para el efecto; solicitar la anulación, revocatoria o declaratoria de sin efecto de los cheques de las cuentas corrientes aperturadas a nombre de los negocios fiduciarios; cobrar, depositar y protestar cheques girados a la orden de los negocios fiduciarios; realizar inversiones a nombre de los negocios



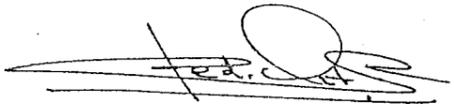
fiduciarios, renovarlas, cancelarlas, recaudar las mismas y sus respectivos rendimientos; realizar todo de tipo de pagos, en especial de tributos que graven los fideicomisos o los bienes que conforman su patrimonio autónomo; exigir y recibir pagos a nombre de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA; adquirir a nombre de fideicomisos administrados por FIDUCIA o Constituyentes de encargos fiduciarios administrados por FIDUCIA, el dominio de bienes muebles o inmuebles; transferir a terceras personas, a cualquier título, el dominio de los bienes de cualquier naturaleza, que conforman el patrimonio autónomo de los fideicomisos administrados por FIDUCIA o que sean de propiedad de los Constituyentes de encargos fiduciarios administrados por FIDUCIA, así como arrendarlos, limitar su dominio o gravarlos a cualquier título para garantizar obligaciones de cualquier clase; ceder, endosar o transferir títulos valores o de cualquier otra clase de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA; comparecer a nombre de FIDUCIA a las juntas o comités de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA o designar a la personas o personas que comparecerán a los mismos en representación de FIDUCIA; adquirir y extinguir obligaciones de cualquier tipo o clase a nombre de los negocios fiduciarios; contratar personas a nombre de FIDUCIA o del negocio fiduciario, que deban ejecutar labores específicas para el cumplimiento del objeto de los negocios fiduciarios, fijar el tipo de relación contractual que se mantendrá con las mismas y establecer su remuneración u honorarios; y, en general ejecutar todo acto y suscribir todo contrato o documento que sea necesario para el cumplimiento estricto del objeto e instrucciones de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA, así como para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones y deberes que asume Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles como fiduciaria de los negocios fiduciarios constituidos o por

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

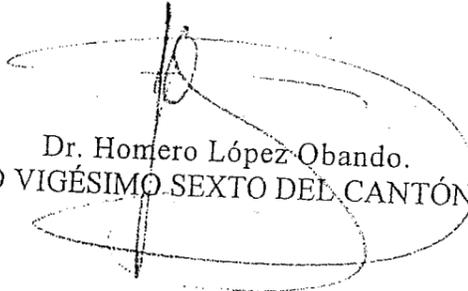
00036

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

constituirse. **TERCERA: PLAZO.-** La duración del presente contrato es indefinida, sin perjuicio de lo naturaleza esencialmente revocable del mandato. En tal sentido el presente mandato podrá terminar en cualquier momento, por cualquiera de las causales establecidas en el artículo Dos mil noventa y cuatro (2094) del Código Civil. **CUARTA.- PROHIBICION DE DELEGACION.-** El MANDATARIO no podrá delegar el presente mandato total o parcialmente en ningún caso. Usted Señor Notario sírvase agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento".
(firmado) Doctora María Verónica Arteaga, Abogada con matrícula profesional número siete mil doscientos diecisiete del Colegio de Abogados de Pichincha. **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA;** que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, leída que les fue al compareciente por mí el Notario en alta y clara voz, se afirma y ratifica en su contenido y para constancia de ello firma juntamente conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-



f) Sr. Pedro Xavier Ortiz Reinoso
c.c. 1706773304



Dr. Homero López Obando.
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.

Ala 5/



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDITACION

CITADANO No. 1706773304
REINOSO PEDRO XAVIER
CANTON CARRIZO / CONCEPCION
1951
0253 06484 M
SUAQUI
CONCEPCION 1951



00036304

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDITACION

EMPLEADO PRIVADO
CEVALLOS JUANES
SUAQUI
REINOSO
QUITO
21/07/2003
REN
REN
0730237



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES GENERALES 14 JUNIO 2008

180-0030
NUMERO
1706773304
CELULA

ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER

QUITO
CANTON
ZONA



PRESIDENTE DE LA JUNTA



NOTARIA VICERREINA BEATRIZ DEL DOMINIO RUILO
De acuerdo con la facultad prevista en el
numeral 5 Art. 18, de la Ley Notarial, doy fe que la
COPIA que antecede, es igual al documento
presentado ante mí.

Quito, a 05-MAYO-2010

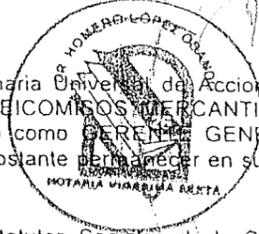
DR. HOMERO LOPEZ ORLANDO
NOTARIO VICERREINO BEATO
DEL CANTON QUITO



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, 23 de marzo de 2009, 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 3044 del Registro de Nombramientos, Tomo 137 el día 5 de abril del 2006.

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

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

Atentamente,

Sr. Edgar Rosendo Osorio Vaca
PRESIDENTE

Acepto la designación de Gerente General de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES realizada por la Junta General de Accionistas de la Compañía efectuada el 23 de marzo de 2009.

Quito, 23 de marzo de 2009

Sr. Pedro Xavier Ortiz Reinoso
C.C. 1706773304

Con esta fecha queda inscrito el documento bajo el No. 4041 del de Nombramientos Tomo No. 140
15 ABR. 2009

Quito, a
REGISTRO MERCANTIL

Dr. Raúl Cayón Escobar
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN QUITO



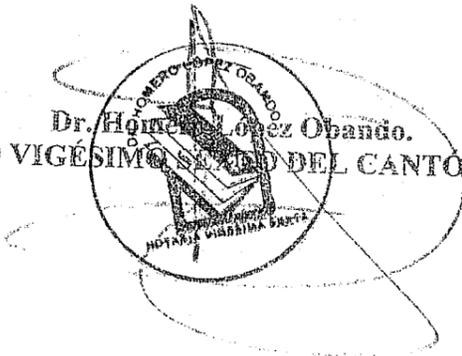
NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Art. 18, de la Ley Notarial, doy fé que la COPIA que antecede es igual al documento presentado ante mí.
Quito, a 05 MAYO 2010

DR. HOMERO LOPEZ OBANDO
NOTARIO VIGESIMO SEXTO
DEL CANTON QUITO



Se otorgo ante mi, en fe de ello y a petición del señor CRISTIAN DIEGO MOROCHO YUNGA, portador de la cedula de ciudadanía número 171882838-5; confiero esta VIGESIMO SEGUNDA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **PODER ESPECIAL QUE OTORGA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES A FAVOR DE DAVID FERNANDO GUIME CALERO.**- Firmada y sellada en Quito, a los seis días del mes de febrero del dos mil doce.-

Dr. Homero López Obando.
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.



Mau?

REPUBLICA DEL ECUADOR
CIUDADANIA 090972171-4
GUIME CALERO DAVID FERNANDO
GUAYAS/GUAYABUIL/BOLIVAR /SAGRARIO/
29 JUNIO 1971
DIE 0173 08573 M
GUAYAS GUAYABUIL
CANTON /CORTECCION/ 1971



[Signature]

EDUCACIONAL
CASADO LORENA VILLAVIGENCIO GOMEZ
SECUNDARIA ESTUDIANTE
SANTIAGO BINFON GUIME E
GRECIA EDITH CALERO DE GUIME
GUAYABUIL 11/10/2004
1171072018
REN 1614252

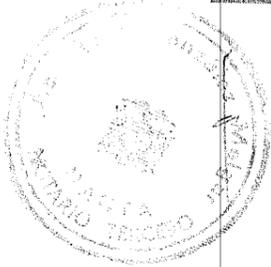
REPUBLICA DEL ECUADOR
CNEE CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/08/2011

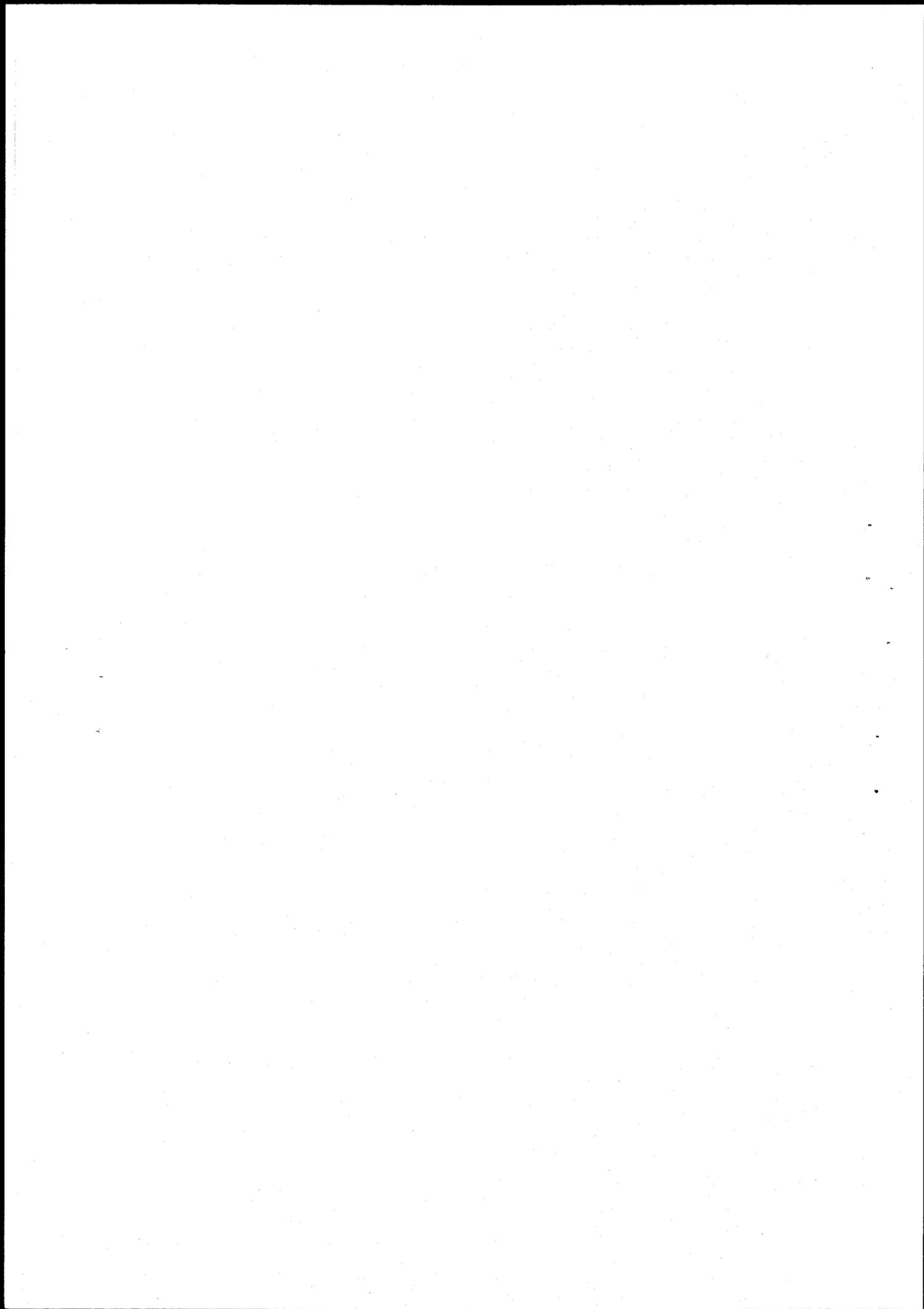
209-0169-0909721714
NUMERO CEDULA

GUIME CALERO DAVID FERNANDO

GUAYAS GUAYABUIL
PROVINCIA CANTON
TARQUI TARQUI
PARROQUIA ZONA

[Signature]
EL PRESIDENTA (S) DE LA JUNTA





Cuerpo de /
C.M.M.U.

**REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON
INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Considerando:

Que el Edificio denominado "PLAZA LEBLON", está compuesto de un solar y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar 09-09 de la Urbanización Ciudad del Mar, sitio Piedra Larga, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio escalonado, que se compone de 8 plantas que son: nivel +7,29 con los departamentos 101-T1 y 102-T1, nivel +10,17 con los departamentos 201-T1 y 202-T, en el nivel +13,05 con los departamentos 301-T1 y 302-T1, en el nivel +15,93 con los departamentos 401-T1 y 402-T1, en el nivel +18,81 con los departamentos 501-T1 y 502-T1, en el nivel +21,69 con los departamentos 601-T1 y 602-T1, en el nivel +24,87 con los departamentos 701-T1 y 702-T1 y en el nivel +27,48 con los departamentos 801-T1 y 802-T1, en el nivel +8,56 la planta baja del departamento 101-T2, en el nivel +11,43 la planta alta del departamento 101-T2, en el nivel +14,31 la planta baja de los departamentos 201-T2 y 202-T-2, en el nivel +17,19 la planta alta de los departamentos 201-T2 y 202-T2, en el nivel +20,07 la planta baja de los departamentos 301-T2 y 302-T2, en el nivel +22,95 la planta alta de los departamentos 301-T2 y 302-T2, en el nivel +25,83 la planta baja de los departamentos 401-T2 y 402-T2, en el nivel +28,71 la planta alta de los departamentos 401-T2 y 402-T2, en el nivel +31,77 la planta baja del Penthouse T-2, en el nivel +34,65 la planta alta del Penthouse T2, en los niveles +25,77 y 28,88 se encuentran los estacionamientos y bodegas de cada uno de los departamentos. Edificio cuyo Uso es de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio Plaza Leblon", 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 Leblon", 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 LEBLON"

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio Plaza Leblon", 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

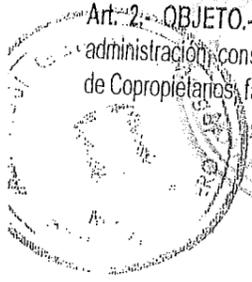
MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de Propiedad Horizontal
Manta, 27 de octubre de 2011

[Firma]
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Gestión
Comunal e Instituciones

Acta No. 27/2011



(recuerda y vno)

los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

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

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio Plaza Leblon", 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 Leblon".

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

El Edificio denominado "PLAZA LEBLON", está compuesto de un solar y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar 09-09 de la Urbanización Ciudad del Mar, sitio Piedra Larga, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio escalonado, que se compone de 8 plantas que son: nivel +7,29 con los departamentos 101-T1 y 102-T1, nivel +10,17 con los departamentos 201-T1 y 202-T, en el nivel +13,05 con los departamentos 301-T1 y 302-T1, en el nivel +15,93 con los departamentos 401-T1 y 402-T1, en el nivel +18,81 con los departamentos 501-T1 y 502-T1, en el nivel +21,69 con los departamentos 601-T1 y 602-T1, en el nivel +24,87 con los departamentos 701-T1 y 702-T1 y en el nivel +27,48 con los departamentos 801-T1 y 802-T1, en el nivel +8,56 la planta baja del departamento 101-T2, en el nivel +11,43 la planta alta del departamento 101-T2, en el nivel +14,31 la planta baja de los departamentos 201-T2 y 202-T-2, en el nivel +17,19 la planta alta de los departamentos 201-T2 y 202-T2, en el nivel +20,07 la planta baja de los departamentos 301-T2 y 302-T2, en el nivel +22,95 la planta alta de los departamentos 301-T2 y 302-T2, en el nivel + 25,83 la planta baja de los departamentos 401-T2 y 402-T2, en el nivel + 28,71 la planta alta de los departamentos 401-T2 y 402-T2, en el nivel +31,77 la planta baja del Penthouse T-2, en el nivel +34,65 la planta alta del Penthouse T2, en los niveles +25,77 y 28,88 se encuentran los estacionamientos y bodegas de cada uno de los 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 vollios, 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 Leblon"



(garantías y d...)

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

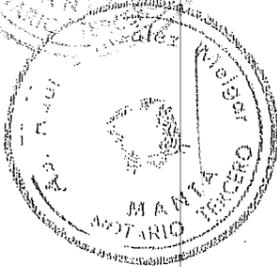
CAPÍTULO III

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 Leblon", 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 Leblon"

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 Leblon", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.



Acuerdos y trans)

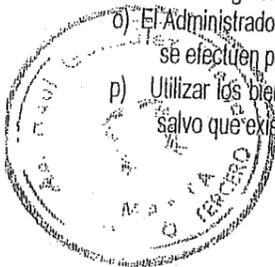
Los bienes comunes del "Edificio Plaza Leblon", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio Plaza Leblon", 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.



(parqueos y centros)

CAPÍTULO IV DE LAS

SANCIONES

(norma)

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

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

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

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

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

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

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

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.



(seisenta y cinco)

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, 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.

(presupuesto y seis)
presente

CAPITULO VI

DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de 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.



(Quorum y acta)

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

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

CAPITULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO

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

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

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

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

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

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

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios 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 alcuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

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

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

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:



(presidentes y miembros)

- 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;
- 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 SECRETARÍA.- 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.



(Percecho)

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

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- 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 presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la pro forma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio.



(g) (reparaciones y otros)

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

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

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

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

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

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegido 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:

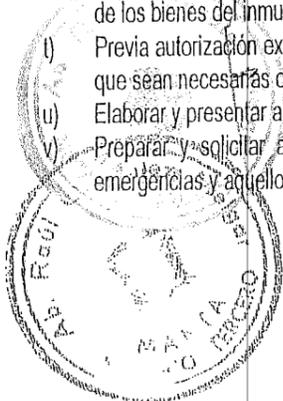
- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar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



(Percuente y dos)

- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;

(Firma)



- (*revisado y nuevo*)
- 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.

**CAPÍTULO VIII
DE LA SEGURIDAD**

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

**CAPÍTULO 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.

**CAPÍTULO 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

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planes y Obras, División,
Cada y Uso, ...
REVISADO
Fecha: *octubre 22/11*

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de *Propiedad Horizontal*
Mante, *21* de *octubre* 20*11*
José H. Cordero
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

Arq. David Ramírez Mjeles
RESPONSABLE TECNICO





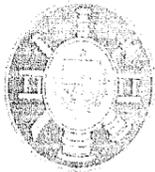
Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 077162

1	LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO <i>Wachow</i>
2	DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
3	A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado
4	el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no
5	se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente
6	de pago por concepto de Impuestos o gravámenes a cargo de
7	Por consiguiente se establece
8	FIDEICOMISO LAS OLAS
9	que no deudor de esta Municipalidad
10	Manta, 23 mayo 12 de 201
11	VALIDA PARA LA CLAVE
12	1341409005 ED.PLAZA LEBLON DPTO.301-
13	T1(PB)
14	1341409030 ED.PLAZA LEBLON EST.301-T1
15	1341409057 ED.PLAZA LEBLON BODEGA 301-
16	T1
17	Manta, veinte y tres de mayo del dos mil doce

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

102

RUC: 1360020070001

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

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 212635

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE		DATOS DEL PREDIO	
CI/RUC:	0992643099001	CLAVE CATASTRAL:	
NOMBRES:		AVALUO PROPIEDAD:	
RAZÓN SOCIAL:	FIDEICOMISO LAS OLAS	DIRECCIÓN PREDIO:	EST. 301-T1 Y BODEGA 301-T1
DIRECCIÓN:	ED. PLAZA LEBLON DPTO. 301-T1 (PB)		
REGISTRO DE PAGO		DESCRIPCIÓN	
Nº PAGO:	212290	VALOR	3.00
CAJA:	MARGARITA ANCHUNDIA L		
FECHA DE PAGO:	23/05/2012 10:49:40		
ÁREA DE SELLO		TOTAL A PAGAR	
			3.00
VALIDO HASTA: Martes, 21 de Agosto de 2012 CERTIFICADO DE SOLVENCIA			



TITULO DE CREDITO

No. 000070297

5/14/2012 11:06

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-34-14-09-030	12.83	6000.00	3588	70297

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
0992643099001	FIDEICOMISO LAS OLAS	EDIFICIO PLAZA LEBLON EST. 301 T-1	Impuesto principal	60.00
			Junta de Beneficiencia de Guayaquil	18.00
			TOTAL A PAGAR	78.00
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	78.00	
0905107332	FRANCISCO ACEVO MORENO	ND	SALDO	0.00

EMISION: 5/14/2012 11:06 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 14 MAY 2012
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
NARCISA CABRERA ZARATE NARCISA
SECRETARÍA DE REGISTRO



TITULO DE CREDITO

No. 000070300

5/14/2012 11:09

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-34-14-09-005	143.68	134177.72	7708	70300

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
0992643099001	FIDEICOMISO LAS OLAS	EDIFICIO PLAZA LEBLON DPTO.BOD. EST 301 T-1	Gastos administrativos	1.00
			Impuesto principal Compra-venta	2519.00
			TOTAL A PAGAR	2520.00
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	2520.00	
0905107332	FRANCISCO ACEVO MORENO	ND	SALDO	0.00

EMISION: 5/14/2012 11:09 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 14 MAY 2012
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
CANTÓN MANTA

Machala, 30 de abril de 2012.

Sr. Ec.
Francisco Javier Acevedo Moreno
Ciudad

De mi consideración:

Me es grato comunicarle que, luego de constituida la compañía NESEGO S. A. NEGOCIOS SEGARRA GOSSAIN, la junta general extraordinaria universal de accionistas, efectuada el día de hoy, resolvió nombrar a usted como GERENTE GENERAL de la misma por el período estatutario de cinco años.

Sus deberes y atribuciones están contenidos en los artículos vigésimo segundo y vigésimo tercero del estatuto social, entre ellos la representación legal judicial y extrajudicial, indistintamente con la presidenta.

La compañía se constituyó mediante escritura pública autorizada por el Abg. Luis Zambrano Larrea, Notario Sexto del cantón Machala, el 12 de Abril de 2012, aprobada por Resolución N° SC.DIC.M.12.0000149 del 19 de Abril de 2012, dictada por el Abg. Carlos Murrieta Mora, Intendente de Compañías de Machala e inscrita en el Registro Mercantil de Machala con el número quinientos treinta y ocho (538) y anotada en el Repertorio bajo el número mil ciento cincuenta y siete (1.157) el día 27 de Abril de 2012.

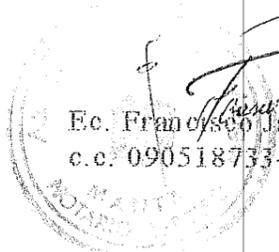
Atentamente,

Saidis Gossain O.

Dra. Saidis Esther Gossain Osorio
Presidenta de la Junta General de accionistas

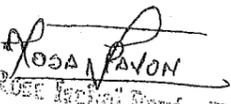
Acepto el nombramiento de GERENTE GENERAL de la compañía NESEGO S. A. NEGOCIOS SEGARRA GOSSAIN
Machala, 30 de abril de 2012.


Ec. Francisco Javier Acevedo Moreno
c.c. 090518733-2



CERTIFICO: Que el presente Nombramiento de GERENTE GENERAL de la compañía NESEGO S.A. NEGOCIOS SEGARRA GOSSAIN, otorgado a favor de: EC. FRANCISCO JAVIER ACEVEDO MORENO, queda inscrito en el Registro Mercantil con el No. 571 y anotado en el Repertorio bajo el No. 1.241.-x-x-x-

Machala, 4 de Mayo del 2012


Rosa Inés Parra Duma
TRADORA MERCANTIL
DEL CANTON MACHALA

D: Maritza Cueva

Wachon

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE IDENTIDAD*EXT No. **092719549-5**

APellidos y Nombres: **GOSSAIN OSORIO SAIDIS ESTHER**

LUGAR DE NACIMIENTO: **Colombia San Rafael-Antioquia**

FECHA DE NACIMIENTO: **1979-11-30**

NACIONALIDAD: **COLOMBIANA**

SEXO: **F**

ESTADO CIVIL: **Divorciada**





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

040-0055 NÚMERO

0927195495 CÉDULA

GOSSAIN OSORIO SAIDIS ESTHER

GUAYAS GUAYAQUIL

PROVINCIA CANTÓN

LETAMENDI ZONA

PARROQUIA *Jacquelina Hoyer*

(A) PRESIDENTA (B) DE LA JUNTA



NOMBRE: **SIERRA RAUL ANTONIO**

PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **ODONTOLOGO**

NOMBRES DEL PADRE: **SIERRA RAUL ANTONIO**

NOMBRES DE LA MADRE: **ALVAREZ NATALIA DEL CARMEN**

FECHA DE EXPEDICIÓN: **JUL 11**

LUGAR DE EMISIÓN: **GUAYAS**

E4443V4442

000421682

Saidis gossain O.

FIRMA DEL CEDULADO







REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 090518733-2
 APELLIDOS Y NOMBRES ACEVEDO MORENO FRANCISCO JAVIER
 LUGAR DE NACIMIENTO LOJA MACARA MACARA
 FECHA DE NACIMIENTO 1953-12-26
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO M
 ESTADO CIVIL CASADO
 RITA MATILDE RAMOS REYES



INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN ECONOMISTA

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE ACEVEDO GUILLEN FRANCISCO JOSE
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE MORENO MORA DIANORA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN MACHALA 2012-04-16
 FECHA DE EXPIRACIÓN 2022-04-16

2444V4444

090518733

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
FIRMA DEL CEDULADO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

REF. REPUBLICANA Y CONSULTA POPULAR 2014-2015
 263-0001 NÚMERO
 0905187332 CÉDULA
 ACEVEDO MORENO FRANCISCO JAVIER
 GUAYAS GUAYADUIL
 PROVINCIA CANTÓN
 XIMENA XIMENA
 PARROQUIA ZONA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
F) PRESIDENTA (S) DE LA JUNTA



6000

Avenida 3 y Calle 12

33619

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 33619

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 14 de marzo de 2012*
 Parroquia: Manta
 Tipo de Predio: Urbano
 Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Notario

LINDEROS REGISTRALES:

3.30.- ESTACIONAMIENTO 301 - T1; DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON (nivel + 25,77m.).
 Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:
 POR ARRIBA. Lindera con estacionamiento PH-T2-B.
 POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio.
 POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulacion en 2,64m.
 POR EL SUR: Lindera con área comunal bombas en 2,50m.
 POR EL ESTE: Lindera con lote 09-07 en 5,00m.
 POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento 302 - T1 en 5,00m.
 AREA: 12,83M2.
 El Estacionamiento 301- T1- tiene una área neta (m2). 12.83 Alicuota %:0,0031 Area de Terreno (m2).6,87 Area Común (m2).4,89 Area Total (m2).17,72.
 SOLVENCIA: El predio descrito a la presente fecha tiene Vigente Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	611 17/03/2010	10.587
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	339 17/03/2011	5.572
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	39 28/12/2011	1.677
Planos	Planos	45 28/12/2011	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 **Compraventa**

Inscrito el : **miércoles, 17 de marzo de 2010**
 Tomo: 18 Folio Inicial: 10,587 - Folio Final: 10.626
 Número de Inscripción: 611 Número de Repertorio: 1.403
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**
 Nombre del Cantón: **Manta**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 04 de marzo de 2010**
 Escritura/Juicio/Resolución:

a.- Observaciones:

Por una parte el Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representada por la compañía Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles en su calidad de Fiduciaria representada a su vez por el Sr. Edgar Osorio Vaca, en su calidad de Apoderado Especial, segun documento que se adjuntan, y a quien se denominará Fideicomiso o Vendedor, y por otra parte el Fideicomiso Las Olas, debidamente representado por la Compañía Fiducia S. A. Administradora de Fondos y la Sra. Wendy de los Angeles Saavedra Chavez, en su calidad de Apoderada Especial, segun documento que se adjuntan y a quien se denominará la Compradora.
 Compraventa relacionada con el inmueble: lote No. 09-09, en adelante el inmueble, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí, cuyos linderos, dimensiones, superficie y alicuotas particulares son los siguientes.
 3.1 Lote No. 09-09. FRENTE, treinta y cuatro metros con siete centímetros y lindera con vía 9.
 POSTERIOR: Cuatro metros con diecinueve centímetros más diecinueve metros con sesenta y seis centímetros mas catorce metros con treinta y ocho centímetros más dos metros con sesenta centímetros y lindera con Playa del Oceano Pacifico.
 COSTADO DERECHO: Sesenta y un metros con cuarenta centímetros y lindera con lote No. 09-11.
 COSTADO IZQUIERDO: Sesenta metros con setenta y siete centímetros y lindera con lote No. 09-07.
 AREA: Dos mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados con ocho decímetros cuadrados.

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



Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta
Vendedor	80-000000024845	Fideicomiso Mercantil Irrevocable Denomin		Manta

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

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

2 / 1 Hipoteca Abierta

Inscrito el : **jueves, 17 de marzo de 2011**

Tomo: **11** Folio Inicial: **5.572** - Folio Final: **5.603**
 Número de Inscripción: **339** Número de Repertorio: **1.521**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**
 Nombre del Cantón: **Manta**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 31 de enero de 2011**
 Escritura/Juicio/Resolución: **355**
 Fecha de Resolución: **lunes, 31 de enero de 2011**

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta y Prohibicion Voluntaria de Enajenar sobre el lote de terreno signado con el numero 09-09

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreeedor Hipotecario	80-000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Deudor Hipotecario	80-000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	611	17-mar-2010	10587	10626

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : **miércoles, 28 de diciembre de 2011**

Tomo: **1** Folio Inicial: **1.677** - Folio Final: **1.772**
 Número de Inscripción: **39** Número de Repertorio: **7.630**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**
 Nombre del Cantón: **Manta**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 10 de noviembre de 2011**
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON.
 De Propiedad del Fideicomiso Las Olas, ubicado en la vía 9 de la Urbanizacion Ciudad del Mar, de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

4 / 1 Planos

Inscrito el : **miércoles, 28 de diciembre de 2011**

Tomo: **1** Folio Inicial: **1** - Folio Final: **1**
 Número de Inscripción: **45** Número de Repertorio: **7.631**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**
 Nombre del Cantón: **Manta**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 10 de noviembre de 2011**
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PLANOS DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	39	28-dic-2011	1677	1772



JRM

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

Verificación

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: 9:27:50 del miércoles, 14 de marzo de 2012



A petición de: *Junio Cecilia Cedeno*

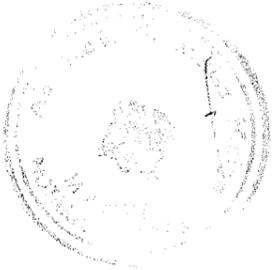
VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

Elaborado por: *Maria Asuncion Cedeno Chavez*
130699882-2

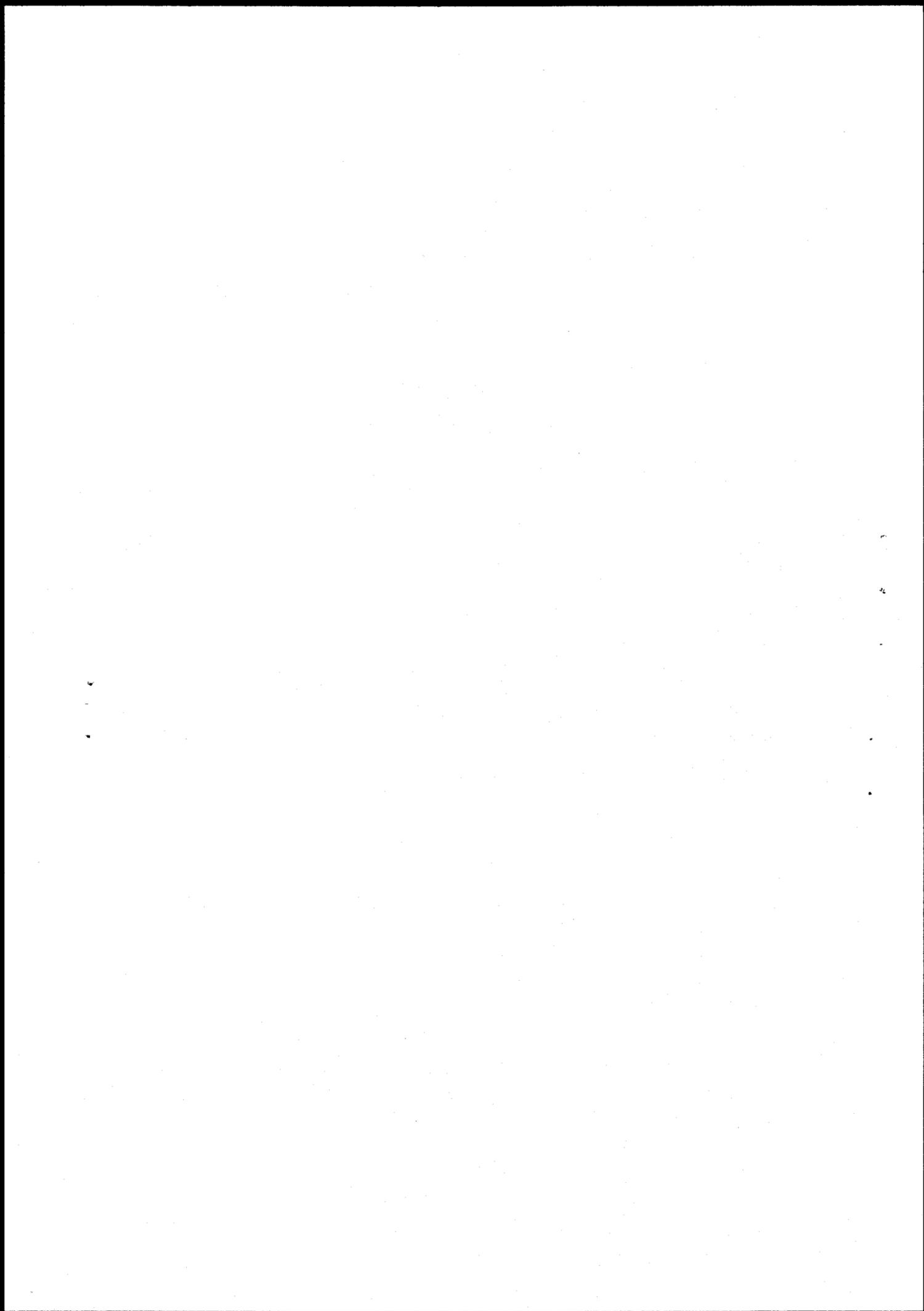
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

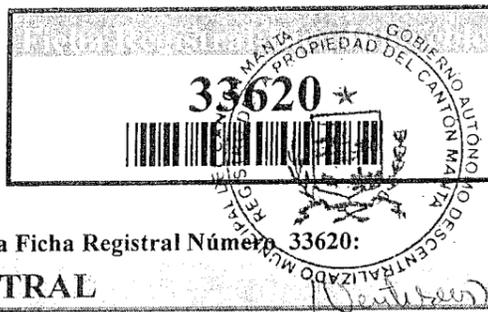
El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



Handwritten signature





Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 33620:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 14 de marzo de 2012*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

3.57.- BODEGA 301-T1: DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON (nivel + 25,77m).

Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:

POR ARRIBA: Lindera con área comunal y departamento 802 -T1.

POR ABAJO: Lindera con terreno edificio.

POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulacion en 1,60m.

POR EL SUR: Lindera con área comunal circulacion en 1,60m.

POR EL ESTE: Lindera con bodega 202- T1 en 2,61m.

POR EL OESTE. Lindera con bodega 302-T1 en 2,61m.

Area: 4,18m².

La Bodega 301- T1.- tiene una área neta (m²). 4,18 Alicuota %:0,0010 Area de Terreno (m²).

2,24 Area Común (m²). 1,59 Area Total (m²). 5,77.

SOLVENCIA: El predio descrito a la presente fecha tiene Vigente Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	611 17/03/2010	10.587
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	339 17/03/2011	5.572
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	39 28/12/2011	1.677
Planos	Planos	45 28/12/2011	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el : *miércoles, 17 de marzo de 2010*

Tomo: 18 Folio Inicial: 10.587 - Folio Final: 10.626

Número de Inscripción: 611 Número de Repertorio: 1.403

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *jueves, 04 de marzo de 2010*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Por una parte el Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representada por la compañía Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles en su calidad de Fiduciaria representada a su vez por el Sr. Edgar Osorio Vaca, en su calidad de Apoderado Especial, según documento que se adjuntan, y a quien se denominará Fideicomiso o Vendedor, y por otra parte el Fideicomiso Las Olas, debidamente representado por la Compañía Fiducia S. A. Administradora de Fondos y la Sra. Wendy de los Angeles Saavedra Chavez, en su calidad de Apoderada Especial, según documento que se adjuntan y a quien se denominará la Compradora.

Compraventa relacionada con el inmueble: lote No. 09-09, en adelante el inmueble, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí, cuyos linderos, dimensiones, superficie y alicuotas particulares son los siguientes.

3.1 Lote No. 09-09. FRENTE, treinta y cuatro metros con siete centímetros y lindera con vía 9.

POSTERIOR: Cuatro metros con diecinueve centímetros más diecinueve metros con sesenta y seis centímetros mas catorce metros con treinta y ocho centímetros más dos metros con sesenta centímetros y lindera con Playa del Oceano Pacifico.

COSTADO DERECHO: Sesenta y un metros con cuarenta centímetros y lindera con lote No. 09-11.

COSTADO IZQUIERDO: Sesenta metros con setenta y siete centímetros y lindera con lote No. 09-07.

AREA: Dos mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados con ocho decímetros cuadrados.

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



Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta
Vendedor	80-0000000024845	Fideicomiso Mercantil Irrevocable Denomin		Manta

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

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

2 / 1 Hipoteca Abierta

Inscrito el : jueves, 17 de marzo de 2011

Tomo: 11 Folio Inicial: 5.572 - Folio Final: 5.603
 Número de Inscripción: 339 Número de Repertorio: 1.521
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 31 de enero de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución: 355
 Fecha de Resolución: lunes, 31 de enero de 2011

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta y Prohibicion Voluntaria de Enajenar sobre el lote de terreno signado con el numero 09-09

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreeedor Hipotecario	80-0000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	611	17-mar-2010	10587	10626

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : miércoles, 28 de diciembre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.677 - Folio Final: 1.772
 Número de Inscripción: 39 Número de Repertorio: 7.630
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de noviembre de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON.
 De Propiedad del Fideicomiso Las Olas, ubicado en la vía 9 de la Urbanizacion Ciudad del Mar, de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

4 / 1 Planos

Inscrito el : miércoles, 28 de diciembre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
 Número de Inscripción: 45 Número de Repertorio: 7.631
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de noviembre de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PLANOS DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	39	28-dic-2011	1677	1772



JEM

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

María Cedeño

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: 9:43:56 del miércoles, 14 de marzo de 2012



A petición de: *Junior García Cedeño*

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

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

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

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

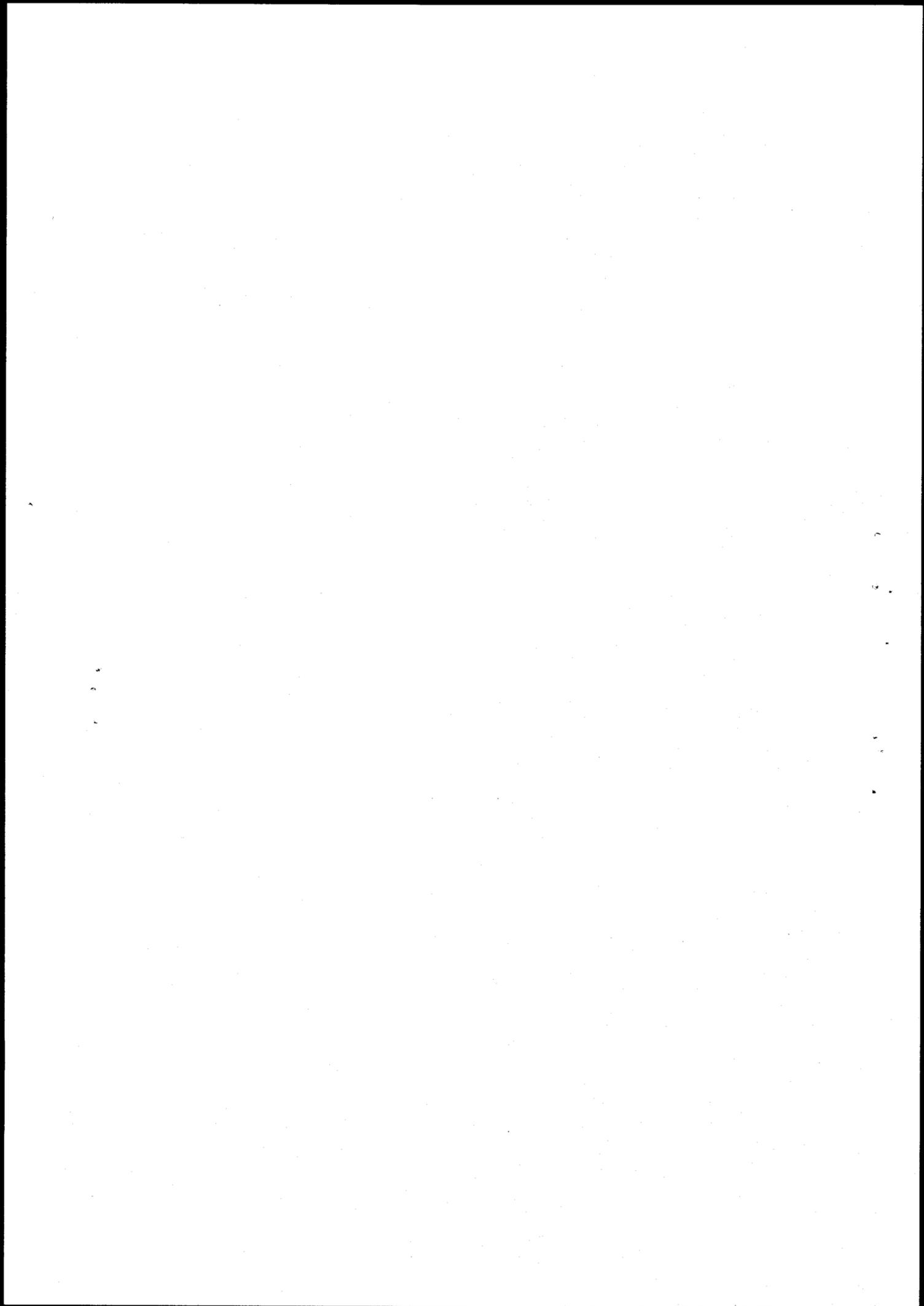


Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

[Handwritten signature]



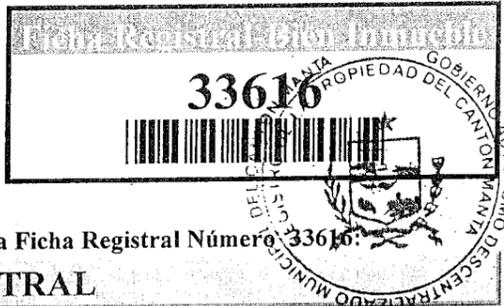
[Handwritten mark]





136.227

Avenida 3 y Calle 12



Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 33616.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 14 de marzo de 2012*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1 Ventados

LINDEROS REGISTRALES:

3.5.- DEPARTAMENTO 301-T1: DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON (nivel +13,05m.).
Consta de planta baja, se ha planificado con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina - Lavandería, Toilete, dos terrazas - Jardines, Dormitorio Master con Baño, dos Dormitorios, Baño general; se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

3.5.1.- PLANTA BAJA:

- POR ARRIBA: Lindera con vacío y Departamento 401- T1.
- POR ABAJO: Lindera con Departamento 201 - T1.
- POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 201-T1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,00m., desde este punto hacia el Norte en 5,00m., desde este punto hacia el Este en 6,25m., desde este punto hacia el Noreste en 1,75m.
- POR EL SUR: Lindera con terreno edificio en 8,75m. + 2,80m.
- POR EL ESTE: Lindera con área comunal y Departamento 302 -T1 partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,65m., desde este punto Oeste en 0,70m., desde este punto hacia el Norte en 9,15m., desde este punto hacia el Noroeste en 4,00m.
- POR EL OESTE. Lindera con lote 09-11 en 8,80m.

Área: 143,68m².

Departamento 301-T1 (Planta Baja).- tiene una área neta (m²). 143,68, Alicuota %:0,0351

Área de Terreno (m²). 76,91 Área Común (m²).54,80 Área Total (m²).198,48.

SOLVENCIA: El predio descrito a la presente fecha tiene Vigente Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	611 17/03/2010	10.587
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	339 17/03/2011	5.572
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	39 28/12/2011	1.677
Planos	Planos	45 28/12/2011	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el : **miércoles, 17 de marzo de 2010**
Tomo: **18** Folio Inicial: **10.587** - Folio Final: **10.626**
Número de Inscripción: **611** Número de Repertorio: **1.403**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**
Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 04 de marzo de 2010**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Observaciones:

Por una parte el Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representada por la compañía Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles en su calidad de Fiduciaria representada a su vez por el Sr. Edgar Osorio Vaca, en su calidad de Apoderado Especial, según documento que se adjuntan, y a quien se denominará Fideicomiso o Vendedor, y por otra parte el Fideicomiso Las Olas, debidamente representado por la Compañía Fiducia S. A. Administradora de Fondos y la Sra. Wendy de los Angeles Saavedra Chavez, en su calidad de Apoderada Especial, según documento que se adjuntan y a quien se denominará la Compradora.

Compraventa relacionada con el inmueble: lote No. 09-09, en adelante el inmueble, perteneciente a la



[Handwritten signature]

Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí, cuyos linderos, dimensiones, superficie y alicuotas particulares son los siguientes.

3.1 Lote No. 09-09. FRENTE, treinta y cuatro metros con siete centímetros y lindera con vía 9.

POSTERIOR: Cuatro metros con diecinueve centímetros más diecinueve metros con sesenta y seis centímetros más catorce metros con treinta y ocho centímetros más dos metros con sesenta centímetros y lindera con Playa del Océano Pacífico.

COSTADO DERECHO: Sesenta y un metros con cuarenta centímetros y lindera con lote No. 09-11.

COSTADO IZQUIERDO: Sesenta metros con setenta y siete centímetros y lindera con lote No. 09-07.

AREA: Dos mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados con ocho decímetros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta
Vendedor	80-0000000024845	Fideicomiso Mercantil Irrevocable Denomin		Manta

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

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

2 / 1 Hipoteca Abierta

Inscrito el : jueves, 17 de marzo de 2011

Tomo: 11 Folio Inicial: 5.572 - Folio Final: 5.603

Número de Inscripción: 339 Número de Repertorio: 1.521

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 31 de enero de 2011

Escritura/Juicio/Resolución: 355

Fecha de Resolución: lunes, 31 de enero de 2011

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar sobre el lote de terreno signado con el número 09-09

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
- Compra Venta	611	17-mar-2010	10587	10626

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : miércoles, 28 de diciembre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.677 - Folio Final: 1.772

Número de Inscripción: 39 Número de Repertorio: 7.630

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de noviembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON.

De Propiedad del Fideicomiso Las Olas, ubicado en la vía 9 de la Urbanización Ciudad del Mar, de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

4 / 1 Planos

Inscrito el : miércoles, 28 de diciembre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 45 Número de Repertorio: 7.631

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de noviembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PLANOS DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	39	28-dic-2011	1677	1772

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: 9:16:36 del miércoles, 14 de marzo de 2012



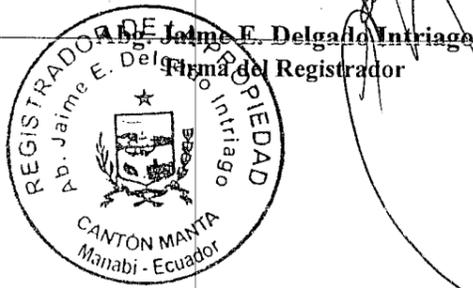
A petición de: *Jenifer Cecilia Cedeno*

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

Elaborado por : *Maria Asunción Cedeno Chavez*
130699882-2

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

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





5/14/2012 11:08

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			1-34-14-09-005	143,68	134477,72	7708	70299

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
0992843099001	FIDEICOMISO LAS OLAS	EDIFICIO PLAZA LEBLON DPTO. 301 T-1	Impuesto principal	1344,77
			Junta de Beneficiencia de Guayaquil	403,44
			TOTAL A PAGAR	1748,21
			VALOR PASADO	1748,21
			SALDO	0,00

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
0905187332	FRANCISCO ACEVO MORENO	ND

EMISION: 5/14/2012 11:08 MARGISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 14 MAY 2012

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CARRERA ZUBICE NOROCCIDENTAL
RECAUDACION



5/14/2012 11:07

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			1-34-14-09-057	1,18	2149,28	3158	70298

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
0992843099001	FIDEICOMISO LAS OLAS	EDIFICIO PLAZA LEBLON BOD. 301 T-1	Impuesto principal	21,49
			Junta de Beneficiencia de Guayaquil	6,45
			TOTAL A PAGAR	27,94
			VALOR PAGADO	27,94
			SALDO	0,00

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
0905187332	FRANCISCO ACEVO MORENO	ND

EMISION: 5/14/2012 11:07 MARGISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

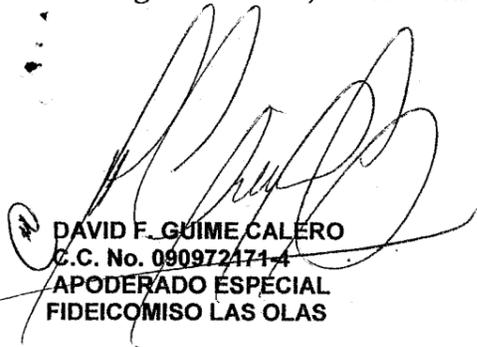
CANCELADO 14 MAY 2012

Propiedad Horizontal del Edificio Plaza Leblon. La ^{Escritura} COMPRADORA se obliga a incorporar la presente cláusula en cualquier transferencia de dominio de los bienes inmuebles objeto de este instrumento que llegaren a realizar en el futuro. **OCTAVA: GASTOS Y TRIBUTOS.**- Todos los gastos, honorarios y tributos que ocasione la celebración y perfeccionamiento de la presente compraventa serán de cuenta y cargo exclusivo de la COMPRADORA, inclusive el pago del impuesto a la plusvalía en caso de haberlo. **NOVENA: AUTORIZACION.**- Cualquiera de las partes comparecientes se encuentran facultadas para realizar los trámites necesarios hasta la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **DECIMA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACION.**- Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses. **UNDECIMA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**- En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: 11.1.- Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación; 11.2.- Los árbitros de dicho centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y queda facultado para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; 11.3.- El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros; 11.4.- El procedimiento



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil; 11.5.- Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvencción de haberla, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre aquel tema por el cual se interpuso la demanda inicial. Usted señor Notario sírvase incorporar las demás cláusulas de estilo para la plena validez y eficacia del presente instrumento. (Firmado) Abogado Mario Gualpa Lucas, matrícula **13-1996-40 F.A.M.**- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario, en alta y clara voz de principio de fin, aquellos se ratifican en todo su contenido y firman conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-


DAVID F. GUIME CALERO
 C.C. No. 090972171-4
 APODERADO ESPECIAL
 FIDEICOMISO LAS OLAS

X 
FRANCISCO ACEVO MORENO.-
 C.C. No. 090518733-2
 GERENTE GENERAL NESEGO S.A.
 NEGOCIOS SEGARRA GOSSAIN

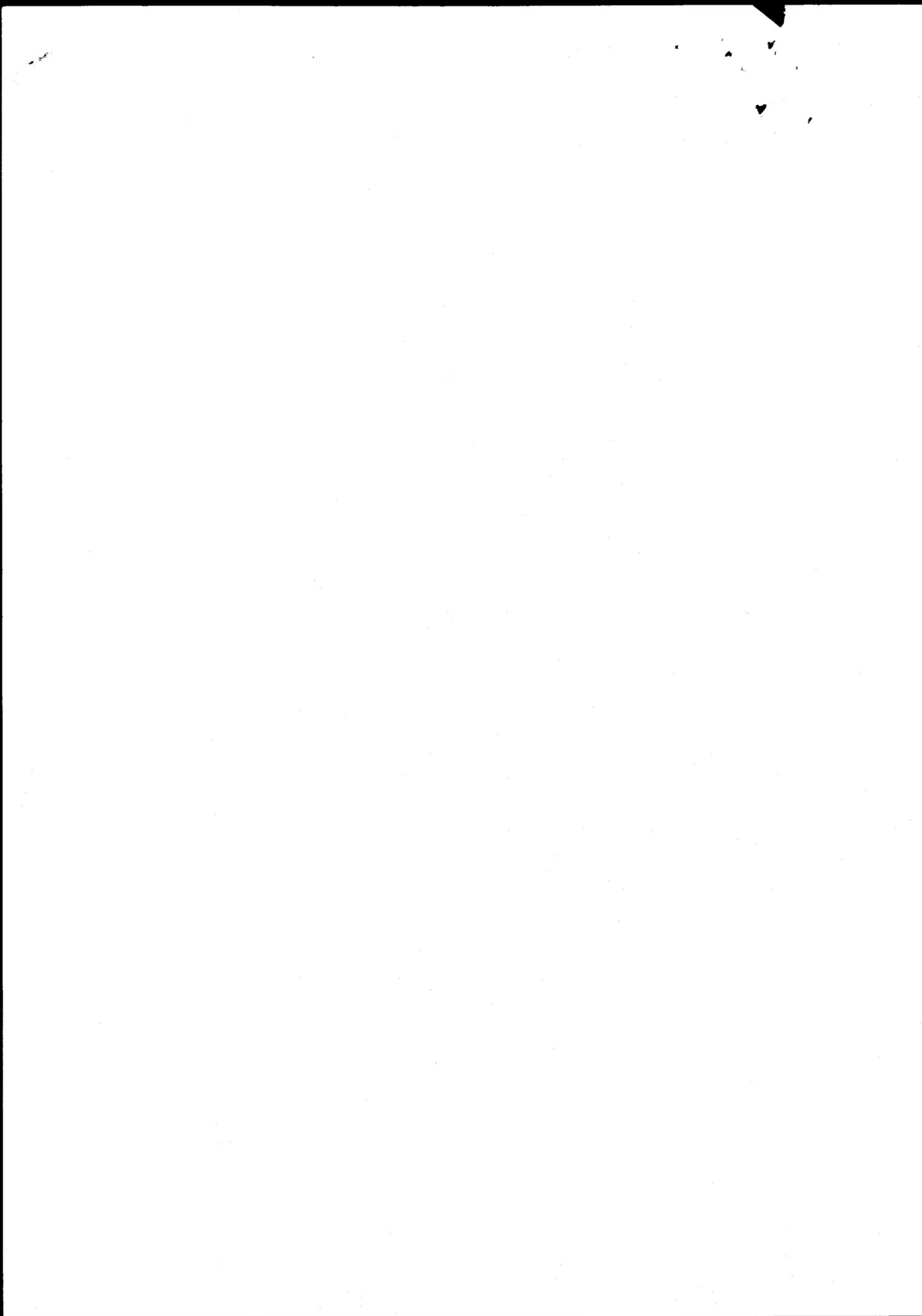

YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO
 GERENTE ZONA CENTRO BANCO
 PICHINCHA C.A.


 EL NOTARIO.-



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE
 SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU
 OTORGAMIENTO. EL NOTARIO -


Abg. Raúl González Méndez
 NOTARIO TERCERO DE MANTA





**CORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI**

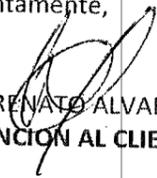
Manta, 12 de enero del 2012

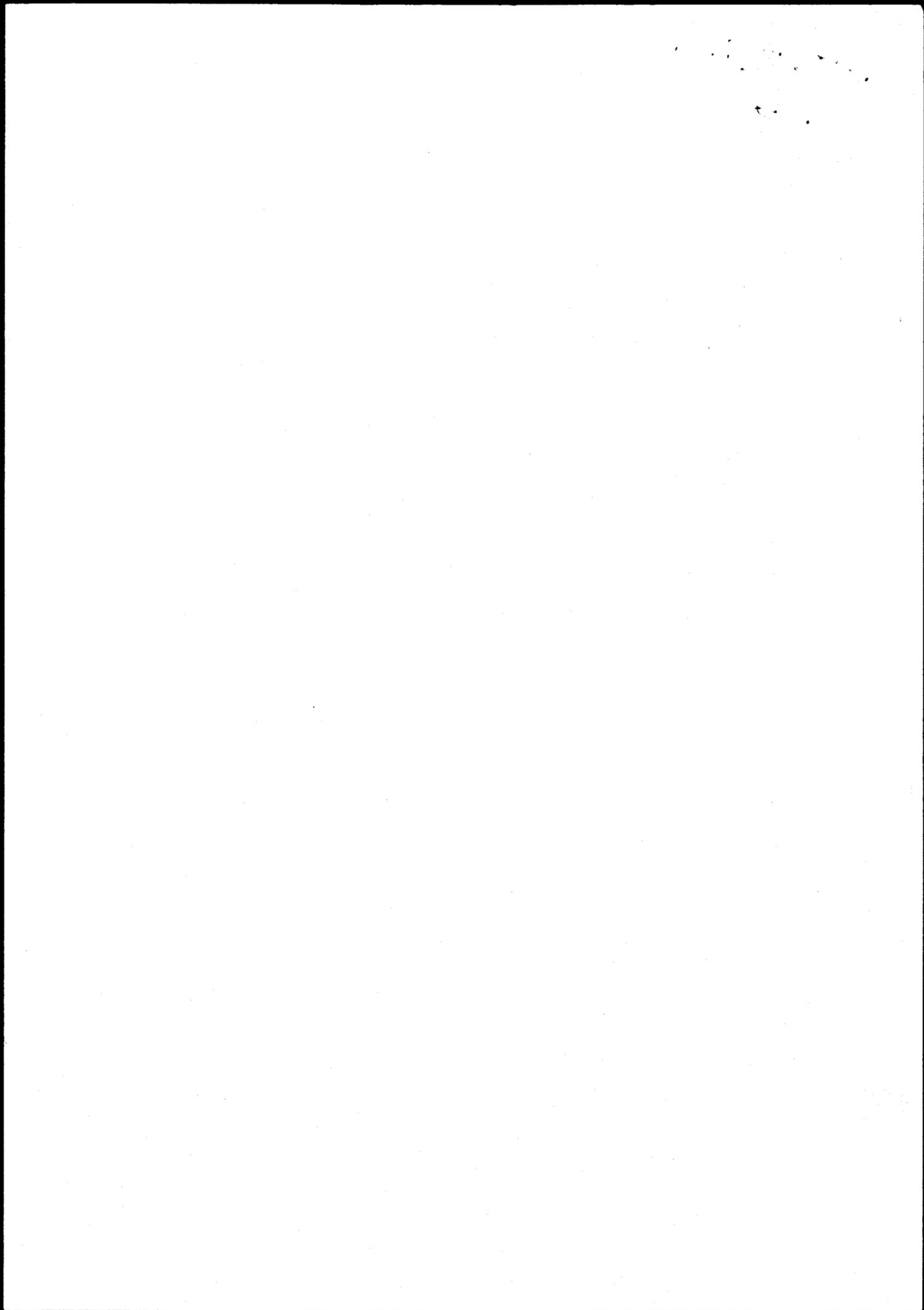
CERTIFICACIÓN

A petición del interesado, tengo a bien de certificar, que FIDEDICOMISO LAS OLAS con numero de RUC 0992643099001 se encuentra registrado en el sistema comercial SICO como usuario de CNEEL , con numero de servicio 616883, el mismo que NO TIENE DEUDA con la Empresa.

El interesado puede hacer uso de la presente CERTIFICACIÓN para sus intereses.

Atentamente,


SR. RENATO ALVAREZ
ATENCIÓN AL CLIENTE.



dept. 301-T1
Manta, 30 de marzo del 2012

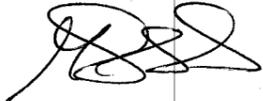
Arquitecto
DANIEL FERRIN
Jefe Dpto. Avaluos y Catastro
Municipio de Manta
Ciudad

De mis consideraciones:

Por medio de la presente solicito el Certificado de Avalúo del Departamento 301-T1 del Edificio Plaza Leblon, cuya clave catastral es 1341409005 cuyo valor es de usd 136.227.00, en virtud de que necesitamos que en la Escritura de Compraventa se refleje el precio real de venta, y no el que consta en el sistema de Avalúos y Catastro Municipal.

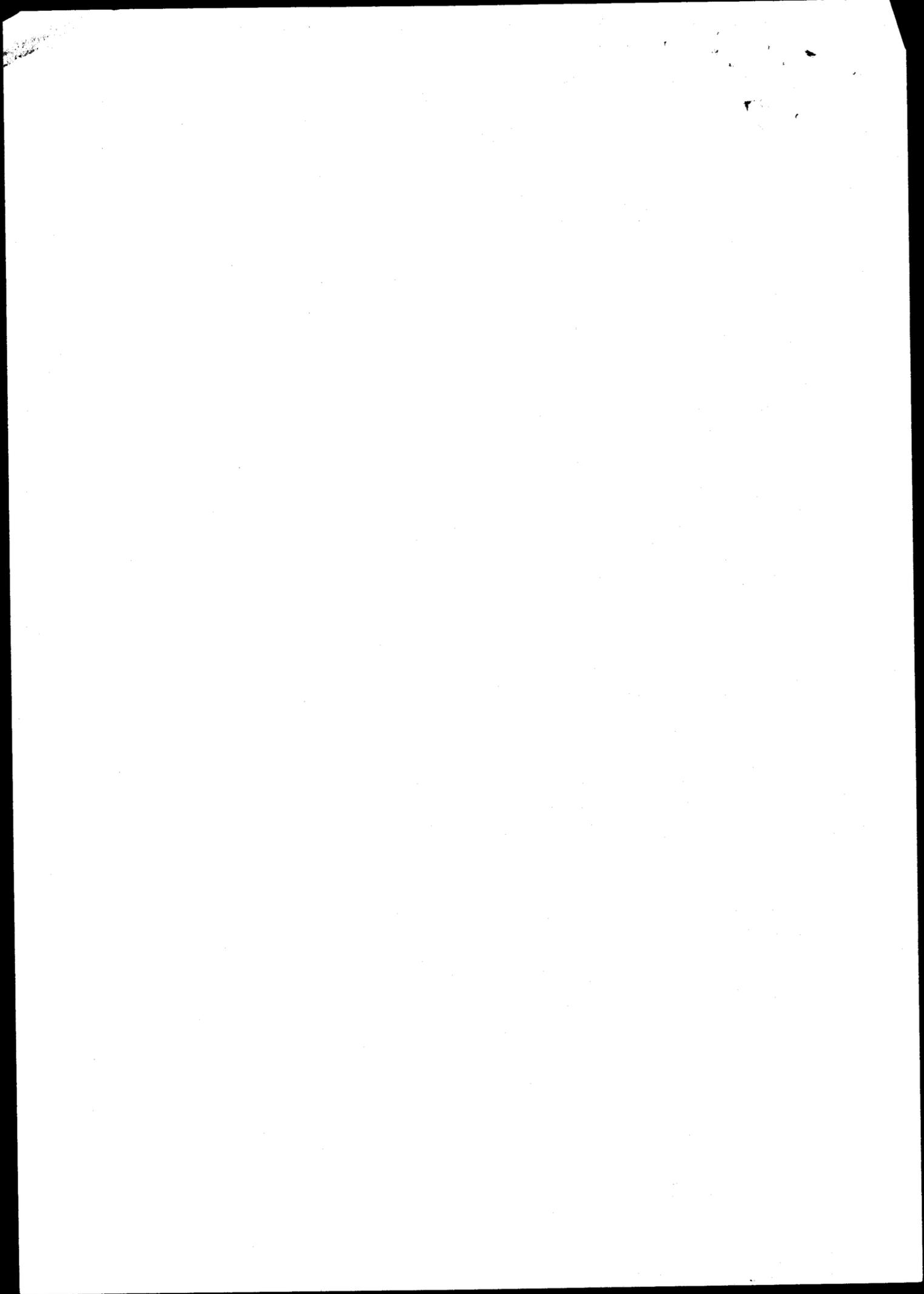
Por el favorable y pronto tramite que se sirva dar al presente, quedo de Usted.

Atentamente,



Maria Arguello
PLAZA DEL MAR

C.C: File





136.227

Avenida 3 y Calle 12

Fecha Registral: Bien Inmueble

33616

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 33616.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 14 de marzo de 2012*

Parroquia: Manta

134140472

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

3.5.- DEPARTAMENTO 301-T1: DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON (nivel +13,05m.).
Consta de planta baja, se ha planificado con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina - Lavanderia, Toilete, dos terrazas - Jardines, Dormitorio Master con Baño, dos Dormitorios, Baño general; se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

3.5.1.- PLANTA BAJA:

POR ARRIBA: Lindera con vacío y Departamento 401- T1.

POR ABAJO: Lindera con Departamento 201 - T1.

POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 201-T1, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,00m., desde este punto hacia el Norte en 5,00m., desde este punto hacia el Este en 6,25m., desde este punto hacia el Noreste en 1,75m.

POR EL SUR: Lindera con terreno edificio en 8,75m. + 2,80m.

POR EL ESTE: Lindera con área comunal y Departamento 302 -T1 partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,65m., desde este punto Oeste en 0,70m., desde este punto hacia el Norte en 9,15m., desde este punto hacia el Noroeste en 4,00m.

POR EL OESTE. Lindera con lote 09-11 en 8,80m.

Area: 143,68m2.

Departamento 301-T1 (Planta Baja).- tiene una área neta (m2). 143,68, Alicuota %:0,0351

Area de Terreno (m2). 76,91 Area Común (m2).54,80 Area Total (m2).198,48.

SOLVENCIA: El predio descrito a la presente fecha tiene Vigente Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	611 17/03/2010	10.587
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	339 17/03/2011	5.572
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	39 28/12/2011	1.677
Planos	Planos	45 28/12/2011	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 **Compraventa**

Inscrito el : *miércoles, 17 de marzo de 2010*

Tomo: 18 Folio Inicial: 10.587 - Folio Final: 10.626

Número de Inscripción: 611 Número de Repertorio: 1.403

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *jueves, 04 de marzo de 2010*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Por una parte el Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representada por la compañía Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles en su calidad de Fiduciaria representada a su vez por el Sr. Edgar Osorio Vaca, en su calidad de Apoderado Especial, según documento que se adjuntan, y a quien se denominará Fideicomiso o Vendedor, y por otra parte el Fideicomiso Las Olas, debidamente representado por la Compañía Fiducia S. A. Administradora de Fondos y la Sra. Wendy de los Angeles Saavedra Chavez, en su calidad de Apoderada Especial, según documento que se adjuntan y a quien se denominará la Compradora.

Compraventa relacionada con el inmueble: lote No. 09-09, en adelante el inmueble, perteneciente a la



Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí, cuyos linderos, dimensiones, superficie y alicuotas particulares son los siguientes.

3.1 Lote No. 09-09. FRENTE, treinta y cuatro metros con siete centímetros y lindera con vía 9.

POSTERIOR: Cuatro metros con diecinueve centímetros más diecinueve metros con sesenta y seis centímetros más catorce metros con treinta y ocho centímetros más dos metros con sesenta centímetros y lindera con Playa del Océano Pacífico.

COSTADO DERECHO: Sesenta y un metros con cuarenta centímetros y lindera con lote No. 09-11.

COSTADO IZQUIERDO: Sesenta metros con setenta y siete centímetros y lindera con lote No. 09-07.

AREA: Dos mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados con ocho decímetros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta
Vendedor	80-000000024845	Fideicomiso Mercantil Irrevocable Denomin		Manta

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

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

2 / 1 **Hipoteca Abierta**

Inscrito el : jueves, 17 de marzo de 2011

Tomo: 11 Folio Inicial: 5.572 - Folio Final: 5.603

Número de Inscripción: 339 Número de Repertorio: 1.521

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 31 de enero de 2011

Escritura/Juicio/Resolución: 355

Fecha de Resolución: lunes, 31 de enero de 2011

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar sobre el lote de terreno signado con el número 09-09

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreeedor Hipotecario	80-000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Deudor Hipotecario	80-000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	611	17-mar-2010	10587	10626

3 / 1 **Propiedad Horizontal**

Inscrito el : miércoles, 28 de diciembre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.677 - Folio Final: 1.772

Número de Inscripción: 39 Número de Repertorio: 7.630

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de noviembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON.

De Propiedad del Fideicomiso Las Olas, ubicado en la vía 9 de la Urbanización Ciudad del Mar, de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

4 / 1 **Planos**

Inscrito el : miércoles, 28 de diciembre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 45 Número de Repertorio: 7.631

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de noviembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PLANOS DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000037804	Fideicomiso Las Olas		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	39	28-dic-2011	1677	1772

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: 9:16:36 del miércoles, 14 de marzo de 2012



A petición de: *Junior Cedeño Cedeño*

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

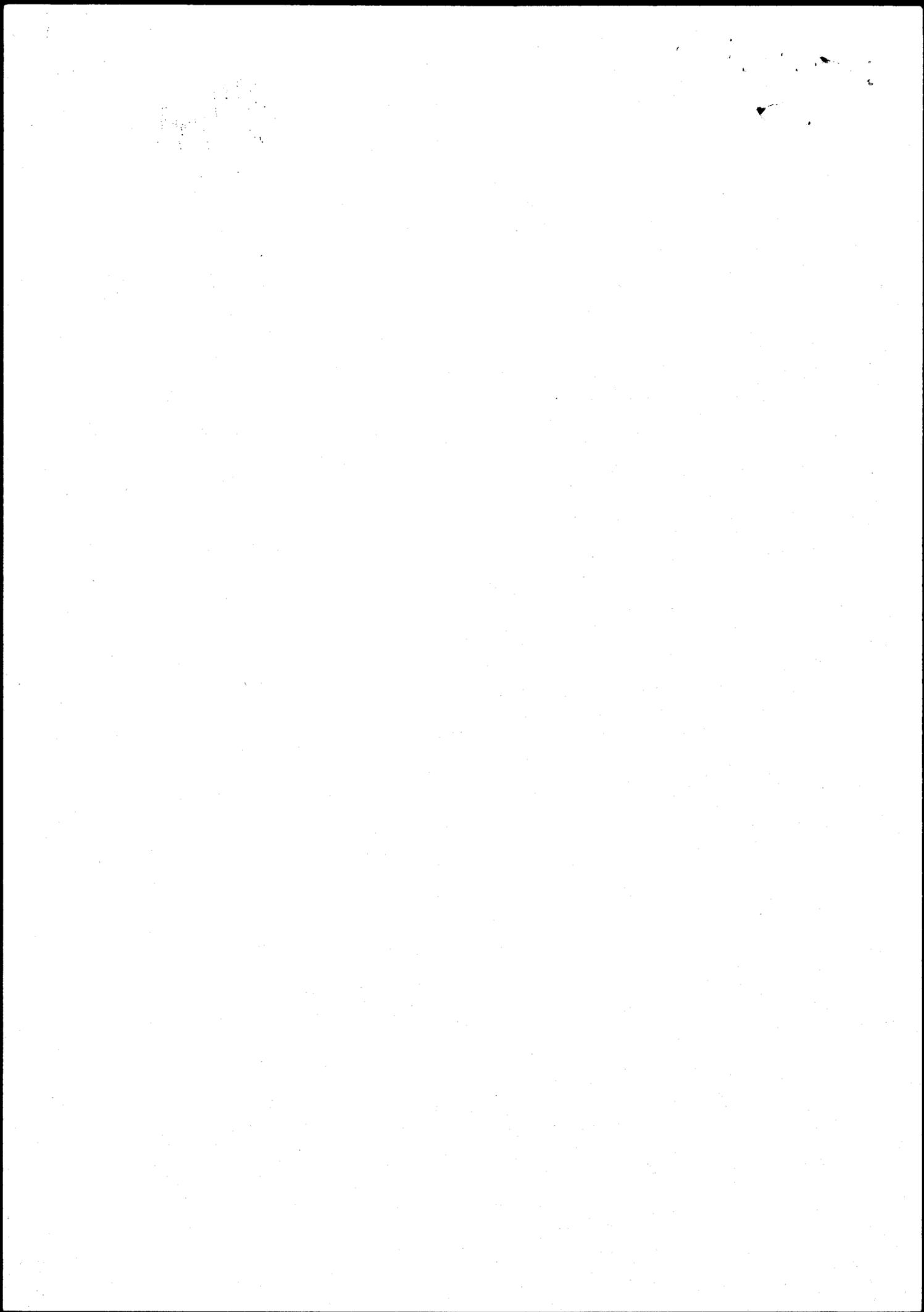
Elaborado por: *Maria Asunción Cedeño Chávez*
130699882-2

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

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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



Manta, 9 de octubre de 2012

Arquitecto
DANIEL FERRIN
Jefe Dpto. Avaluos y Catastro
Municipio de Manta
Ciudad

De mis consideraciones:

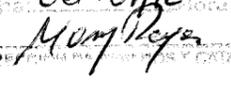
Por medio de la presente solicito se **corrija** el Certificado de Avalúo de el Departamento 301-T1 (CC 1-34-14-09-005) del Edificio Plaza Leblon; ya que por error involuntario se solicitó que el valor que refleje dicho avalúo sea de 136.227.00 lo cual es incorrecto, por esta razón le hacemos la petición de cambio a usd **134.477,72** en virtud de que necesitamos que en la Escritura de Compraventa se refleje el precio real de venta, y no el que consta en el sistema de Avalúos y Catastro Municipal.

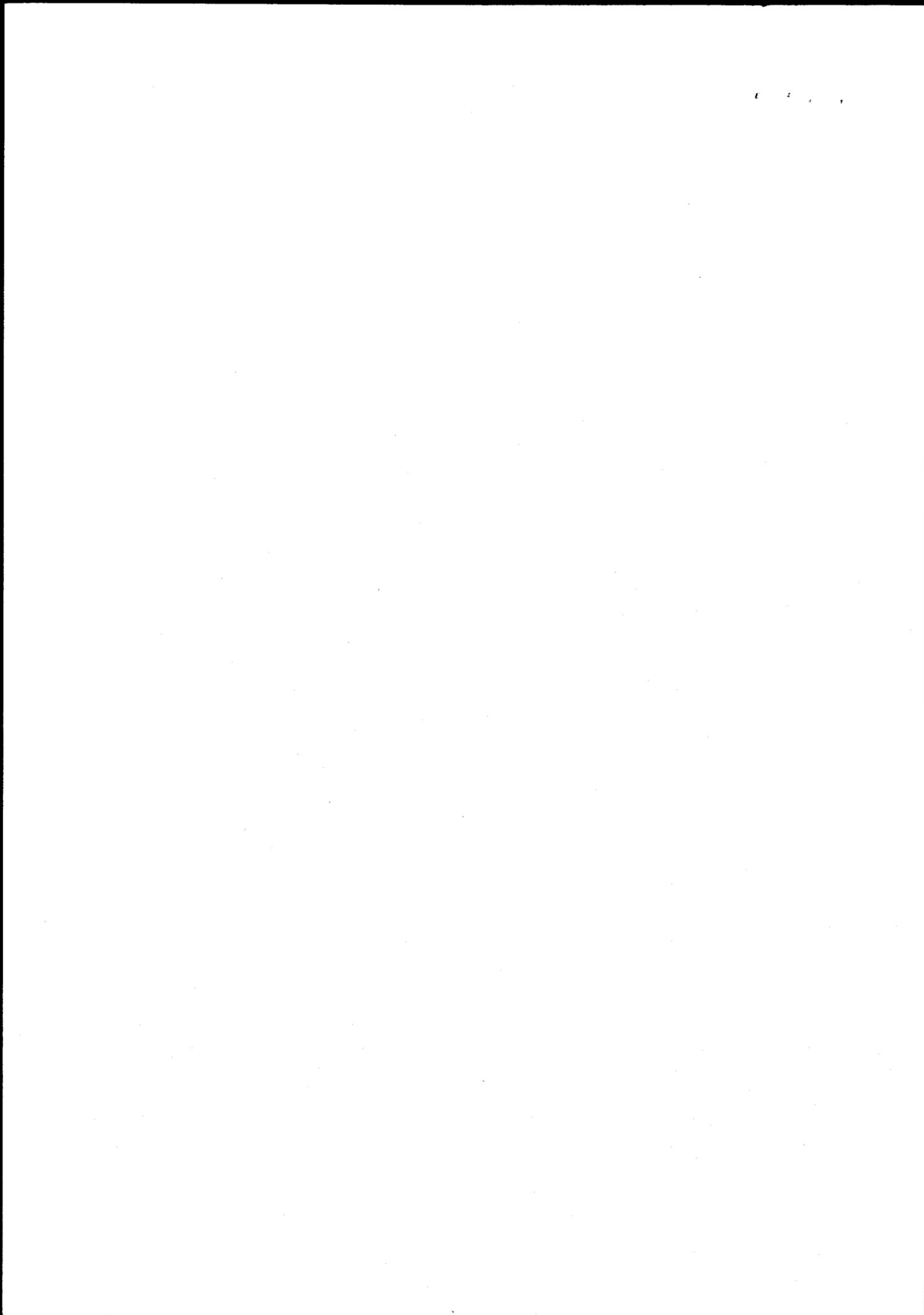
Por el favorable y pronto tramite que se sirva dar al presente, quedo de Usted.

Atentamente,


María Arguello
PLAZA DEL MAR

C.C: File

GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DEL MUNICIPIO DE MANTA
Fecha: 09-10-2012 3:50

DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTRO



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS**



No. Certificación: 97997

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 3589

Fecha: 14 de mayo de 2012

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

Especie Valorada

\$ 1,00 El Predio de la Clave: 1-34-14-09-005

Ubicado en: ED.PLAZA LEBLON DPTO.301-T1(PB)

0097997

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 143,68 M2
Área Comunal: 54,80 M2
Área Terreno: 76,91 M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
	FIDEICOMISO LAS OLAS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

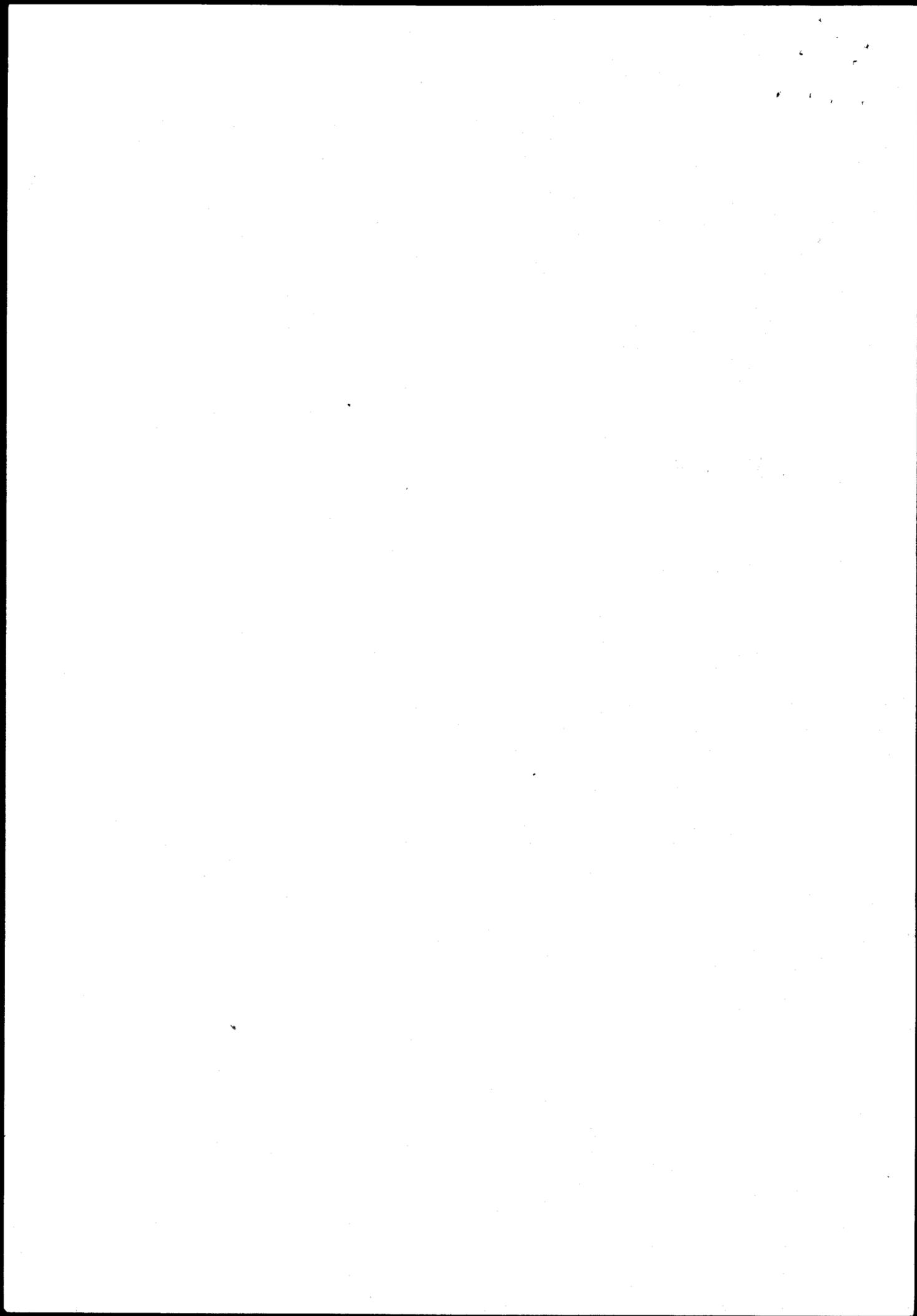
TERRENO: 30909,91
CONSTRUCCIÓN: 105317,09
136227,00

Son: CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTESÉPTIS DÓLARES
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 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros





5/22/2012 10:34

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
1-34-14-09-005	78,91	\$ 24.072,22	PLAZA LEBLON DPTO.301-TI(PB)	2012	31254	62514
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 LAS OLAS		Costa Judicial				
5/22/2012 12:00 RIERA ROSARIO		IMPUESTO PREDIAL	\$ 42,04	(\$ 0,84)		\$ 41,20
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY		Interes por Mora				
		MEJORAS A PARTIR 2011	\$ 2,34			\$ 2,34
		TASA DE SEGURIDAD	\$ 29,42			\$ 29,42
		TOTAL A PAGAR				\$ 72,96
		VALOR PAGADO				\$ 72,96
		SALDO				\$ 0,00

CANCELADO 22 MAY 2012

