



Notaría 3<sup>era</sup>  
de Manta

Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Sello

1341409013

038

065

10/24/13

10/24/13

Nº 2013-13-08-03-P2834



PRIMER

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE

CANCELACION

PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.

Y COMPRAVENTA.-

OTORGANTES: ENTRE EL BANCO PICHINCHA C.A. FIDEICOMISO LAS  
OLAS , Y CARLOS VERA QUINTANA.

CUANTÍA (S) INDETERMINADA Y USD\$151.552.80

MANTA, Sept. 19 del 2013

COPIA

2013-13-08-03-P2834

**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 DEL SEÑOR CARLOS MANUEL VERA QUINTANA.-**

**CUANTIAS: USD \$ 151.552.80.-**

En la Ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves diecinueve de septiembre del año dos mil trece, 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**, de estado civil casado, en su calidad de Apoderado Especial según documento que se adjuntan, y a quien se denominará "FIDEICOMISO O VENDEDOR"; y, por último el señor **CARLOS MANUEL VERA QUINTANA**, de estado civil casado con disolución de la sociedad conyugal, por sus propios derechos, y a quien se denominará "EL COMPRADOR".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados: el señor David Guime Calero, en Guayaquil, Yandri Cevallos Cedeño en la ciudad de Portoviejo y el Sr. Carlos Vera Quintana en la ciudad de Quito, en tránsito por este



NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

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. CERO NUEVE-CERO NUEVE 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

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

propiedad del cantón Manta, el veintiocho de diciembre del dos mil once, bajo el numero 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 Cantón Manta, el veintiocho de diciembre del dos mil once, bajo el numero cuarenta y cinco. D) En dicho Edificio Plaza Leblon se encuentran varios bienes inmuebles que se detallan a continuación. **Tres punto Trece.- DEPARTAMENTO SETECIENTOS UNO T UNO (nivel más Veinticuatro punto cincuenta y siete metros)** Consta de planta baja, se ha planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, Lavandería, Toilette, dos Terrazas, Jardines, Dormitorio máster con baño, dos dormitorios, baño general; se suscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **Tres punto Trece punto Uno.- PLANTA BAJA.-** Por Arriba: Lindera con vacío y departamento Ochocientos uno-T uno; Por Abajo: Lindera con Departamento Seiscientos uno T uno; Por el Norte, Lindera con vacío hacia Departamento seiscientos 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 cuatro punto veinte metros desde este punto hacia el Noreste en dos punto cero cinco metros; Por el Sur, Lindera con terreno del edificio en siete punto siete metros más dos punto veinte metros; Por el Este: Lindera con área comunal y departamento Setecientos 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 el lote cero nueve guión once en ocho punto ochenta metros. Área Ciento veinte punto sesenta y siete metros cuadrados. **Tres punto Treinta y Ocho.- ESTACIONAMIENTO**



NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

AD

134/409032  
134/409064

**SETECIENTOS UNO T UNO (nivel más veinticinco punto setenta y siete metros) Por Arriba:** Lindera con estacionamiento setecientos dos T uno; **Por Abajo:** Lindera con terreno del Edificio. **Por el Norte:** Lindera con área comunal circulación en dos punto cincuenta metros; **Por el Sur:** Lindera con área comunal cisterna en dos punto veinte metros. **Por el Este:** Lindera con estacionamiento seiscientos dos T uno en cinco metros. **Por el Oeste:** Lindera con bodega Setecientos uno T uno en cinco metros. Área: doce punto veinte metros cuadrados. **Tres punto Sesenta y Cinco.- BODEGA Setecientos uno T uno (nivel más veinticinco punto setenta y siete metros).** **Por Arriba:** Lindera con área comunal circulación; **Por Abajo:** Lindera con terreno del Edificio. **Por el Norte:** Lindera con área comunal circulación en uno punto ochenta y cinco metros, **Por el Sur:** Lindera con área comunal de transformadores en uno punto ochenta y cinco metros; **Por el Este:** Lindera con estacionamiento setecientos uno T uno en cinco punto cero cinco metros; **Por el Oeste:** Lindera con área comunal circulación en cinco punto cero cinco metros. Área: nueve punto treinta y cuatro 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 Setecientos uno T uno, Estacionamiento setecientos uno T uno, Bodega setecientos 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

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

Propiedad del cantón Manta, al margen de la correspondiente inscripción, siendo de cuenta y cargo del Fideicomiso 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 Matricula dos mil quinientos cuarenta y nueve del Colegio de Abogados de Manabí. **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: Uno punto Uno.- Señor ~~CARLOS MANUEL VERA QUINTANA~~, a quien en adelante se le podrá denominar simplemente como el "COMPRADOR". El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado con disolución de la sociedad conyugal, y se halla domiciliado en la ciudad de Quito; Uno punto Dos.- 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



NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

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 alicuotas 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 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

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

7

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 Setecientos uno T uno; b) El estacionamiento signado con el número Setecientos uno T uno; c) La bodega signada con el número Setecientos 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 del COMPRADOR, los INMUEBLES consistentes en: a) El departamento signado con el número Setecientos uno T uno, ubicado en la Torre uno, con una alícuota correspondiente al cero punto cero dos nueve cuatro por ciento; b) El estacionamiento signado con el número Setecientos uno T uno, ubicado en la Torre uno, con una alícuota correspondiente al cero punto cero cero treinta por ciento; c) La bodega signada con el número Setecientos uno T uno, ubicado en la Torre uno, con una alícuota correspondiente al cero punto cero cero veintitrés por ciento, todos pertenecientes al Edificio Plaza Leblon, cuyos linderos y dimensiones particulares son los siguientes: **DEPARTAMENTO NÚMERO Setecientos uno T uno DEL EDIFICIO DENOMINADO "PLAZA LEBLON" (nivel mas veinticuatro punto cincuenta y siete metros).** Consta de planta baja, se ha planificado con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, Toilete, dos Terrazas - Jardines, Dormitorio Máster con



NOTARIA TERCERA MANTA  
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
 ESFUERZO Y DEDICACION

1391409013

RP

baño, dos dormitorios, baño general; se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **PLANTA BAJA**. POR ARRIBA: Lindera con vacío y departamento Ochocientos uno T uno. POR ABAJO: Lindera con departamento Seiscientos uno T uno. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia departamento Seiscientos 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 cuatro punto veinte metros desde este punto hacia el Noreste en dos punto cero cinco metros. POR EL SUR: Lindera con terreno edificio en siete punto siete metros más dos punto veinte metros. POR EL ESTE: Lindera con área comunal y Departamento Setecientos 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 veinte punto sesenta y siete metros cuadrados. El Departamento Setecientos uno T uno (Planta Baja), tiene un área neta de Ciento veinte punto sesenta y siete metros cuadrados. Alícuota: cero punto cero doscientos noventa y cuatro por ciento. Área de Terreno: sesenta y cuatro punto cincuenta y nueve metros cuadrados. Área Común: cuarenta y seis punto cero dos metros cuadrados. Área Total: Ciento sesenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados CODIGO CATASTRAL: uno-treinta y cuatro-catorce-cero nueve-cero trece. **ESTACIONAMIENTO NÚMERO SETECIENTOS UNO T UNO DEL EDIFICIO DENOMINADO "PLAZA LEBLON" (nivel mas veinticinco punto setenta y siete metros).**- Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con estacionamiento setecientos dos T uno. POR ABAJO: Lindera con

134409038

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

9

terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en dos punto cincuenta metros. POR EL SUR: Lindera con área comunal cisterna en dos punto veinte metros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento seiscientos dos T uno en cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con bodega Setecientos uno T uno en cinco metros. Área: doce punto veinte metros cuadrados. El Estacionamiento Setecientos uno T uno, tiene un área neta de doce punto veinte metros cuadrados. Alicuota: cero punto cero cero treinta por ciento. Área de Terreno: seis punto cincuenta y tres metros cuadrados. Área Común: cuatro punto sesenta y cinco metros cuadrados. Área Total: dieciséis punto ochenta y cinco metros cuadrados. CODIGO CATASTRAL: uno-treinta y cuatro-catorce-cero nueve-cero treinta y ocho. **BODEGA NÚMERO SETECIENTOS UNO T UNO DEL EDIFICIO DENOMINADO**

**"PLAZA LEBLON" (nivel mas veinticinco punto setenta y siete metros).**- Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

POR ARRIBA: Lindera con área comunal circulación. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en uno punto ochenta y cinco metros. POR EL SUR: Lindera con área comunal transformadores en uno punto ochenta y cinco metros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento Setecientos uno T uno en cinco punto cero cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con área comunal circulación en cinco punto cero cinco metros. Área: nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados. La bodega Setecientos uno T uno, tiene un área neta de nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados. Alicuota: cero punto cero cero veintitrés por ciento. Área de Terreno: cinco metros cuadrados. Área Común: Tres punto cincuenta y seis metros cuadrados. Área Total: doce punto noventa metros cuadrados. CODIGO CATASTRAL: uno-treinta y cuatro-catorce-cero

134140906

AA



NOTARIA TERCERA MANTA  
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
 ESFUERZO Y DEDICACION

nueve-cero sesenta y cinco.- 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 VEINTE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (\$120.565,00 dólares de los Estados Unidos de América), que el COMPRADOR 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 USD\$ CIENTO CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS CON 80/100 Dólares de los Estados Unidos de América (\$151.552,80 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 cláusula 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 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

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

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 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El COMPRADOR 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 declara conocer, aceptar y someterse en todas sus partes. Adicionalmente el COMPRADOR 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 Propiedad Horizontal del Edificio Plaza Leblon. El COMPRADOR se obliga a incorporar la presente cláusula en cualquier transferencia de dominio de los bienes inmuebles objeto de este instrumento que llegare 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



NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

exclusivo del COMPRADOR, 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: **Once punto Uno.**- Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación; **Once punto dos.**- 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; **Once punto tres.**- El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros; **Once punto Cuatro.**- El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil; **Once punto Cinco.**- Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

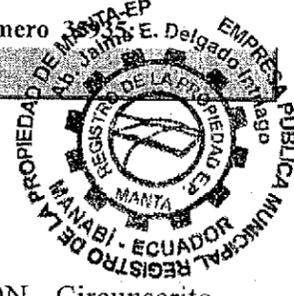
Avenida 4 y Calle 11

Ficha Registral Bien Inmueble  
**35935**  
[Barcode]

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

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles, 25 de julio de 2012*  
Parroquia: Tarqui  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

3.65.- BODEGA 701-T1 (nivel + 25,77m.) DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas; POR ARRIBA: Lindera con área comunal circulación. POR ABAJO: Lindera con terreno edificio, POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en 1,85m. POR EL SUR: Lindera con área comunal transformadores en 1,85m. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento 701 - T1 en 5,05m. POR EL OESTE: Lindera con área comunal circulación en 5,05m. Área: 9,34m2. La Bodega 701- T1.- tiene un área neta (m2). 9,34 Alícuota %:0,0023 Área de Terreno (m2). 5,00 Área Común (m2). 3,56 Área Total (m2). 12,90. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA **T I E N E V I G E N T E G R A V A M E N**

**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	760

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

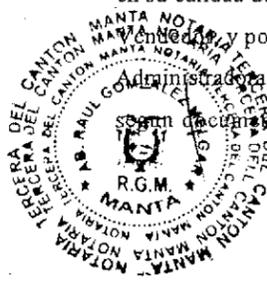
**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**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 Administradora de Fondos 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



Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 35935

Página: 1 de 3

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 Denominado		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	80-000000037804	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

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

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

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 35935

Página: 2 de 3

4 / 1 Planos

Inscrito el : miércoles, 28 de diciembre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 760 - Folio Final: 768

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.-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

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: 14:03:53 del jueves, 12 de septiembre de 2013

A petición de: Ab. Mario Cuedespa

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2

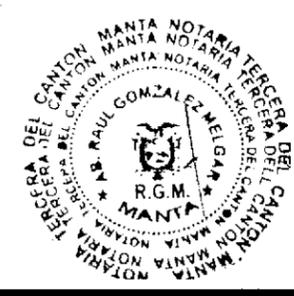


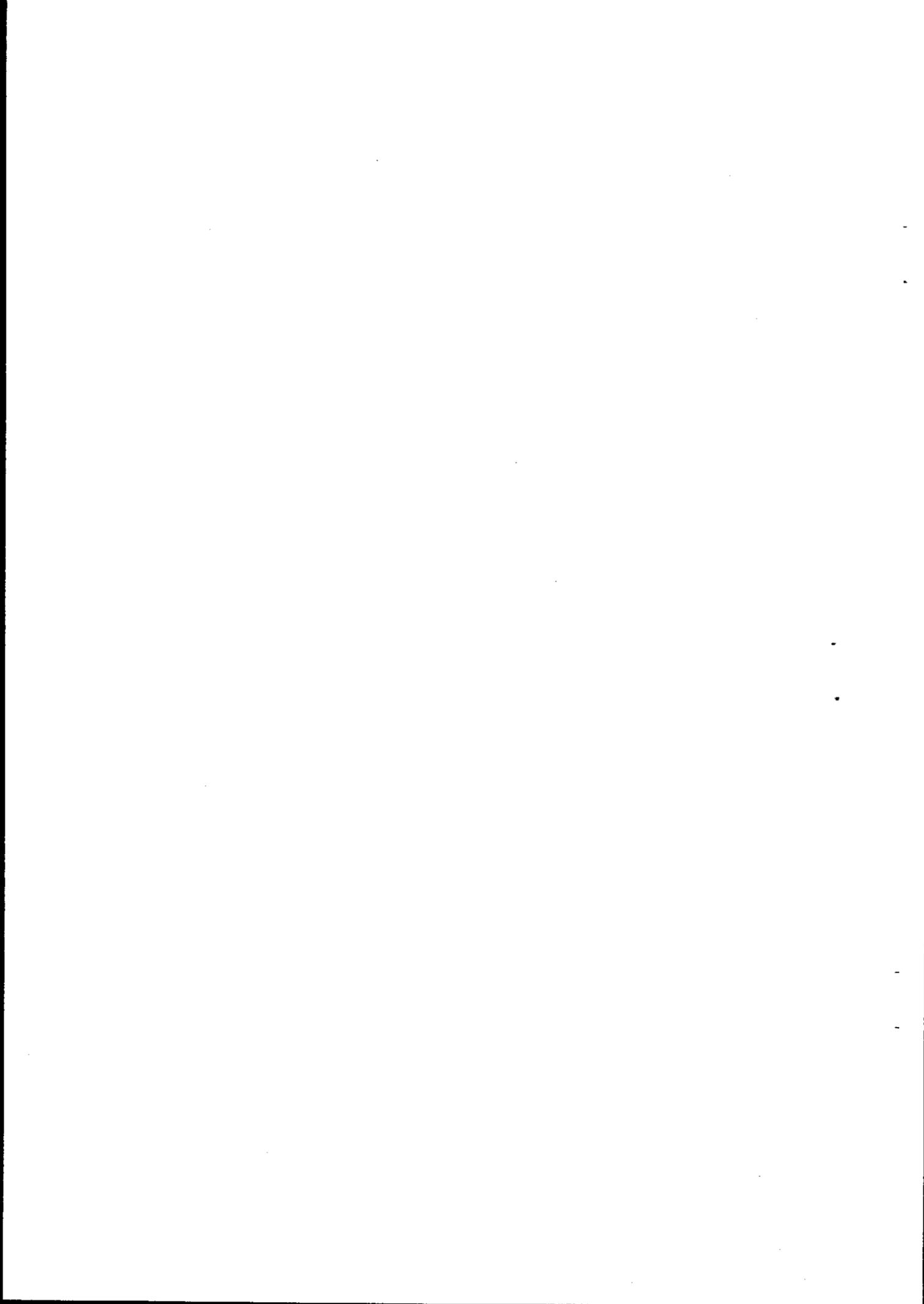
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador







Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

Ficha Registral Bien Inmueble

35934

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35934

**INFORMACION REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles, 25 de julio de 2012*  
Parroquia: Tarqui  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

3.38.- ESTACIONAMIENTO 701 -T1 (NIVEL ± 25,77m.): DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con estacionamiento 702 -T1. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en 2,50m. POR EL SUR: Lindera con área comunal cisterna en 2,20m. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento 602-T1 en 5,00m. POR EL OESTE: Lindera con bodega 701 - T1 en 5,00m. AREA: 12,20m2.- EL ESTACIONAMIENTO 701 -T1, tiene un área neta (m2). 12,20 Alícuota %: 0,0030, Área de Terreno (m2). 6,53 Área Común (m2). 4,65 Área Total (m2). 16,85. 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	760

**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 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



Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 35934

Página: 1 de 3

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 Denominado		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	80-0000000000046	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

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

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

Certificación impresa por: MARC      Ficha Registral: 35934      Página: 2 de 3



4 / 1 Planos

Inscrito el : miércoles, 28 de diciembre de 2011  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 760 - Folio Final: 768  
 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.-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

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: 14:04:15 del jueves, 12 de septiembre de 2013

A petición de: Ab. Jaime Guadalupe

Elaborado por : Maria Asunción Cedeño Chávez  
 130699882-2



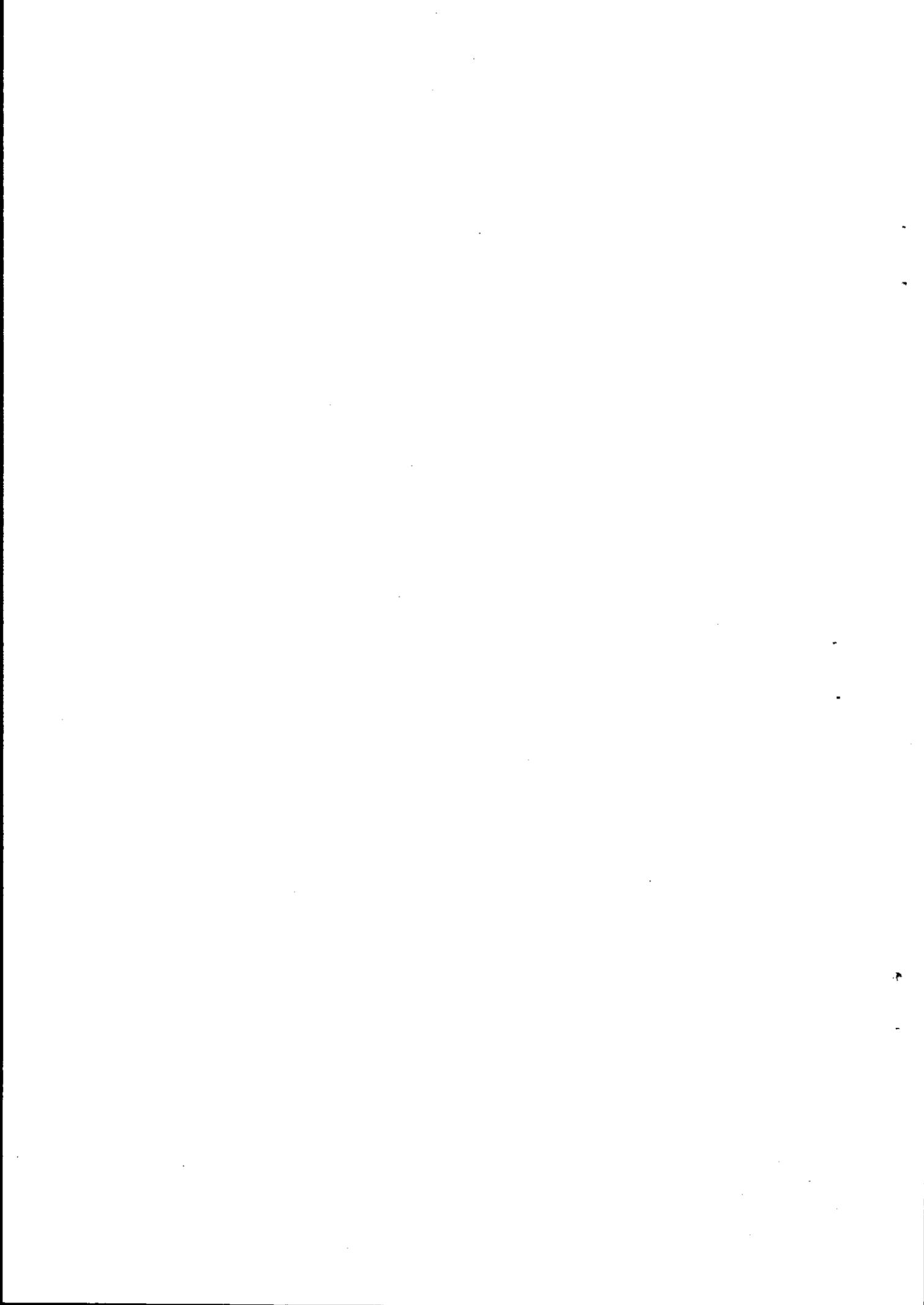
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
 Firma del Registrador

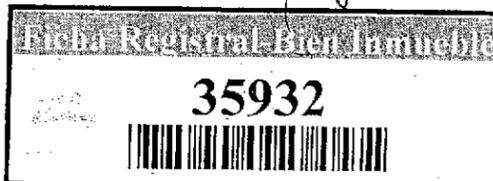






Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35932 de MANTA-EP

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles, 25 de julio de 2012*  
Parroquia: Tarquí  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

3.13.- DEPARTAMENTO 701 -T1 (Nivel + 24,57m.): DEL EDIFICIO DENOMINADO PLAZA LEBLON.- 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: 3.13.1.- PLANTA BAJA: POR ARRIBA: Lindera con vacío y Departamento 801-T1, POR ABAJO: Lindera con Departamento 601-T1. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 601 -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 4,20m., desde este punto hacia el Noreste en 2,05m. POR EL SUR: Lindera con terreno edificio en 7,7m + 2,20m. POR EL ESTE, lindera con área comunal y Departamento 702- 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: 120,67M2. El Departamento 701 -T1 (Planta Baja).- tiene un área neta (m2). 120,67 Alícuota %: 0,0294, Área de Terreno (m2). 64,59 Área Común (m2). 46,02 Área Total (m2). 166,69. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA **T I E N E V I G E N T E G R A V A M E N .**

**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	760

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

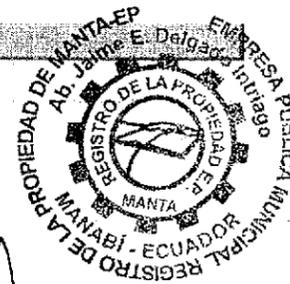
**REGISTRO DE COMPRA VENTA**



Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 35932

Página: 1 de 4



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:  
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 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 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

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 35932

Página: 2 de 4

3.7. 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

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



4 / 1 Planos

Inscrito el : miércoles, 28 de diciembre de 2011  
Tomo: 1 Folio Inicial: 760 - Folio Final: 768  
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.-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

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: 14:03:10 del jueves, 12 de septiembre de 2013

A petición de: *Ab. Ferio Cordero*

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



**BANCO PICHINCHA C.A.**

*7/22/13*

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 2.014.

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.

Atentamente,  
**BANCO PICHINCHA C.A.**

*7/22*

*[Signature]*  
**Simón Acosta Espinosa**  
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO



Acepto el cargo,

*[Signature]*  
**YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO**  
Manta, 18 de Abril de 2013  
1306342500

DOY FE: Que las precedentes reproducciones xerográficas en 01 fojas útiles, anversos reversos son iguales a sus originales, Manta 30 MAY 2013

*[Signature]*  
**Ab. Fely Gedeño Menéndez**  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



CIDADANIA 130684250-0  
CEVALLOS CEDENO ANDRI DAVID  
MUNICIPIO PORTO VIEJO ANDRES DE VERA  
23 JUNIO 1969  
02 02 0810 A  
MUNICIPIO PORTO VIEJO  
PORTO VIEJO 1969

CIDADANIA 130684250-0  
CEVALLOS CEDENO ANDRI DAVID  
MUNICIPIO PORTO VIEJO ANDRES DE VERA  
23 JUNIO 1969  
02 02 0810 A  
MUNICIPIO PORTO VIEJO  
PORTO VIEJO 1969

REGISTRO ELECTORAL  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CENTRO NACIONAL VOTACION  
MUNICIPIOS GENERALES 1969-1970

017  
017-0087 1306842500

CEVALLOS CEDENO ANDRI DAVID

MUNICIPIO	CIRCONSCRIPCION
PORTO VIEJO	ANDRES DE VERA
CANTON	ANDRES DE VERA

RESIDENTE DE LA JUNTA



RAZON: Por ACTA NOTARIAL celebrada en la NOTARIA DECIMO OCTAVA DEL CANTON QUITO de fecha 20 de diciembre del 2010, se declara DISUELTA LA SOCIEDAD CONYUGAL existente entre CARLOS MANUEL VERA QUINTANA con ANA LUCIA SANCHEZ JARRIN. Documento (que se archiva) con el N° 2013/80 Quito, 21 de enero del 2013. Injta Depósito N° 3591710.

Jefe de Oficina



La separación conyugal judicialmente autorizada de los contrayentes del presente matrimonio, fue declarada mediante sentencia del Juez con fecha cuya copia se archiva.

de de 19

Jefe de Oficina

Se declara la nulidad de este matrimonio mediante sentencia del Juez con fecha cuya copia se archiva.

de de 19

Jefe de Oficina

OTRAS SUBSCRIPCIONES O MARGINACIONES

N° 1076

CERTIFICADO

Que es la copia que se guarda de registro en el Bulario del Registro Nacional de Registro de Censos Nacionales de conformidad con el Art. 122 de la Ley de Registro Civil, Identificación y Censales (artículo en el archivo).

- Papel  Electrónico
- DIRECCIÓN NACIONAL
- DIRECCIÓN PROVINCIAL
- SECRETARÍA CANTONAL
- SECRETARÍA DE ÁREA

*[Signature]*  
Ejecutante de la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Censales

22/2/2013

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

**2013**

COPIADORA

ARCHIVO DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL QUITO - FINANCIÁ



1 FACTURA No. 33504

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

3

PODER ESPECIAL

4

QUE OTORGA:

5

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

6

A FAVOR DE:

7

Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos, Yahaira Emperatriz Reclade

8

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

9

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

10

Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva

11

Ortega, Marta Sofia Benavides Córdoba

12

DI: 7 copias

13

&\* &\* JP &\* &

14

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

15

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

16

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

17

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

18

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

19

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

20

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

21

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

22

que en fotocopia autenticada por mí, se agregan a este instrumento; y me piden que eleve a escritura pública el

23

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

24

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

25

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

26

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

27

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

28

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



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

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

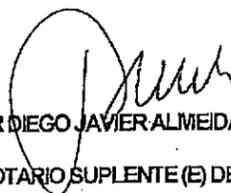
23   
24 PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO

25 C.C.N° 1706773304

26

27

28

  
DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO

Quito, 29 de marzo de 2012

Señor  
Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
Presente.-



De mi consideración:

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

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

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

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo de 1987 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 19 de junio de 1987, bajo la denominación de Corporación Bursátil S.A. Fiducia, cambiando ésta a la actual mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1995 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de septiembre de 1995. Consecutivamente se reformaron los estatutos de la Compañía mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 30 de abril del 2001. Posteriormente los estatutos sociales de la compañía fueron modificados mediante escritura pública otorgada el 28 de junio del 2001 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 21 de agosto del 2001; y, mediante escritura pública otorgada el 08 de agosto del 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 29 de marzo de 2012.

Quito, 29 de marzo de 2012

Sr. Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
C.C. 1706773304

Con esta fecha queda inscrito en presente documento

4777 bajo el N° del Registro de

Nombramientos Tomo N° 143

Quito, a 12 ABR 2012

RÉGISTRO MERCANTIL



Dr. Rubén Enrique Aguirre Lopez  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO



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



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

RESP: cch.-

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

Quito, a 10 MAR. 2013

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

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y REGISTRATION

CÉDULA DE CIUDADANÍA **170677330-4**

APELLIDOS Y NOMBRES  
ORTIZ REINOSO  
PEDRO XAVIER

LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO  
QUITO  
1981-06-03

FECHA DE EMISIÓN DE LA CÉDULA  
2010-10-29

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2020-10-29

ESTADO CIVIL - Casado  
IVONNE A  
DEVALDOS TORRES

*Diego Almeida M.*

INSTRUCCIÓN SUPERIOR  
EMPLEADO PRIVADO V3333V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EMPLEADO  
ORTIZ EDUARDO A.

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA EMPRESA  
REINOSO HILDA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
QUITO  
2010-10-29

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2020-10-29

Notario Público  
Suplente (E)

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

**027**

**027 - 0247**      **1706773304**

NÚMERO DE CERTIFICADO      CÉDULA

**ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER**

PICHINCHA      CIRCUNSCRIPCIÓN      3

PROVINCIA      CUMBAYA      -

QUITO      PARROQUIA      ZONA

CANTÓN      -      -

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

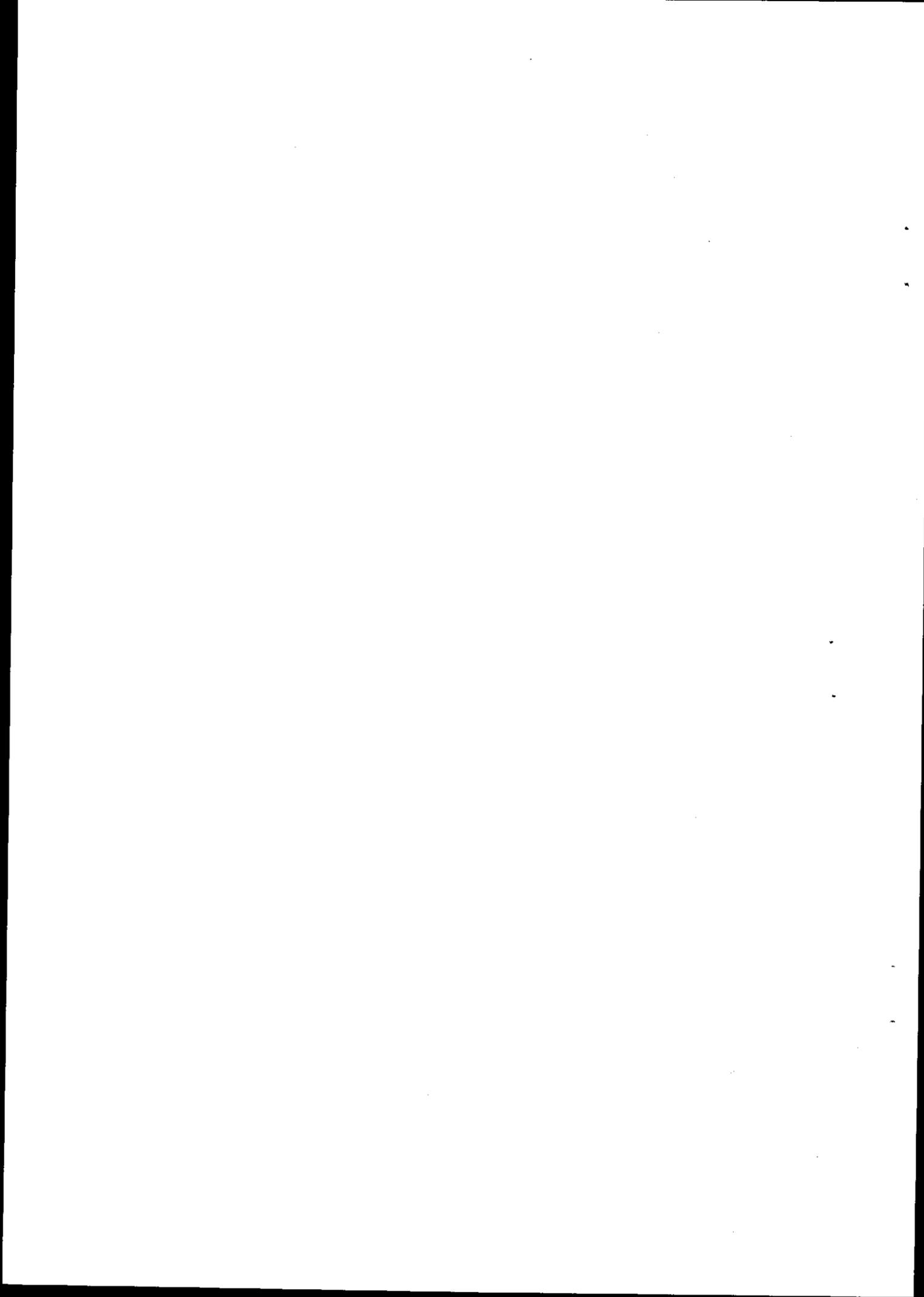


otorgó ante el DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO SUPLENTE, ENCARGADO DE LA NOTARIA DÉCIMA DEL CANTÓN QUITO, en fe de lo que otorgo esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en QUITO, SEIS (6) DE MARZO DEL DOS MIL TRECE.-

*Diego Almeida*

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





*P. Guadalupe*

**COPIA**

NÚMERO: ( 1.506 )

**DECLARACIÓN JURAMENTADA: OTORGA EL SEÑOR DAVID FERNANDO GUIME CALERO.-**

**CUANTÍA: INDETERMINADA.-**

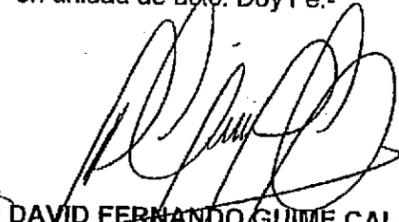
En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día Miércoles once de abril del dos mil doce, ante mi Abogado RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR, Notario Público Tercero del Cantón, comparece, el FIDEICOMISO LAS OLAS, debidamente representado por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES en su calidad de Fiduciaria, representado a su vez por el señor DAVID FERNANDO GUIME CALERO, en su calidad de Apoderado Especial según documento que se adjunta, casado, domiciliado en la ciudad de Guayaquil y de transito por esta ciudad de Manta, y a quien se le denominará "EL DECLARANTE".- El compareciente, es mayor edad, de nacionalidad ecuatoriano, hábil y capaz para contratar y obligarse a quien de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruida en el objeto y resultado de esta escritura de **DECLARACIÓN JURAMENTADA**, la cual procede a celebrarla con juramento y advertida de las penas del perjurio eleva a instrumento Público la minuta que me presenta, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO:-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase autorizar una en la cual conste UNA DECLARACION JURAMENTADA al tenor de las siguientes estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** A la celebración de la presente escritura pública de declaración juramentada, comparece, el FIDEICOMISO LAS OLAS, debidamente representado por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES en su calidad de Fiduciaria, representado a su vez por el señor DAVID FERNANDO GUIME CALERO, en su calidad de Apoderado Especial según documento que se adjunta y a quien se le denominara "EL DECLARANTE".- **SEGUNDA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA.-** El señor DAVID FERNANDO GUIME CALERO, por los derechos que representa del Fideicomiso Las Olas, declara bajo juramento libre y voluntariamente: QUE EL FIDEICOMISO LAS OLAS ES PROPIETARIO DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON, EL MISMO QUE SE ENCUENTRA DECLARADO BAJO



NOTARIA TERCERA MANTA  
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
 ESFUERZO Y DEDICACION



EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA SUSCRITA ANTE EL NOTARIO TERCERO DEL CANTON MANTA, CON FECHA 10 DE NOVIEMBRE DEL 2011, E INSCRITA CON FECHA 28 DE DICIEMBRE DEL 2011, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA. Y QUE EN ESTE EDIFICIO NO SE HA NOMBRADO ADMINISTRACION, POR LO TANTO NO SE PUEDE OTORGAR CERTIFICADO DE EXPENSAS SOBRE LOS BIENES INMUEBLES MENCIONADOS. ESTA DECLARACION SERA NULA Y POR LO TANTO NO TENDRA VALIDEZ ALGUNA DESDE EL MOMENTO EN QUE SE CONFORME LA ADMINISTRACION DEL EDIFICIO REFERIDO.- TERCERA: LA DE ESTILO: Sírvese señor Notario agregar las demás clausulas de estilo para la completa validez del presente instrumento. (Firmado) Abogado Mario Gualpa Lucas, Matricula número: trece guión mil novecientos noventa y seis guión cuarenta del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que la otorgante la ratifica, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Leída esta Escritura a la otorgante por mí el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquella se ratifica en todo su contenido y firma junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

  
DAVID FERNANDO GUIME CALERO  
C.C. # 090972171-4

  
El Notario.-

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



  
Ab. Raúl González Melgar  
NOTARIO TERCERO DE MANTA

# EDIFICIO PLAZA LEBLON

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

*Caracul*

*Diario*

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

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de *Supuesto Municipal*  
Manta, 27 de *octubre* 2011

*Raúl Gómez Melgar*  
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Planeamiento Urbano, Búsqueda,  
Conservación e Inscripciones

*Raúl Gómez Melgar*  
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO

Fecha: *27 de octubre 2011*



# EDIFICIO PLAZA LEBLON

(revisado y visto)

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-T2, 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 voltios, cableados dedicados 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".



# EDIFICIO PLAZA LEBLON

*cuarenta y dos*

**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 destinario 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 dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o 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.



## EDIFICIO PLAZA LEBLON

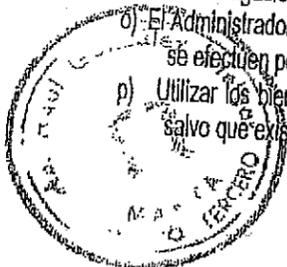
Los bienes comunes del "Edificio Plaza Leblon", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

**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 I3 realizara un comunicado con los estatutos según la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- l) 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.



# EDIFICIO PLAZA LEBLON

(revisado y actualizado)

## CAPÍTULO IV DE LAS

### SANCIONES

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

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

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

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

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

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

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

**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.



# EDIFICIO PLAZA LEBLON

(Decreto 4 años)

## 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



# EDIFICIO PLAZA LEBLON

*Wuest. Jm*  
*(proyecto 45215)*

mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

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

## CAPITULO VI

### DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

**Art. 30.- DE LA 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.



# EDIFICIO PLAZA LEBLON

(Quórum y más)

**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 falla 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.



# EDIFICIO PLAZA LEBLON

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:



# EDIFICIO PLAZA LEBLON

(cuarenta y nueve)

- 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.



# EDIFICIO PLAZA LEBLON

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. *(Percueto)*

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. *(Cuentas)*

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 de; 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;

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



# EDIFICIO PLAZA LEBLON

(revisado y con)

- 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 aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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





# EDIFICIO PLAZA LEBLON

(*revisado y firmado*)

- 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 alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

## CAPITULO IX SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

## CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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

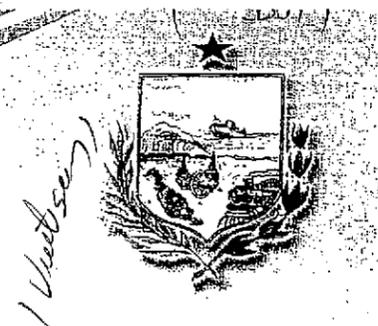
Secretario Ad-hoc de la Asamblea

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Departamento de Urbanismo, Planeación,  
Arquitectura y Obras  
*[Firma]*  
REVISADO  
Fecha: *Octubre 22/11*

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DETO: PLANEAMIENTO URBANO  
Aprobación de *Propiedad Horizontal*  
Manta, *21* de *octubre* 20*11*  
*[Firma]*  
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

*[Firma]*  
Arq. David Ramirez Mielles  
RESPONSABLE TECNICO





No. 1432-SM-SMC  
Manta, octubre 26 de 2011

Señores  
**FIDEICOMISO "LAS OLAS"**  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 040-ALC-M-(E)OGV, de fecha 25 de octubre de 2011, emitida por el Ing. Oliver Guillen Vélez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta (S), mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PLAZA LEBLON", de propiedad del Fideicomiso Las Olas, construido en el lote No. 09-09, ubicado en la vía 9 de la Urbanización "Ciudad del Mar", de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1341409000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

  
Soraya Mera Cedeño  
SECRETARIA MUNICIPAL

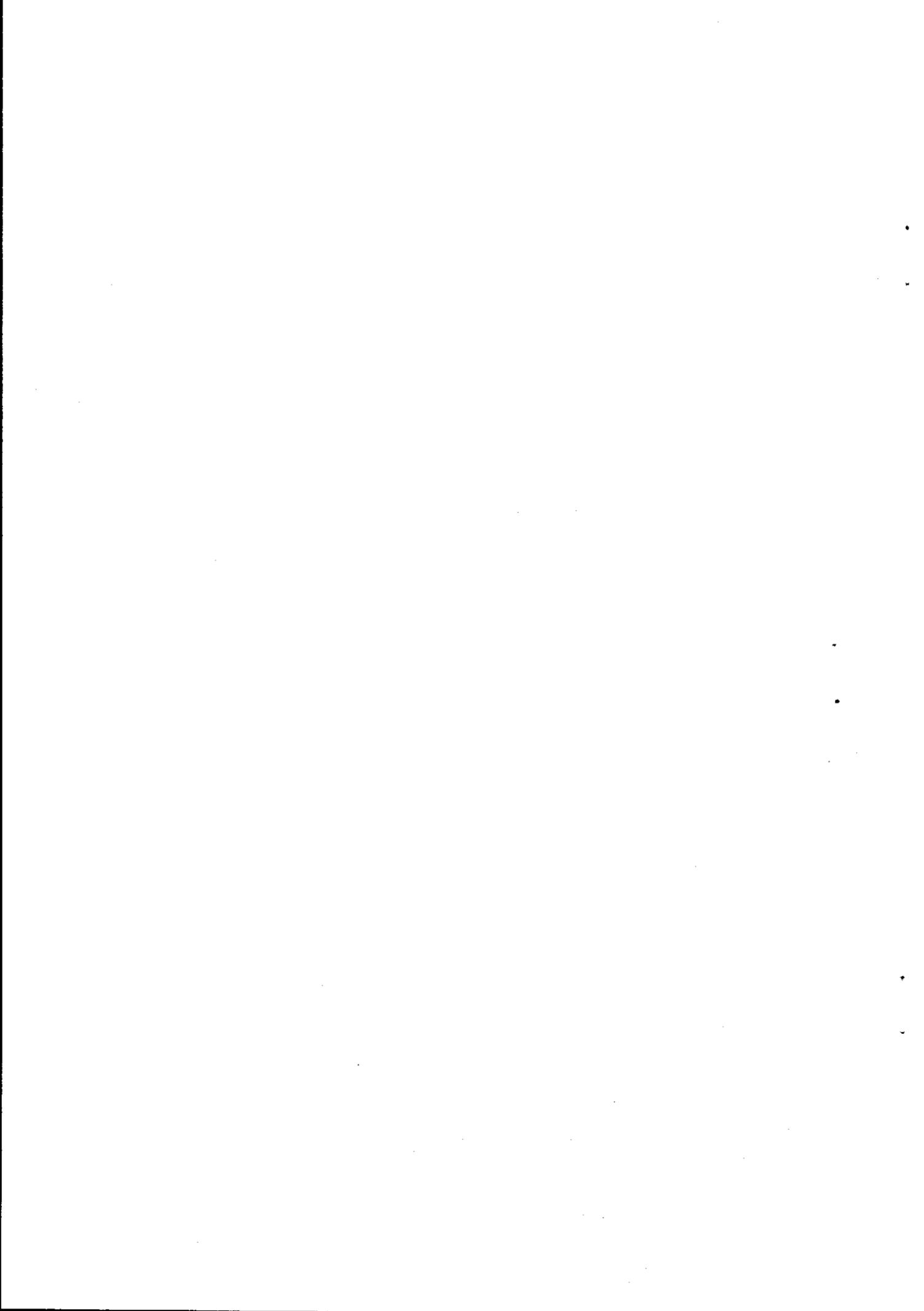


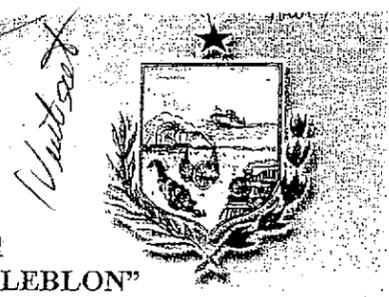
Patricia g.  
Trámite No. 8542



Dirección: Calle 9 y Av.4  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 475  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-4832  
E-mail: gadmc@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec







RESOLUCION No. 040-ALC-M-(S)-OGV-2011  
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PLAZA LEBLON"  
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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

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

Que, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

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

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el Ing. Andrés Ramiro Sánchez Miño, representante técnico de CONSERVIGESA S.A., ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 27 de septiembre de 2011, asignándosele el trámite No. 8542, requiriendo la autorización al régimen 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, con matrícula catastral No. 1341409000.



Dirección: Calle 10 de Agosto  
Teléfonos: 2611 714 / 2611 479 / 2611 558  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-4832  
E-mail: gadmc@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec



Pág. 2.- Resolución No. 040-ALC-M-(S)OGV-2011 PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PLAZA LEBLON"

Que, mediante Oficio No. 423-DPUM-JCV, de fecha 14 de octubre de 2011, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, comunica al señor Alcalde, que en base al informe presentado por los arquitectos Galo Alvarez González y Carlos Franco Rodríguez, Técnicos del Área de Control Urbano, lo siguiente:

Que, el Edificio "PLAZA LEBLON", se compone de diez niveles, distribuidos de la siguiente manera: Nivel + 7,29m. y 8,55m.; Lo conforma los departamentos 101-T1 y 102-T1 y la planta baja del departamento 101-T2, más las respectivas áreas comunales; Nivel + 10,17m. y 11,43m.; Conformado por los departamentos 201-T1 y 202-T1 y la planta alta del departamento 101-T2, más las respectivas áreas comunales; Nivel +13,05m. y 14,31m.; Conformado por los departamentos 301-T1 y 302-T1 y las plantas baja de los departamentos 201-T2 y 202-T2, más las respectivas áreas comunales; Nivel+15,93m. y 17,19m.; Conformado por los departamentos 401-T1 y 402-T1 y las plantas alta de los departamentos 201-T2 y 202-T2, más las respectivas áreas comunales; Nivel+18,81m. y 20,07m.; Lo conforma los departamentos 501-T1 y 502-T1 y las plantas baja de los departamentos 301-T2 y 302-T2, más las respectivas áreas comunales; Nivel + 21,69m y 22,95m.; Conformado por los departamentos 601-T1 y 602-T1 y las plantas alta de los departamentos 301-T2 y 302-T2, más las respectivas áreas comunales; Nivel+24,57m y 25,83m.; Departamentos 701-T1 y 702-T1, las plantas baja de los departamentos 401-T2 y 402-T2, trece bodegas y 14 estacionamientos, más las respectivas áreas comunales; Nivel +27,45m. y 28,71m.; Conformado por los departamentos 801-T1 y 802-T1, las plantas alta de los departamentos 401-T2 y 402-T2, 12 bodegas y 14 estacionamientos, mas las respectivas áreas comunales; Nivel +31,17m.; Conformado por la planta baja del Penthouse T2, más las respectivas áreas comunales; Nivel +34,65m.; Conformado por la planta alta del Penthouse T2, y se encuentra ubicado en la Vía 9 de la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1341409000.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 423-DPUM-JCV, del 14 de octubre de 2011, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PLAZA LEBLON", de propiedad del Fideicomiso Las Olas, construido en el lote No. 09-09, ubicado en la vía 9 de la Urbanización "Ciudad del Mar", de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1341409000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

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

**RESUELVE:**

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PLAZA LEBLON", de propiedad del Fideicomiso Las Olas, construido en el



lote No. 09-09, ubicado en la vía 9 de la Urbanización "Ciudad del Mar", de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1341409000.

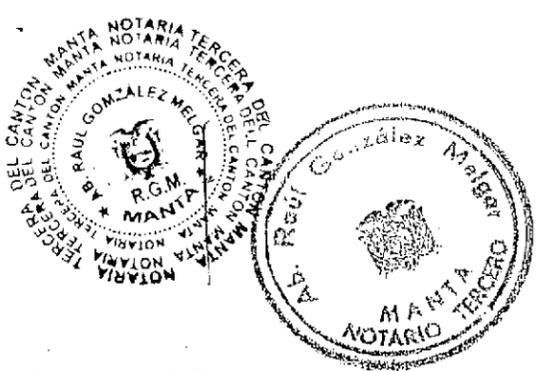
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veintiseis días del mes de octubre del año dos mil once.

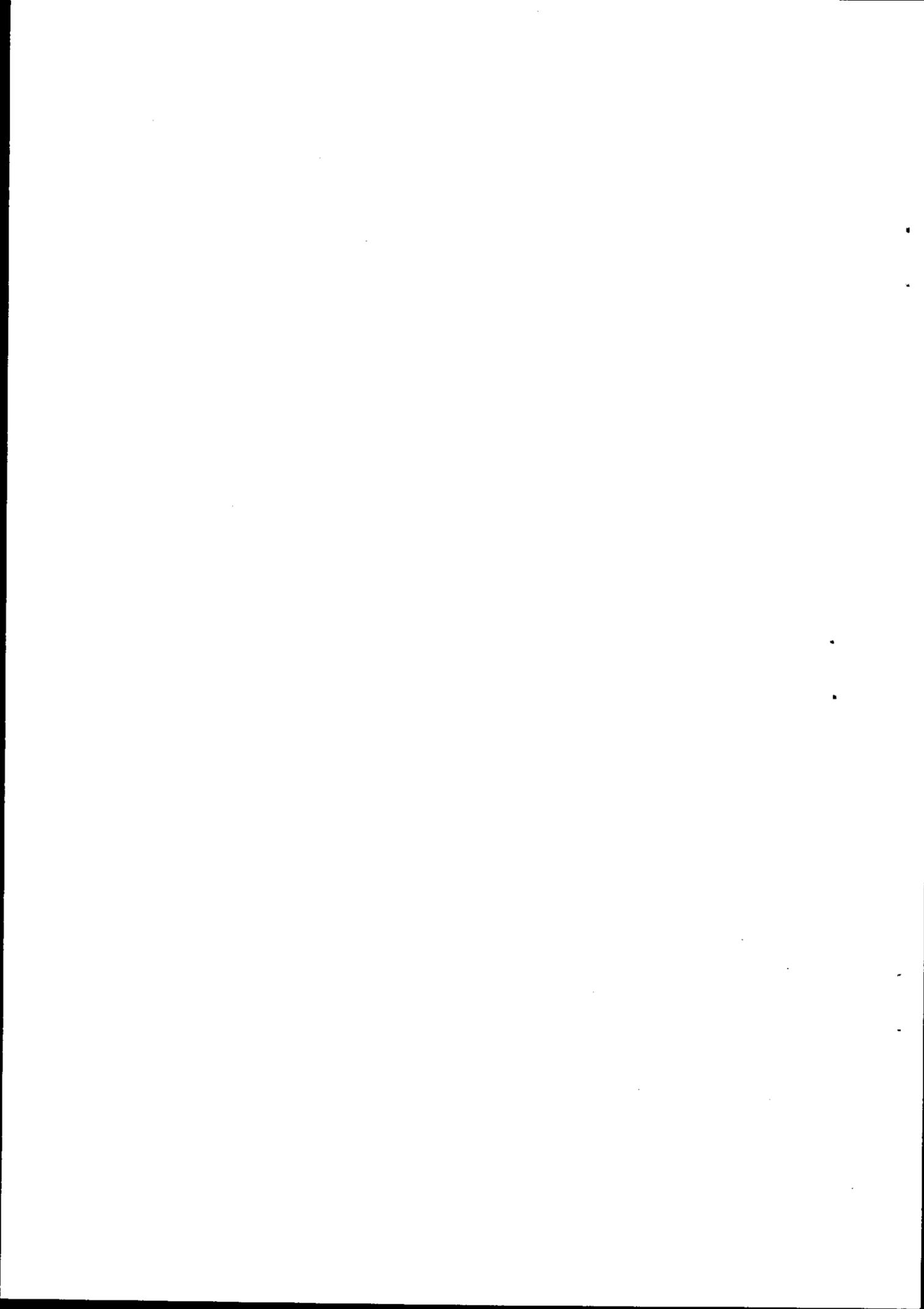
Ing. Oliver Guillén Vélez  
ALCALDE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA (S)



Patricia g.  
Trámite No. 8542



Dirección: Calle 9 y Av.4  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-4832  
E-mail: gadmc@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec





# TITULO DE CREDITO No. 000180204

6/12/2013 4:11

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
1-34-14-09-013	64,59	\$ 142.600,00	ED. PLAZA LEBLON DPTO. 701-T1(PB)	2013	97344	180204
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			
6/12/2013 12:00 RIERA ROSARIO			IMPUESTO PREDIAL	\$ 85,56	(\$ 1,71)	\$ 83,85
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY						
			Interes por Mora			
			MEJORAS 2011	\$ 14,32		\$ 14,32
			MEJORAS 2012	\$ 12,47		\$ 12,47
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 64,17		\$ 64,17
			TOTAL A PAGAR			\$ 174,81
			VALOR PAGADO			\$ 174,81
			SALDO			\$ 0,00

*Christina*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
SECRETARÍA DE REGISTRO Y TRANSACCIONES



# TITULO DE CREDITO No. 000180206

6/12/2013 4:12

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
1-34-14-09-085	5,00	\$ 2.952,80	ED. PLAZA LEBLON BODEGA 701-T1	2013	97347	180206
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			
6/12/2013 12:00 RIERA ROSARIO			Interes por Mora			
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY						
			MEJORAS 2011	\$ 0,30		\$ 0,30
			MEJORAS 2012	\$ 0,26		\$ 0,26
			TOTAL A PAGAR			\$ 0,56
			VALOR PAGADO			\$ 0,56
			SALDO			\$ 0,00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
SECRETARÍA DE REGISTRO Y TRANSACCIONES



6/12/2013 4:12

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
1-34-14-09-038	6,53	\$ 6.000,00	ED.PLAZA LEBLON EST.701-T1	2013	97346	180205
<b>IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS</b>						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
FIDEICOMISO LAS OLAS			Costa Judicial			
6/12/2013 12:00 RIERA ROSARIO			Interes por Mora			
<b>SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY</b>						
				MEJORAS 2011	\$ 0,60	\$ 0,60
				MEJORAS 2012	\$ 0,52	\$ 0,52
				TASA DE SEGURIDAD	\$ 0,60	\$ 0,60
				<b>TOTAL A PAGAR</b>		<b>\$ 1,72</b>
				<b>VALOR PAGADO</b>		<b>\$ 1,72</b>
				<b>SALDO</b>		<b>\$ 0,00</b>

RECAUDACIÓN MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
 Riera M.  
 RECAUDACIÓN





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 106367

No. Certificación: 106367

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 16 de septiembre de 2013

No. Electrónico: 15442

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: 1-34-14-09-013

Ubicado en: ED. PLAZA LEBLON DPTO.701-T1(PB)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	120,67	M2
Área Comunal:	46,02	M2
Área Terreno:	64,59	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	FIDEICOMISO LAS OLAS

2010  
9775,70

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	32360,72
CONSTRUCCIÓN:	110239,28
	<u>142600,00</u>

Son: CIENTO CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DOLARES

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

*[Firma manuscrita]*  
Arg. Daniel Ferrin Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

142600,00  
- 422180,00  
-----  
183820,00  
- 240,00  
-----  
183580,00

Impreso por: DELY CHAVEZ 16/09/2013 17:23:19





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD: 1:25

Nº 106366

No. Certificación: 106366

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 17 de septiembre de  
2013

No. Electrónico: 15450

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: 1-34-14-09-038

Ubicado en: EDIF. PLAZA LEBLON EST.701-T1

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	12,20	M2
Área Comunal:	4,65	M2
Área Terreno:	6,53	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	FIDEICOMISO LAS OLAS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2737,04
CONSTRUCCIÓN:	3262,96
	<u>6000,00</u>

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 Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 106368

No. Certificación: 106368

*Handwritten signature*

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 17 de septiembre de 2013

No. Electrónico: 15443

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: 1-34-14-09-065

Ubicado en: EDIF. PLAZA LEBLON BODEGA 701-T1

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	9,34	M2
Área Comunal:	3,56	M2
Área Terreno:	5,00	M2

Pertenece a:

Documento Identidad Propietario  
FIDEICOMISO LAS OLAS

*Handwritten numbers: 270, 756, etc.*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1250,00
CONSTRUCCIÓN:	1702,80
	<u>2952,80</u>

Son: DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS

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.

*Handwritten signature of Arq. Dante Ferrn Sorroza*

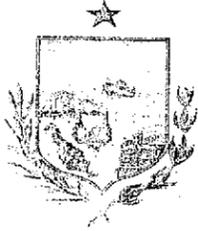
Director de Avalúos, Catastros y Registros

NOTA: SE EMITE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, HACIENDO CONSTAR QUE SOBRE ESTE PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE GRAVAMEN, DE ACUERDO AL RESUMEN DE MOVIMIENTOS SOLVENCIA DEL REGISTRO DE PROPIEDAD.

*Handwritten calculations:*  
29,53  
8,86  
-----  
38,39  
4,14  
-----  
43,53

Impreso por: DELY CHAVEZ 17/09/2013 8:57:15





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 86422

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

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

Manta, \_\_\_\_\_ de 10 septiembre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE  
1341409013 ED. PLAZA LEBLON DPTO. 701-T1(PB)  
1341409038 ED. PLAZA LEBLON EST. 701-T1  
1341409066 ED. PLAZA LEBLON BODEGA 701-T1  
Manta, diez de septiembre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García  
TESORERO MUNICIPAL





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA  
USD 1:25

*Manta y dpto*

Nº 59877

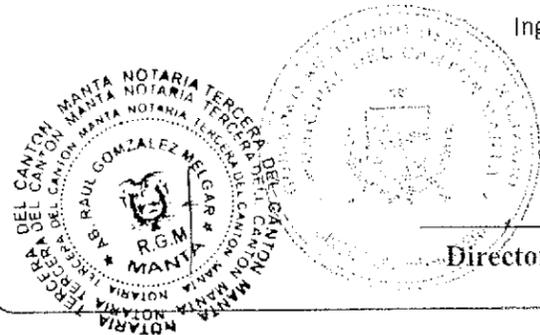
**LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catálogo de Predios URBANOS  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
perteneiente a FIDUCIARIO LAS OLAS  
ubicada EDIF. PLAZA LEBLON DPTO. 701-T1 (PB) + BODEGA 701-T1 + ESTAC. 701-T1  
ubicada COMERCIAL PTE.  
cuyo \$151552.80 CIENTO CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS 80/100  
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA asciende a la cantidad

07 OCTUBRE 2013

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2013

Ing. Erika Pazmiño B.



*[Firma manuscrita]*

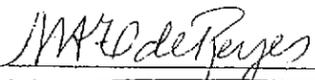
Director Financiero Municipal

Manta, 2 de Septiembre del 2013

## CERTIFICADO

Por medio de la presente, certifico que el Departamento T1-701, Bodega T1-701 y Parqueo T1-701, ubicados en el edificio Plaza Leblón, se encuentra libres de expensas y alcúotas, es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente,



**María Augusta Trujillo**  
**ADMINISTRADORA**  
**Plaza Leblón**

*servito.*



10/7/2013 4:44

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARGUI		1-34-14-09-013	84,59	142600,00	100065	204781
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	FIDEICOMISO LAS OLAS	ED. PLAZA LEBLON DPTO.701-T1 (PB)	Impuesto principal		1426,00	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		427,80	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		1853,80	
1708246236	VERA QUINTANA CARLOS MANUEL	S/N	VALOR PAGADO		1853,80	
			SALDO		0,00	

*Verónica Hoyos*

EMISION: 10/7/2013 4:44 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

TESORERIA



10/7/2013 4:42

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARGUI		1-34-14-09-065	5,00	2952,80	100064	204780
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	FIDEICOMISO LAS OLAS	EDIF. PLAZA LEBLON BODEGA 701 -T1	Impuesto principal		29,53	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		8,86	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		38,39	
1708246236	VERA QUINTANA CARLOS MANUEL	S/N	VALOR PAGADO		38,39	
			SALDO		0,00	

EMISION: 10/7/2013 4:42 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

TESORERIA





10/7/2013 4:41

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI		1-34-14-09-038	6,53	8000,00	100063	204779
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	FIDEICOMISO LAS OLAS	EDIF. PLAZA LEBLON EST.701-T1	Impuesto principal		60,00	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		18,00	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		78,00	
1706246236	VERA QUINTANA CARLOS MANUEL	S/N	VALOR PAGADO		78,00	
			SALDO		0,00	

EMISION: 10/7/2013 4:41 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

TESORERIA  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



10/7/2013 4:46

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI		1-34-14-09-013	64,59	142600,00	100068	204784
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	FIDEICOMISO LAS OLAS	ED. PLAZA LEBLON DPTO.701-T1 (PB)	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		239,66	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		240,66	
1706246236	VERA QUINTANA CARLOS MANUEL	S/N	VALOR PAGADO		240,66	
			SALDO		0,00	

EMISION: 10/7/2013 4:46 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

TESORERIA  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



10/7/2013 4:46

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI		1-34-14-09-038	6,53	6000,00	100066	204782
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	FIDEICOMISO LAS OLAS	EDIF. PLAZA LEBLON EST.701-T1	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		12,14	
1706246236	VERA QUINTANA CARLOS MANUEL	S/N	VALOR PAGADO		12,14	
			SALDO		0,00	

EMISION: 10/7/2013 4:46 VERONICA HOYOS  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

*Verónica Hoyos*

**CANCELADO**

TESORERIA



10/7/2013 4:46

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI		1-34-14-09-065	5,00	2952,80	100067	204783
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	FIDEICOMISO LAS OLAS	EDIF. PLAZA LEBLON BODEGA 701-T1	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		4,14	
1706246236	VERA QUINTANA CARLOS MANUEL	S/N	VALOR PAGADO		4,14	
			SALDO		0,00	

EMISION: 10/7/2013 4:46 VERONICA HOYOS  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

TESORERIA





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

0273272

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: :

NOMBRES : FIDEICOMISO LAS OLAS

RAZÓN SOCIAL: ED. PLAZA LEBLON BODEGA 701-T1, DPTO. 701

DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO: 701-T1 y EST. 701-T1

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L

CAJA: 01/10/2013 12:22:29

FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>		

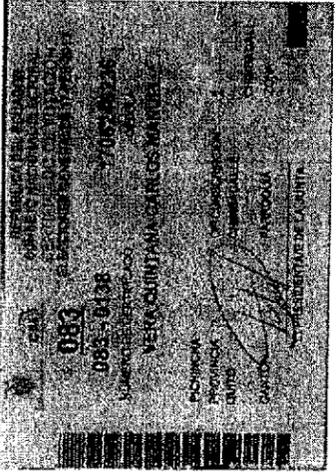
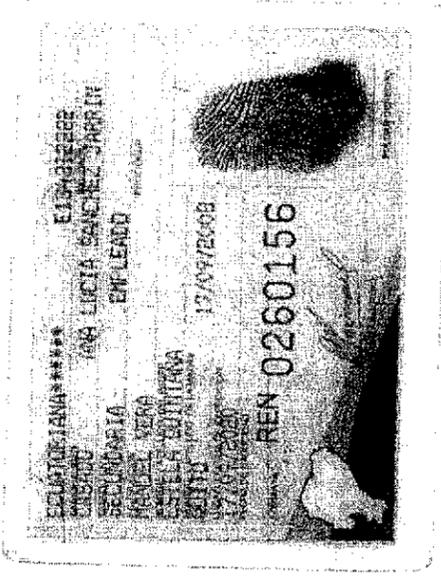
VALIDO HASTA: lunes 30 de diciembre de 2013

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

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

*Quit y cues*



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DE INTERIORES  
 CIUDADANIA  
 GUINE CALERO DAVID FERNANDO  
 GUAYAS YAGUAL/PASTOR SASARIB  
 29 JUNIO 1971  
 GUAYAS GUAYAS  
 CARGO PRESIDENTE

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DE INTERIORES  
 PASADO LORENA VILLAVICENCIO ROBERTO  
 SECUNDARIA ESTUDIANTE  
 SANTIAGO SIMON GUINE C  
 SUECIA EDITH CALERO DE GUINE  
 GUAYAS 11/10/2006  
 11/10/2015  
 REN 1614282

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

**011**  
 011 - 0297      0909721714  
 NUMERO DE CERTIFICADO      CEDULA  
**GUINE CALERO DAVID FERNANDO**

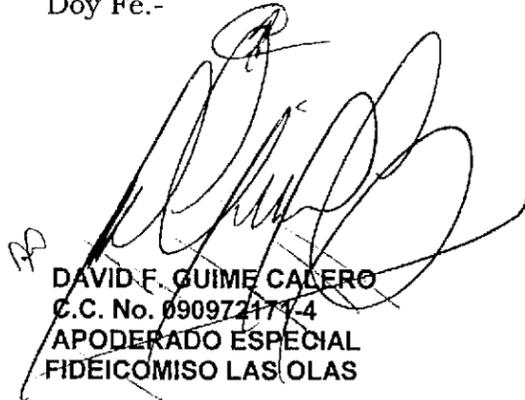
GUAYAS	CIRCUNSCRIPCION	2
PROVINCIA	YAGUAL	LOS CEIBOS
GUAYACUL	PASTOR	ZONA
CANTON		

PRESIDENTE DE LA JUNTA

*(Firmado y sellado)*

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 sirvase incorporar las demás cláusulas de estilo para la plena validez y eficacia del presente instrumento. (Firmado) Abogado Mario Gualpa Lucas, matrícula trece guion mil novecientos noventa y seis guion cuarenta del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que 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.-

*AB*  
  
**DAVID F. GUIME CALERO**  
 C.C. No. 0909721774  
 APODERADO ESPECIAL  
 FIDEICOMISO LAS OLAS

  
**YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO.-**  
 C.C. No.  
 GERENTE ZONA CENTRO  
 BANCO PICHINCHA C.A.

  
**CARLOS MANUEL VERA QUINTANA.-**  
 C.G. No. 170624623-6

  
 EL NOTARIO.-



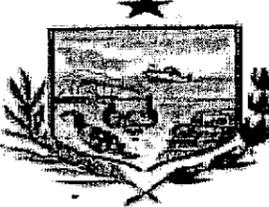
NOTARIA TERCERA MANTA  
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
 ESFUERZO Y DEDICACION

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 (36, FOJAS)-



*Raúl*  
Abg. Raúl González Melgar  
NOTARIO TERCERO DE MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS G.A.D.		<b>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE MANTA</b>
FECHA DE INGRESO.	13-09-13	FECHA DE ENTREGA:
CLAVE CATASTRAL:	1-34-14-09-028	
NOMBRES y/o RAZÓN	Fideicomiso los Cielos	
CÈDULA DE I. y/o RUC.		
CELULAR - TFNO:	Pinoche 66666666	
<b>RUBROS</b>		
IMPUESTO PRINCIPAL:		
SOLAR NO EDIFICADO		
CONTRIBUCIÓN MEJORAS		
TASA DE SEGURIDAD		
TIPO DE TRAMITE:	Cert. de Insc. de Prop.	
 FIRMA DEL USUARIO      0999829799		
INFORME DEL INSPECTOR:		
_____ FIRMA DEL INSPECTOR      FECHA:		
INFORME TÉCNICO:		
<i>Se certifica de los datos de inscripción 5/13</i>		
 FIRMA DEL TÉCNICO      FECHA: 16/09/13		
INFORME DE APROBACIÓN.		
_____ FIRMA DEL DIRECTOR      FECHA:		



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35934

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles, 25 de julio de 2012*  
Parroquia: Tarquí  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1341409038



**LINDEROS REGISTRALES:**

3.38.- ESTACIONAMIENTO 701 -T1 (NIVEL + 25,77m.): DEL EDIFICIO PLAZA LEBLON.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con estacionamiento 702 -T1. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en 2,50m. POR EL SUR: Lindera con área comunal cisterna en 2,20m. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento 602-T1 en 5,00m. POR EL OESTE: Lindera con bodega 701 - T1 en 5,00m. AREA: 12,20m2.- El ESTACIONAMIENTO 701 -T1, tiene un área neta (m2). 12,20 Alícuota %: 0,0030, Área de Terreno (m2). 6,53 Área Común (m2). 4,65 Área Total (m2). 16,85. 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	760

**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 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 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	80-0000000000046	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

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

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

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 35934

Página: 2 de 3



*[Handwritten signature]*

4 / 1 Planos

Inscrito el : miércoles, 28 de diciembre de 2011  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 760 - Folio Final: 768  
 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.-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

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: 14:04:15 del jueves, 12 de septiembre de 2013

A petición de: *Ab. Jaime Guadalupe*

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.



*J. Delgado Intriago*  
 Jbg. Jaime E. Delgado Intriago  
 Firma del Registrador



6/12/2013 4:12

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
1-34-14-09-036	6,53	\$ 6.000,00	ED. PLAZA LEBLON EST 701-T1	2013	97346	180205
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			
6/12/2013 12:00 RIERA ROSARIO			Interes por Mora			
<b>SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY</b>						
				MEJORAS 2011	\$ 0,60	\$ 0,60
				MEJORAS 2012	\$ 0,52	\$ 0,52
				TASA DE SEGURIDAD	\$ 0,60	\$ 0,60
				<b>TOTAL A PAGAR</b>		<b>\$ 1,72</b>
				<b>VALOR PAGADO</b>		<b>\$ 1,72</b>
				<b>SALDO</b>		<b>\$ 0,00</b>



Manabí, 05 de Septiembre del 2013

## CERTIFICACION

A petición del interesado, tengo el honor de CERTIFICAR, que la compañía FIDEICOMISO LAS OLAS con número de RUC 0992643099001, se encuentra registrado como usuario de CNELEP REGIONAL MANABI en el sistema Comercial SICO, el cual NO mantiene deuda con la empresa.

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

CNELEP S.A.  
ATENCIÓN AL CLIENTE  
*Tanyita Holguín*  
ATENCIÓN AL CLIENTE



SOLICITANTE  
PINARGOTE ALCIVAR YOCONDA ANTONIA  
130953325-3