



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
(M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

# GACETA OFICIAL

Administración del Señor  
Ab. Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Período 2014-2019

Guayaquil, Viernes 15 de Enero de 2016 No. 39

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

## INDICE

CONCEJO MUNICIPAL	Páginas	EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
ORDENANZA DEROGATORIA DE LA "REFORMA DEL ARTÍCULO 1 DE LA ORDENANZA DE FOMENTO A LA CULTURA EN SUS DISTINTAS MANIFESTACIONES" PUBLICADA EN LA GACETA MUNICIPAL No. 23 DEL 8 DE ABRIL DEL 2015.....1		<b>CONSIDERANDO</b> <b>QUE,</b> el 14 de julio de 1994, el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil expidió la "Ordenanza de Fomento a la Cultura en sus Distintas Manifestaciones", en la cual en su artículo 1 se establecen las instituciones beneficiarias, así como los montos de los recursos que asigna la M. I. Municipalidad de Guayaquil, para la difusión de la cultura en el Cantón;
RESOLUCIÓN DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, EN RELACIÓN A LA SITUACIÓN DE LA LOTIZACIÓN DENOMINADA FINCAS VACACIONALES TIFFANY.....3		<b>QUE,</b> el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la de promover y patrocinar -entre otras- las culturas, las artes, etc. (letra q del Art. 54);
		<b>QUE,</b> dicha Ordenanza ha sido materia de varias reformas en su Artículo

1, la última publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 23 del 8 de abril del 2015, donde –previo pronunciamiento del Director de Cultura- se incluyó como institución beneficiaria de un aporte anual de US\$10,000.00 a la **Asociación SIPEA Iberoamericana-Sociedad Internacional-Capítulo Ecuador**;

**QUE,** la Presidenta Ejecutiva de la Asociación SIPEA Iberoamericana-Sociedad Internacional-Capítulo Ecuador con comunicación presentada el 27 de octubre del 2015 en la Dirección de Cultura, requirió que se proceda a revocar la parte pertinente de la Reforma a tal Ordenanza que beneficia a dicha institución, en razón de que solicitó la entrega de UD\$5,000.00 mediante la celebración de un Convenio de Cooperación, relativo al “Primer Congreso Mundial de Semillas de Juventud”, Convenio que fue aprobado por el Concejo Municipal el pasado 5 de noviembre y suscrito el 9 de noviembre del 2015; y,

**QUE,** el Director de Cultura con oficio No.DC-BIB-2015-1331 de fecha 13 de noviembre del 2015, solicitó al señor Alcalde la derogatoria de la parte pertinente de la Reforma al artículo 1 de la Ordenanza de Fomento a la Cultura en sus Distintas Manifestaciones publicada en la Gaceta Municipal No. 23 del 8 de abril del 2015, en lo que respecta a la inclusión de la Asociación SIPEA Iberoamericana-Sociedad Internacional-Capítulo Ecuador, con una asignación económica anual de US\$10,000.00.

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve

**EXPEDIR:**

La **ORDENANZA DEROGATORIA DE LA “REFORMA DEL ARTÍCULO 1 DE LA ORDENANZA DE FOMENTO A LA CULTURA EN SUS DISTINTAS MANIFESTACIONES”**

**PUBLICADA EN LA GACETA MUNICIPAL No. 23 DEL 8 DE ABRIL DEL 2015.**

**Artículo Único:** Derógase la Reforma del artículo 1 de la Ordenanza de Fomento a la Cultura en sus Distintas Manifestaciones, aprobada en sesión del 2 de abril del 2015, publicada en la Gaceta Municipal No. 23 del día 8 de los mismos mes y año.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil).

**DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.**

Ab. Doménica Tabacchi Rendón  
VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL

Dr. Vicente Taiano Basante  
SECRETARIO DE LA M.I.  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA DEROGATORIA DE LA “REFORMA DEL ARTÍCULO 1 DE LA ORDENANZA DE FOMENTO A LA CULTURA EN SUS DISTINTAS MANIFESTACIONES” PUBLICADA EN LA GACETA MUNICIPAL No. 23 DEL 8 DE ABRIL DEL 2015**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas siete y catorce de enero del año dos mil dieciséis, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 14 de enero de 2016

Dr. Vicente Taiano Basante  
**SECRETARIO DE LA M.I.**  
**MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA DEROGATORIA DE LA “REFORMA DEL ARTÍCULO 1 DE LA ORDENANZA DE FOMENTO A LA CULTURA**

**EN SUS DISTINTAS MANIFESTACIONES” PUBLICADA EN LA GACETA MUNICIPAL No. 23 DEL 8 DE ABRIL DEL 2015, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.**

Guayaquil, 15 de enero de 2016

Jaime Nebot Saadi  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente **ORDENANZA DEROGATORIA DE LA “REFORMA DEL ARTÍCULO 1 DE LA ORDENANZA DE FOMENTO A LA CULTURA EN SUS DISTINTAS MANIFESTACIONES” PUBLICADA EN LA GACETA MUNICIPAL No. 23 DEL 8 DE ABRIL DEL 2015**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los quince días del mes de enero del año dos mil dieciséis.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 15 de enero de 2016

Dr. Vicente Taiano Basante  
**SECRETARIO DE LA M.I.  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

---

**EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE  
GUAYAQUIL**

**CONSIDERANDO**

**QUE**, a la administración municipal han llegado diversas personas que han adquirido terrenos en la LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY y en la LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY ZONA 2, ubicadas en las proximidades del kilómetro 22 de la vía a la costa;

**QUE**, según aparece en diversas escrituras públicas presentadas ante esta administración varios terrenos

vendidos no coinciden con los linderos, mensuras y áreas de la lotización FINCAS VACACIONALES TIFFANY, aprobada por el M.I Concejo Cantonal de Guayaquil en sesión ordinaria del 2 de octubre de 1987, según el plano pertinente que reposa en el archivo de la Dirección de Urbanismo, Registros y Ordenamiento Territorial, DUOT, Subdirección de Catastro;

**QUE**, además se ha determinado que la Lotización denominada FINCAS VACACIONALES TIFFANY ZONA 2 no cuenta con la pertinente aprobación del M.I Concejo Municipal de Guayaquil, no obstante lo cual, de acuerdo a lo señalado por el Registro de la Propiedad de Guayaquil, existe una inscripción de dicha Lotización con fecha 2 de agosto de 1994;

**QUE**, incluso ha llegado a conocimiento del Municipio de Guayaquil que, en diversos casos, un mismo terreno ha sido vendido a diferentes personas;

**QUE**, en el marco de una evidente irregularidad, se presentan casos en los cuales las descripciones que constan en las pertinentes escrituras públicas no coinciden con el lugar en el que están asentados los adquirentes con sus edificaciones;

**QUE**, los caminos, calles y vías de circulación públicos de dicha lotización pertenecen a la ciudad de Guayaquil, y por tanto deben ser preservados;

**QUE**, tal categoría de bienes son considerados legalmente de dominio público, y por lo mismo son “inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención con esta disposición”, al tenor del artículo 416 párrafo segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD;

**QUE**, la Municipalidad de Guayaquil tiene en sus archivos el plano de aprobación de la Comuna Casas

- Viejas, del año 1938, inscrito en el Registro de la Propiedad el 29 de junio de 1981, el cual consagra varios caminos y vías de circulación públicos que deben ser respetados, sin perjuicio de la aprobación posterior de la LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY y de los caminos, calles y vías de circulación públicos de tal Lotización, los cuales deben ser también preservados en razón del interés público y de la competencia municipal;
- QUE,** presuntas irregularidades con incidencia penal respecto de propiedad pública municipal en la LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY dieron lugar a que en su oportunidad el Municipio de Guayaquil presentara la correspondiente denuncia penal;
- QUE,** el Registrador de la Propiedad de Guayaquil ha participado a esta administración municipal problemas registrales alrededor de presuntas irregularidades cometidas respecto de terceros adquirentes de buena fe;
- QUE,** en todos los casos, y en este en específico, en función del derecho a la tutela judicial efectiva, los adquirentes de buena fe que se consideren perjudicados deben dirigir sus acciones al ámbito judicial, pues la Municipalidad de Guayaquil no tiene facultad legal para dirimir a quién pertenece efectivamente un terreno en caso de disputa con terceros en dicha Lotización, como en las Fincas Vacacionales Tiffany Zona 2, ni cuál es el mejor o prevaleciente título desde el punto de vista del dominio u otros derechos reales; bien entendido que respecto de bienes de dominio público no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención con el carácter inalienable, inembargable e imprescriptible de tales bienes, conforme al artículo 416 párrafo segundo del COOTAD;
- QUE,** es deber primordial del Estado garantizar el ordenamiento jurídico de la República, al tenor del artículo 3 numeral 4 de la Constitución;
- QUE,** dicho ordenamiento reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada, el cual, en el ámbito de su competencia, el Municipio de Guayaquil debe tutelar;
- QUE,** el Alcalde de Guayaquil y los concejales del cantón como ciudadanas y ciudadanos tienen el deber de acatar y cumplir la Constitución y las leyes de la República, al tenor del artículo 83 numeral 1 de la Constitución;
- QUE,** de acuerdo con el artículo 57 letra t) del COOTAD, le corresponde al concejo municipal conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a conocimiento por parte del Alcalde;
- En ejercicio de las facultades legales de las cuales se encuentra investido,
- RESUELVE**
- PRIMERO.-** Ratificar que los caminos, calles y vías de circulación públicos como bienes de dominio público, son de propiedad municipal, y por ende el Municipio de Guayaquil debe preservarlos, y por lo mismo tiene la obligación de realizar todas las acciones y de tomar e instrumentar todas las decisiones legítimas para hacer efectiva dicha preservación. En tal sentido debe proceder respecto de la LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY, en lo válidamente aprobado (sesión ordinaria del 2 de octubre de 1987 del Concejo Cantonal de Guayaquil), así como respecto de la comuna Casas Viejas en función del plano del año 1938, inscrito en el Registro de la Propiedad de Guayaquil el 29 de junio de 1981.
- SEGUNDO.-** Dejar constancia que la LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY ZONA 2 no fue aprobada por el Concejo Municipal de Guayaquil; por consiguiente su inscripción en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, objetivamente carece de causa jurídica, con los consiguientes efectos en el ámbito municipal.

**TERCERO.-** Los conflictos sobre la propiedad u otros derechos reales esgrimidos por sus presuntos titulares respecto de predios ubicados en la LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY y en la LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY ZONA 2 (ésta última no aprobada por el Concejo Municipal de Guayaquil) relacionados con las irregularidades antes enunciadas deben ser resueltos por la administración de justicia, a cuyas decisiones también se someterá la administración municipal. Por consiguiente, las personas con ese tipo de problemas deben acudir a la Función Judicial para resolver los mismos, no siendo del Municipio de Guayaquil ni de ninguno de sus órganos la competencia para dirimir o resolver tales casos.

Hasta que, en cada caso, la administración de justicia resuelva cada conflicto o problema, la Municipalidad de Guayaquil se mantendrá expectante, no pudiendo válidamente atender favorablemente los requerimientos administrativos de quienes se presenten como titulares de dominio u otros derechos reales respecto de los predios o derechos en discusión sobre los mismos.

**CUARTA.-** La presente resolución regirá desde su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, debiéndose notificar la misma, en físico, al Registrador de la Propiedad de Guayaquil para los efectos legales consiguientes.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** Del cumplimiento de la presente resolución encárguese la Dirección de Urbanismo, Registros y Ordenamiento Territorial, DUOT, la Dirección de Obras Públicas y la Secretaría Municipal por medio de sus titulares y órganos respectivos pertinentes.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE.**

Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Dr. Vicente Taiano Basante  
SECRETARIO MUNICIPAL

# ANEXOS



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**DUOT-CEUS-2015-18528**  
17 de diciembre 2015

Señor Doctor:  
**MIGUEL HERNÁNDEZ TERÁN**  
**PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**  
Ciudad.

M. I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL  
17 DIC 2015  
HORA: 13h 36  
FIRMA: [Firma]

M. I. Municipalidad de Guayaquil  
SECRETARÍA MUNICIPAL  
**RECIBIDO**  
17 DIC 2015 HORA: 14h 3  
FIRMA: 53074

**ANTECEDENTES:**

En el archivo de la Dirección de Urbanismo Avalúos y Ordenamiento Territorial reposa el plano de aprobación de la lotización **COMUNA CASAS VIEJAS**, del año 1938, inscrito en el Registro de la Propiedad el 29 de junio de 1981, el cual consagra varios caminos y vías de circulación públicos que deben ser respetados, sin perjuicio de la aprobación posterior de la **LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY** y de los caminos, calles y vías de circulación públicos de tal Lotización, los cuales deben ser también preservados en razón del interés público y de la competencia municipal.

Además plano de la lotización **FINCAS VACACIONALES TIFFANY**, aprobada por el M.I Concejo Cantonal de Guayaquil en sesión ordinaria del 2 de octubre de 1987 e inscrito en el Registrador de la Propiedad el 25 de Abril de 1988.

Además se ha determinado que la Lotización denominada **FINCAS VACACIONALES TIFFANY ZONA 2** no cuenta con la pertinente aprobación del M.I Concejo Municipal de Guayaquil, no obstante lo cual, de acuerdo a lo señalado por el Registro de la Propiedad de Guayaquil, existe una inscripción de dicha Lotización con fecha 2 de agosto de 1994.

Mediante oficio **RPG-JB-95-2015** de fecha 15 de Diciembre del 2015, el Registrador de la propiedad del Cantón Guayaquil nos hace conocer lo siguiente:

1. *Compulsa del plano de la lotización FINCAS VACACIONALES TIFFANY archivado junto al asiento registral practicado el 25 de Abril de 1988 con número de inscripción 18, en el tomo 18 de fojas 215 a 218 del registro de propiedad tomo separado.*
2. *Compulsa del plano de la lotización FINCAS VACACIONALES TIFFANY ZONA 2 archivado conjuntamente con otros en el asiento registral practicado el 2 de agosto de 1994 con número de inscripción 8, en el tomo 8 de fojas 129 a 150 del registro de propiedad tomo separado.*
3. *Compulsa del plano (sector 1 de la comuna Casas Viejas) archivado junto al asiento registral practicado el 29 de Junio de 1981 con número de inscripción 12, en el tomo 12 de fojas 223 a 230 del Registro de propiedad tomo separado.*
4. *Compulsa del plano (sector Cubachi de la comuna casas Viejas ) archivado conjuntamente con otros en el asiento registral practicado el 31 de Diciembre de 1991 con número de inscripción 30, en el tomo 30 de hijas 395 a 400 del Registro de Propiedad tomo separado.*

P

SUBDIRECCION DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES

[Firma]



## MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

**DUOT-CEUS-2015-18528**

17 de diciembre 2015

Pág. 02

5. *Compulsa del plano ( sector central de las comunas Casas viejas ) archivado junto al asiento registral practicado el 24 de Julio de 1997 con número de inscripción 10, en el tomo 10 de Fojas 2817 a 2834 del Registro de Propiedad tomo separado.*

Según Memo No. **MEMO-TOP-2015-134** del 01 de junio del 2015, el jefe de topografía envía el levantamiento topográfico de las construcciones existentes del sector **LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY** y en la **LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY ZONA 2 y COMUNAS CASAS VIEJAS SECTOR 1 Y 5**, ubicadas en el kilómetro 22 de la vía a la costa aproximadamente, se procedió conjuntamente el área de Topografía de la DUOT y la Subdirección de Catastro a georeferenciar con la Imagen satelital del Cantón Guayaquil, el respectivo levantamiento topográfico, observándose que no coincide la Lotización Tiffany con las construcciones que se observan en la imagen Satelital.

En el marco de una evidente irregularidad, se presentan casos en los cuales las descripciones que constan en las pertinentes escrituras públicas no coinciden con el lugar en el que están asentados los adquirentes con sus edificaciones.

Los caminos, calles y vías de circulación públicos de dicha **FINCAS VACACIONALES TIFFANY** y en la **LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY ZONA 2**, y **COMUNAS CASAS VIEJAS SECTOR 1 Y 5** pertenecen a la ciudad de Guayaquil, y por tanto deben ser preservados.

Tal categoría de bienes son considerados legalmente de dominio público, y por lo mismo son "Inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención con esta disposición", al tenor del artículo 416 párrafo segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

### CONCLUSIÓN

1. Ratificar que los caminos, calles y vías de circulación públicos como bienes de dominio público, son de propiedad municipal, y por ende el Municipio de Guayaquil debe preservarlos, y por lo mismo tiene la obligación de realizar todas las acciones y de tomar e instrumentar todas las decisiones legítimas para hacer efectiva dicha preservación. En tal sentido debe proceder respecto de la **LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY**, en lo válidamente aprobado, así como respecto de la **comuna Casas Viejas SECTOR 1 Y 5** en función del plano del año 1938, inscrito en el Registro de la Propiedad de Guayaquil el 29 de junio de 1981.
2. Dejar constancia que la **LOTIZACIÓN FINCAS VACACIONALES TIFFANY ZONA 2** no fue aprobada por el Concejo Municipal de Guayaquil; por consiguiente su inscripción en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, objetivamente carece de causa jurídica, con los consiguientes efectos en el ámbito municipal.

SUBDIRECCION DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**DUOT-CEUS-2015-18528**

17 de diciembre 2015

Pág. 03

A continuación remitimos la siguiente documentación:

1. Certificado del Registrador de la Propiedad y plano Sector Cubachi.
2. Certificado del Registrador de la Propiedad Sector Comuna Casas Viejas.
3. Certificado del Registrador de la Propiedad Sector 1 Comuna Casas Viejas.
4. Certificado del Registrador de la Propiedad del plano Tiffany 2.
5. Plano de Levantamiento topográfico realizado por topografía.
6. Plano certificado Registrador de la Propiedad de Tiffany.
7. Plano de Georeferenciación del levantamiento topográfico sobre la Imagen Satelital.
8. Oficio RPG-JB-95-2015 del 15 de diciembre del 2015.

Particular que comunicamos para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Guillermo Arguello  
**DIRECTOR DE URBANISMO,  
AVALÚOS Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL (E)**

Arq. Eduardo García Flores  
**SUBDIRECTOR DE USO DE SUELO,  
CONTROL DE EDIFICACIONES  
Y URBANIZACIONES**

Arq. José Miguel Rubio J.  
**JEFE USO DE SUELO  
CONTROL DE EDIFICACIONES  
Y URBANIZACIONES**

Arq. Marcelo Bautista Zambrano  
**SUBDIRECTOR DE CATASTRO**

Arq. Jorge Méndez  
**JEFE DE TOPOGRAFIA DE URBANISMO,  
AVALÚOS Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL**

ADJ: LO INDICADO  
ARCHIVO DUOT

SUBDIRECCION DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES





**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL,  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**SMG-2015-16455**

Guayaquil, 10 de diciembre de 2015

Arquitecto  
Guillermo Arguello Santos  
**DIRECTOR DE URBANISMO, AVALÚOS Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E)**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a la consulta realizada por la Dirección a su cargo, el infrascrito, Secretario de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, **CERTIFICA:**

Que, revisados los archivos correspondientes, **no consta que el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, haya aprobado trámite alguno respecto a la Lotización denominada FINCAS VACACIONALES TIFFANY ZONA 2.**

Lo anterior, es todo cuanto puedo certificar, remitiéndome a los archivos bajo mi custodia.

Atentamente,  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

  
Dr. Vicente Tarano Basante  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

VTB/ima

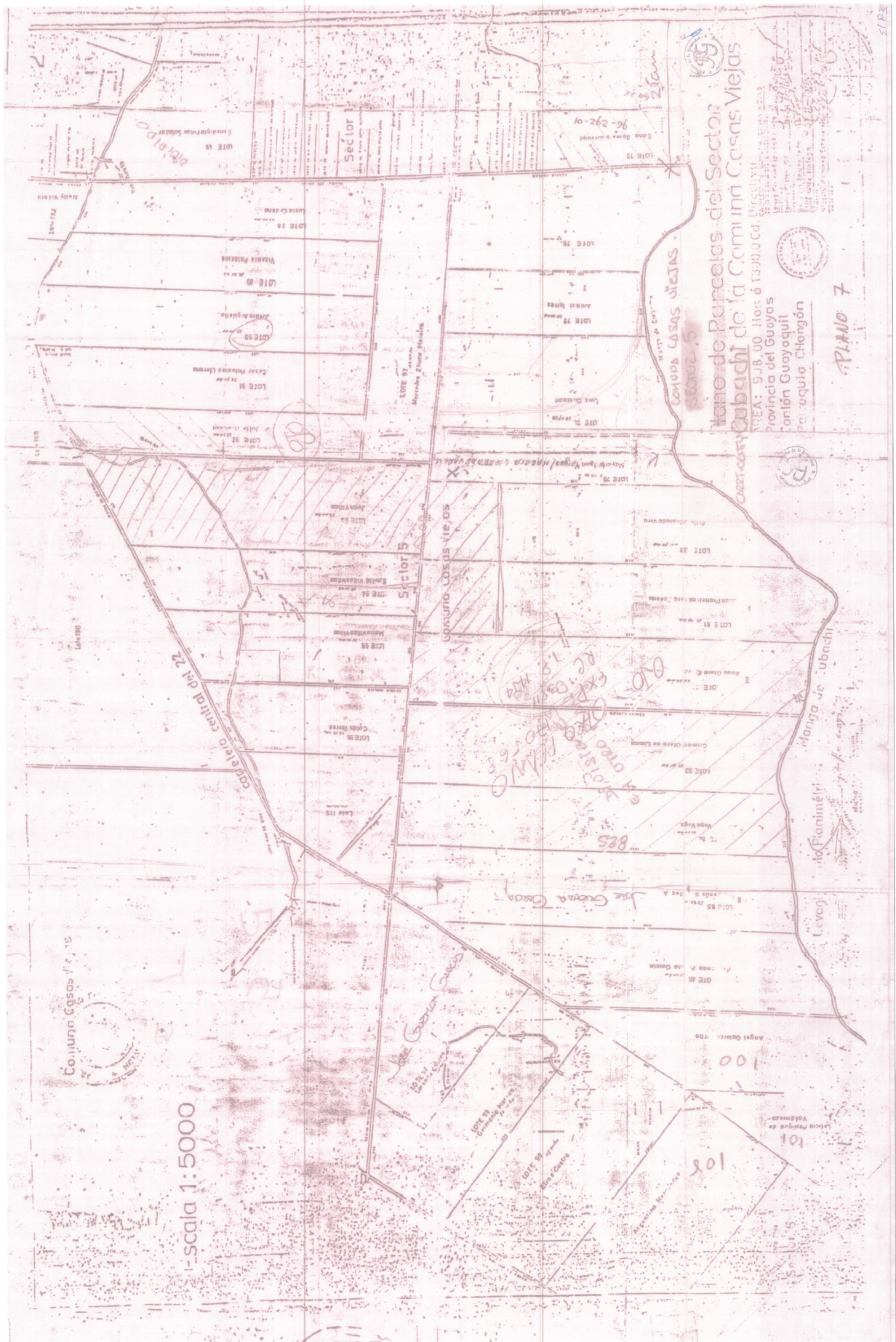
10 DIC 2015  
*Enitalla*



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de Guayaquil

gistrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, CERTIFICA que la presente compulsula del plano (Sector Cubachi de la Comuna Casas Viejas) es igual a la que **consta archivado junto al asiento registral practicado el 31 de Diciembre de 1991 con número de inscripción 30, en el tomo 30 de fojas 395 a 400 del Registro de Propiedad Tomo Separado, anotado en el Libro de Repertorio bajo número 30841, que formó parte de los planos protocolizados el 22 de Octubre de 1990 en la notaria Vigésimo Cuarta de Guayaquil a cargo del Ab. Francisco X. Icaza Garcés, según la primera copia extendida en la misma fecha.- Esta certificación consta en 2 fojas debidamente selladas y firmadas por el Registrador de la Propiedad del Cantón.- Guayaquil, 15 de Diciembre del 2015.**

Ab. Christian Josué Chica Hoyos  
Registrador de la Propiedad del Cantón  
Guayaquil - Delegado



Comunidad Casas Viejas

Escala 1:5000

Plan 7

Barrio de Parcelas del Sector de las Casas Viejas  
Municipio de Cabachi  
Provincia de Guayas  
Canton Guayaquil  
Parroquia Chongón

ÁREA: 908,00 Hectáreas ó 1300,00 Caballerías

SECTOR 5

COMUNIDAD CASAS VIEJAS

OTRO PLANO  
EXP. 18.428  
OTRO PLANO

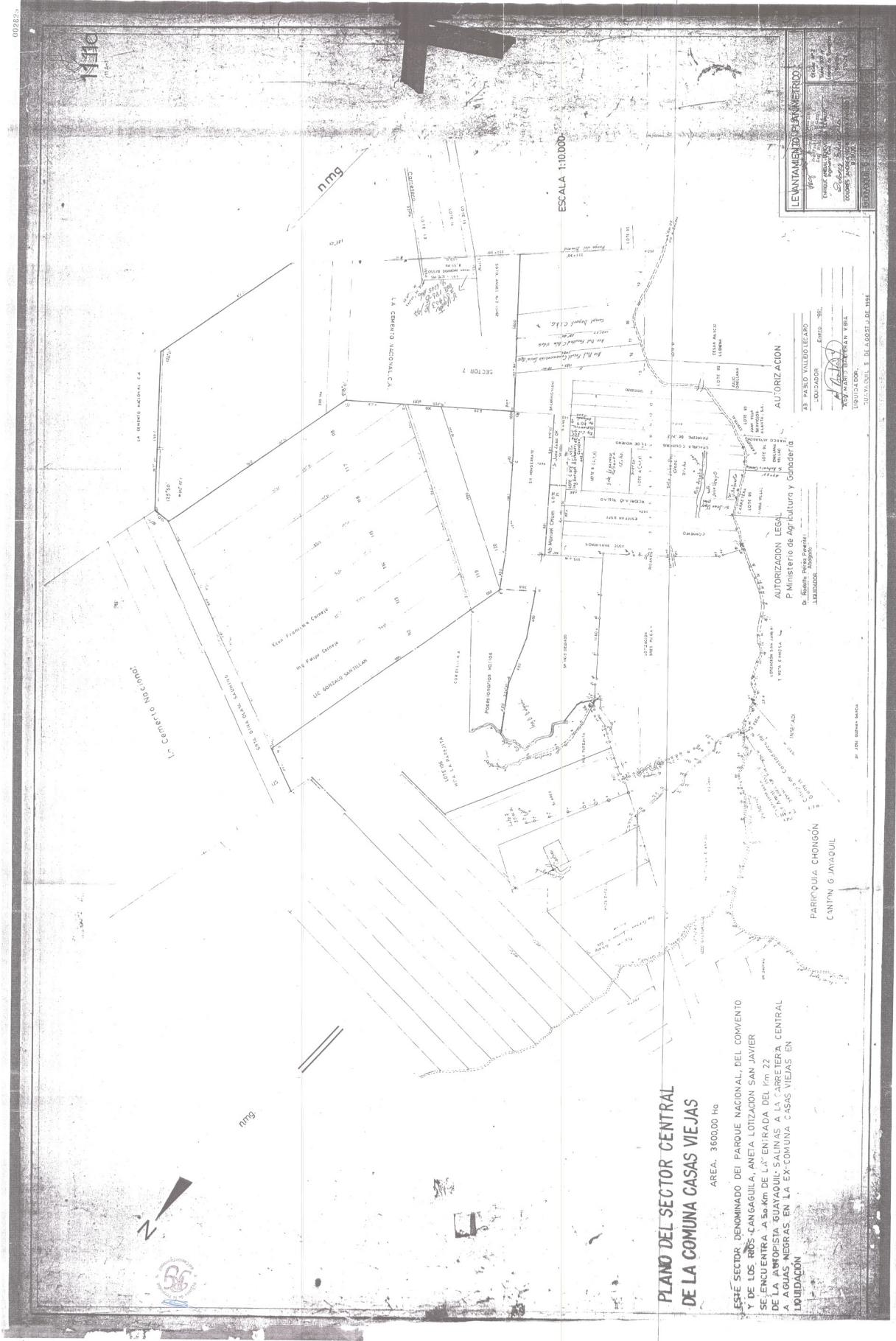
PLANO 7



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de Guayaquil

gistrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, CERTIFICA que la presente compulsas del plano (Sector Central de la Comuna Casas Viejas, sobre el levantamiento planímetro denominado 11-11a "11 A-1") es igual a la que **consta archivado junto al asiento registral practicado el 24 de Julio de 1997** con número de inscripción 10, en el tomo 10 de fojas 2817 a 2834 del Registro de Propiedad Tomo Separado, anotado en el Libro de Repertorio bajo número 17010. La inscripción tuvo como antecedente la tercera copia de la protocolización efectuada el 7 de Julio de 1997 en la Notaria Décima Segunda de Guayaquil, a cargo del Ab. Salim F. Manzur Capelo.- Esta certificación consta en 2 fojas debidamente selladas y firmadas por el Registrador de la Propiedad del Cantón.- **Guayaquil, 16 de Diciembre del 2015.**

Ab. Christian Josué Chica Hoyos  
Registrador de la Propiedad del Cantón  
Guayaquil - Delegado



**PLANO DEL SECTOR CENTRAL  
DE LA COMUNA CASAS VIEJAS**

AREA: 360000 Hg

ESTE SECTOR DENOMINADO DEL PARQUE NACIONAL, DEL CONVENTO  
Y DE LOS RIOS CANGAGUILA, ANETA LOTIZACION SAN JAVIER  
SE ENCUENTRA A 50 km DE LA ENTRADA DEL Km 22  
DE LA AVIOPISTA GUAYABUL-SALINAS A LA CARRETERA CENTRAL  
A AGUAS NEGRAS EN LA EX-COMUNA CASAS VIEJAS EN  
LA ZONAS DE LA  
LOTIZACION

**LEVANTAMIENTO PLANIMETRIKO**

Ing. Javier S. S. S.

Ing. J. S. S.

Ing. J. S. S.

Ing. J. S. S.

ESCALA 1:10.000

**AUTORIZACION**  
AL PABLO VALDELEAR  
LICENCIADO EN INGENIERIA CIVIL

**AUTORIZACION LEGAL**  
P. Ministerio de Agricultura y Ganaderia  
D. Ricardo Rivera Prieto  
LICENCIADO AGRICULTOR

PARKU'WIA CHONGON  
CANTON GUAYABUL

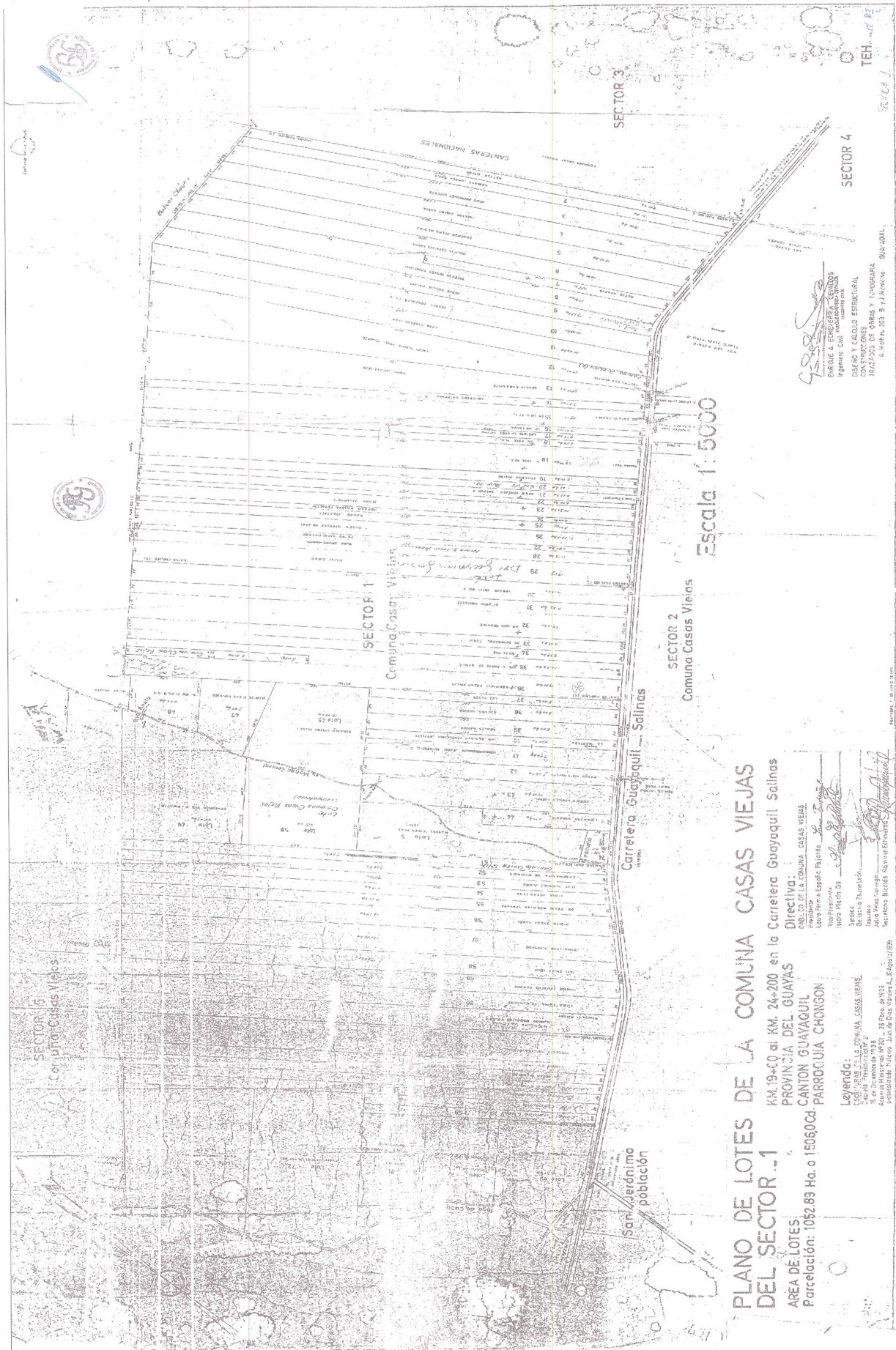




Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de Guayaquil

gistrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, CERTIFICA que la presente compulsula del plano (Sector 1 de la Comuna Casas Viejas) es igual a la que **consta archivado junto al asiento registral practicado el 29 de Junio de 1981** con número de inscripción 12, en el tomo 12 de fojas 223 a 230 del Registro de Propiedad Tomo Separado, anotado en el Libro de Repertorio bajo número 6221, en virtud de la primera copia de la protocolización realizada en el registro a cargo del notario Segundo del Cantón Guayaquil Dr. Jorge Jara Grau el 7 de Mayo de 1980.- Esta certificación consta en 2 fojas debidamente selladas y firmadas por el Registrador de la Propiedad del Cantón.- **Guayaquil, 15 de Diciembre del 2015.**

Ab. Christian Josué Chica Hoyos  
Registrador de la Propiedad del Cantón  
Guayaquil - Delegado



**PLANO DE LOTES DE LA COMUNA CASAS VIEJAS DEL SECTOR 1**  
 KM.19+00 al KM. 24+200 en la Carretera Guayaquil - Salinas  
 PROVINCIA DEL GUAYAS  
 CANTON GUAYAQUIL  
 PARROQUIA CHONGON

**Directivo:**  
 CABILDO DE LA COMUNA CASAS VIEJAS  
 Laura Estrella Espinoza Roldán  
 Vice Presidente  
 Juan Pineda Quijije  
 Secretario

**Legenda:**  
 COMUNA CASAS VIEJAS  
 SECTOR 1  
 15 de Enero de 2016  
 Autorizado por el MOP...  
 Presidente: Víctor Hugo Chongon

**Escala 1:5000**

**SECTOR 1**  
 Comuna Casas Viejas

**SECTOR 2**  
 Comuna Casas Viejas

**SECTOR 3**

**SECTOR 4**

**Carretera Guayaquil - Salinas**

**San Jerónimo población**

**CANTERAS NACIONALES**

**TEH. 107/21**

**SECT. 1**

**SECT. 2**

**SECT. 3**

**SECT. 4**

**SECT. 5**

**SECT. 6**

**SECT. 7**

**SECT. 8**

**SECT. 9**

**SECT. 10**

**SECT. 11**

**SECT. 12**

**SECT. 13**

**SECT. 14**

**SECT. 15**

**SECT. 16**

**SECT. 17**

**SECT. 18**

**SECT. 19**

**SECT. 20**

**SECT. 21**

**SECT. 22**

**SECT. 23**

**SECT. 24**

**SECT. 25**

**SECT. 26**

**SECT. 27**

**SECT. 28**

**SECT. 29**

**SECT. 30**

**SECT. 31**

**SECT. 32**

**SECT. 33**

**SECT. 34**

**SECT. 35**

**SECT. 36**

**SECT. 37**

**SECT. 38**

**SECT. 39**

**SECT. 40**

**SECT. 41**

**SECT. 42**

**SECT. 43**

**SECT. 44**

**SECT. 45**

**SECT. 46**

**SECT. 47**

**SECT. 48**

**SECT. 49**

**SECT. 50**

**SECT. 51**

**SECT. 52**

**SECT. 53**

**SECT. 54**

**SECT. 55**

**SECT. 56**

**SECT. 57**

**SECT. 58**

**SECT. 59**

**SECT. 60**

**SECT. 61**

**SECT. 62**

**SECT. 63**

**SECT. 64**

**SECT. 65**

**SECT. 66**

**SECT. 67**

**SECT. 68**

**SECT. 69**

**SECT. 70**

**SECT. 71**

**SECT. 72**

**SECT. 73**

**SECT. 74**

**SECT. 75**

**SECT. 76**

**SECT. 77**

**SECT. 78**

**SECT. 79**

**SECT. 80**

**SECT. 81**

**SECT. 82**

**SECT. 83**

**SECT. 84**

**SECT. 85**

**SECT. 86**

**SECT. 87**

**SECT. 88**

**SECT. 89**

**SECT. 90**

**SECT. 91**

**SECT. 92**

**SECT. 93**

**SECT. 94**

**SECT. 95**

**SECT. 96**

**SECT. 97**

**SECT. 98**

**SECT. 99**

**SECT. 100**

**SECT. 101**

**SECT. 102**

**SECT. 103**

**SECT. 104**

**SECT. 105**

**SECT. 106**

**SECT. 107**

**SECT. 108**

**SECT. 109**

**SECT. 110**

**SECT. 111**

**SECT. 112**

**SECT. 113**

**SECT. 114**

**SECT. 115**

**SECT. 116**

**SECT. 117**

**SECT. 118**

**SECT. 119**

**SECT. 120**

**SECT. 121**

**SECT. 122**

**SECT. 123**

**SECT. 124**

**SECT. 125**

**SECT. 126**

**SECT. 127**

**SECT. 128**

**SECT. 129**

**SECT. 130**

**SECT. 131**

**SECT. 132**

**SECT. 133**

**SECT. 134**

**SECT. 135**

**SECT. 136**

**SECT. 137**

**SECT. 138**

**SECT. 139**

**SECT. 140**

**SECT. 141**

**SECT. 142**

**SECT. 143**

**SECT. 144**

**SECT. 145**

**SECT. 146**

**SECT. 147**

**SECT. 148**

**SECT. 149**

**SECT. 150**

**SECT. 151**

**SECT. 152**

**SECT. 153**

**SECT. 154**

**SECT. 155**

**SECT. 156**

**SECT. 157**

**SECT. 158**

**SECT. 159**

**SECT. 160**

**SECT. 161**

**SECT. 162**

**SECT. 163**

**SECT. 164**

**SECT. 165**

**SECT. 166**

**SECT. 167**

**SECT. 168**

**SECT. 169**

**SECT. 170**

**SECT. 171**

**SECT. 172**

**SECT. 173**

**SECT. 174**

**SECT. 175**

**SECT. 176**

**SECT. 177**

**SECT. 178**

**SECT. 179**

**SECT. 180**

**SECT. 181**

**SECT. 182**

**SECT. 183**

**SECT. 184**

**SECT. 185**

**SECT. 186**

**SECT. 187**

**SECT. 188**

**SECT. 189**

**SECT. 190**

**SECT. 191**

**SECT. 192**

**SECT. 193**

**SECT. 194**

**SECT. 195**

**SECT. 196**

**SECT. 197**

**SECT. 198**

**SECT. 199**

**SECT. 200**

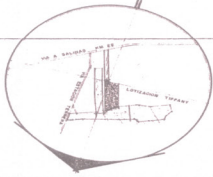
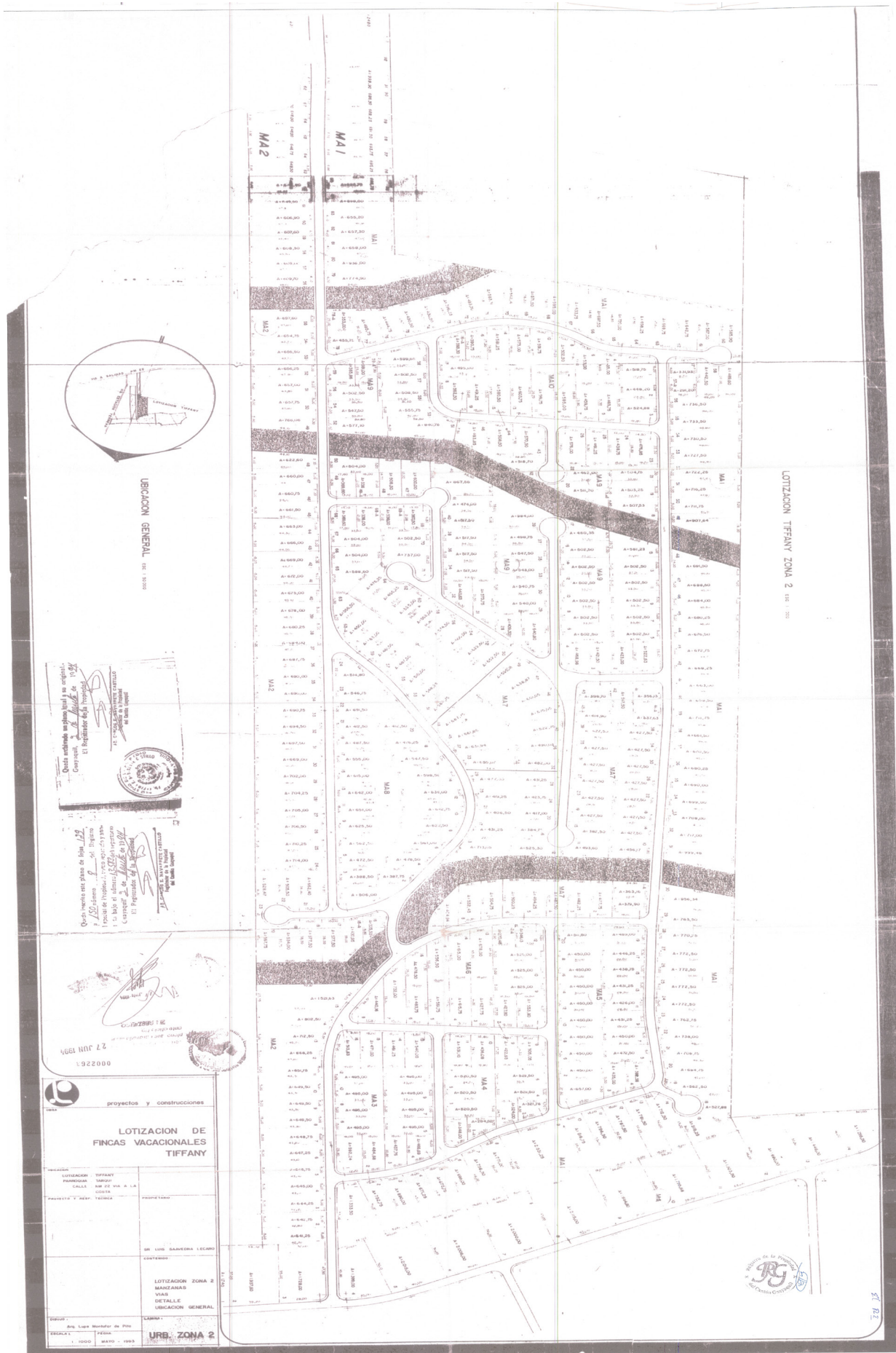


Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de Guayaquil

gistrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, CERTIFICA que la presente compulsas del plano es igual a la que **consta archivado junto al asiento registral practicado el 2 de Agosto de 1994** con número de inscripción 8, en el tomo 8 de fojas 129 a 150 del Registro de Propiedad Tomo Separado, anotado en el Libro de Repertorio bajo número 13583, que formó parte de los planos protocolizados el 30 de Junio 1994 en la Notaria Vigésima de Guayaquil a cargo del Ab. Juan Antonio Haz Quevedo, según la segunda copia extendida en la misma fecha, relativo a la ZONA 2 que contiene las manzanas **MA1, MA2, MA3, MA4, MA5, MA6, MA7, MA8, MA9 y MA10** de la Lotización Tiffany; no constando en la referida diligencia **OFICIO MUNICIPAL de aprobación concerniente a las manzanas antes mencionadas.-** Que en la presente inscripción se encuentra formado parte de los documentos habilitantes copia del **OFICIO N° 00000066 del 7 de Octubre del 1987** suscrito por el Secretario Municipal Ab. Walter Novillo Castillo por el cual consta que se aprobó la propuesta de fraccionamiento de los predios de propiedad de la compañía Negocios Generales Tiffany Cia. Ltda. la misma que forma parte **del asiento registral practicado el 25 de Abril de 1988** con número de inscripción 18 del Registro de Propiedad Tomo Separado, **en donde no constan las manzanas antes referidas.-** Esta certificación consta en 2 fojas debidamente selladas y firmadas por el Registrador de la Propiedad del Cantón.- **Guayaquil, 15 de Diciembre del 2015.**

Ab. Christian Josué Chica Hoyos  
Registrador de la Propiedad del Cantón  
Guayaquil - Delegado





Quiero hacer este acto público en forma de leyenda en el Registro Municipal de Planificación y Construcción de la Municipalidad de San José de los Rios, para que conste en el Libro de Registros y Planificación Municipal, el presente proyecto de loteo y subdivision de fincas vacacionales, para que conste en el Libro de Registros y Planificación Municipal, el presente proyecto de loteo y subdivision de fincas vacacionales.

El Registrador Municipal

El Registrador Municipal

Quiero hacer este acto público en forma de leyenda en el Registro Municipal de Planificación y Construcción de la Municipalidad de San José de los Rios, para que conste en el Libro de Registros y Planificación Municipal, el presente proyecto de loteo y subdivision de fincas vacacionales, para que conste en el Libro de Registros y Planificación Municipal, el presente proyecto de loteo y subdivision de fincas vacacionales.

El Registrador Municipal

El Registrador Municipal

proyectos y construcciones	
<b>LOTIZACION DE FINCAS VACACIONALES TIFFANY</b>	
PROYECTO	LOTIZACION TIFFANY
PROYECTANTE	MANZANAS TIFFANY
PROYECTO	CALLE 1000 VIA A LA COSTA
PROYECTANTE	SR LUIS SAENZ LEON
PROYECTO	LOTIZACION ZONA 2 MANZANAS VIAS
PROYECTANTE	DETALLE UBICACION GENERAL
PROYECTO	URB. ZONA 2
PROYECTANTE	SR Luis Saenz de Pina
PROYECTO	URB. ZONA 2
PROYECTANTE	SR Luis Saenz de Pina



URB. ZONA 2



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

**MEMORANDO  
TOP-2015-134**

**PARA:** *Arq. Marcelo Bautista*  
**SUBDIRECTOR DE CATASTRO**

**DE:** **JEFE DE LA UNIDAD DE TOPOGRAFÍA**

**REF:** *AyR-2015-0060*

**FECHA:** *01 de Junio del 2015*

*En atención a su petición de referencia, le estoy enviando el Levantamiento Topográfico con todos los accidentes geográficos y físicos de la denominada Lotización TIFFANY.*

*Atentamente*

*Arq. Jorge Méndez Brito*  
**JEFE  
UNIDAD DE TOPOGRAFÍA**

**Archivo**

*Recibido  
JMB*



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO)**

**MEMORANDO**

AyR-2015-0060  
19 de marzo de 2015

**PARA** : Ing. Carlos Lamboglia,  
**JEFE DE LA UNIDAD DE TOPOGRAFIA (E)**

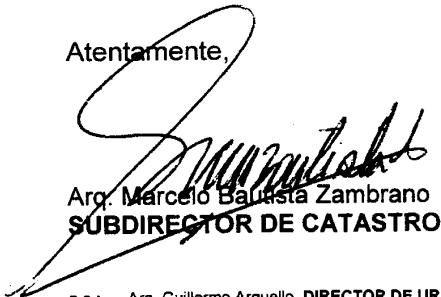
**DE** : **SUBDIRECTOR DE CATASTRO**

**ASUNTO** : Solicitud de levantamiento topográfico.

En atención a lo dispuesto por el señor Alcalde, solicito a usted, se sirva realizar con el **carácter de urgente**, un levantamiento topográfico con todos los accidentes geográficos y físicos de la denominada **Lotización TIFFANY**.

Adjunto un plano de manera general.

Atentamente,



Arq. Marcelo Baustista Zambrano  
**SUBDIRECTOR DE CATASTRO**

p.c.: Arq. Guillermo Arguello, **DIRECTOR DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTRO (E)**  
Arq. José Miguel Rubio, **SUB-JEFE DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES**

Archivo DUAR

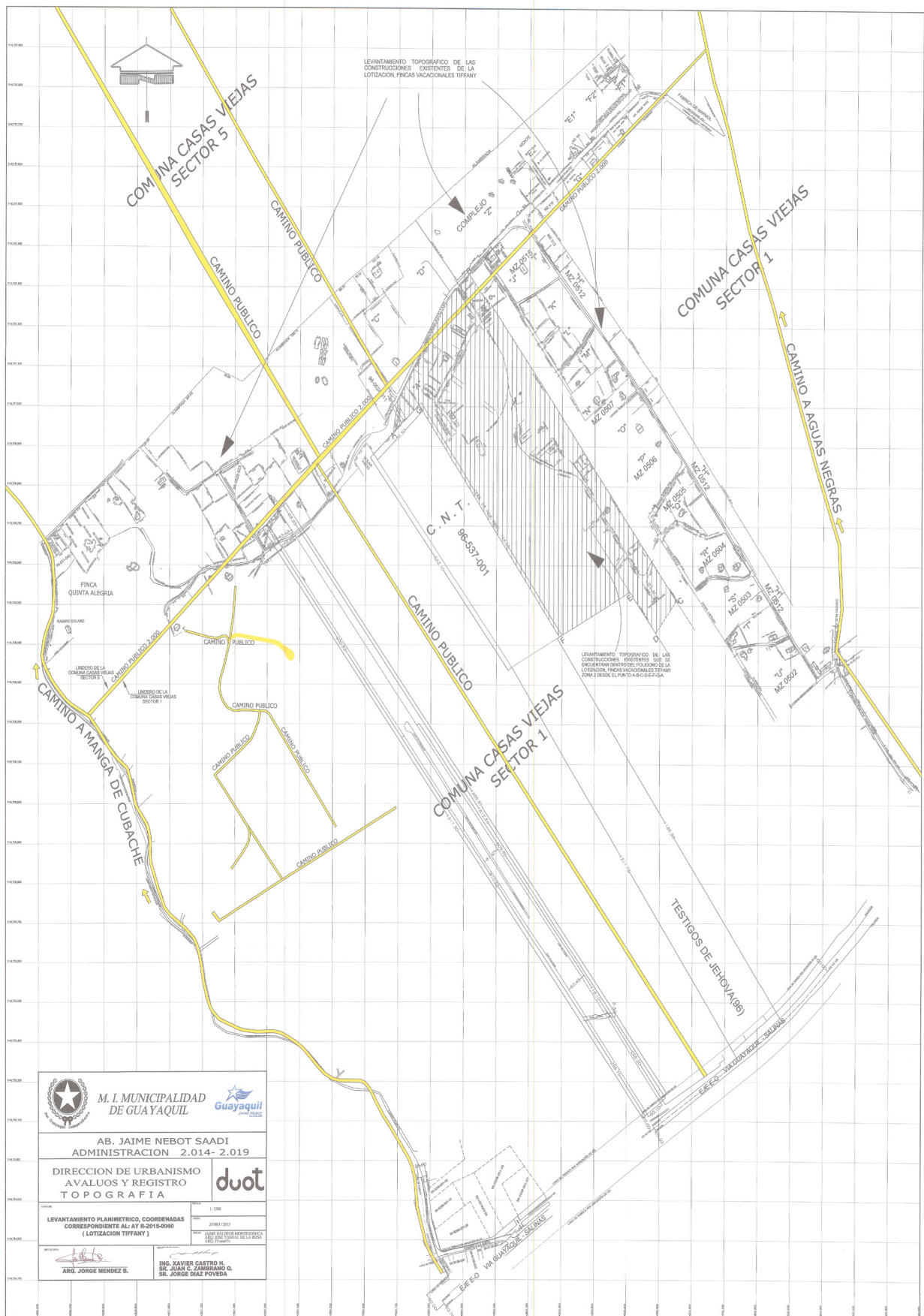
Elaborado: Mónica Ortega

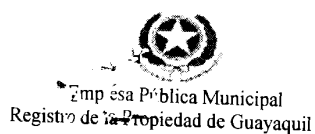
*ING. CASTRO  
SR JULIO JACOME  
ACTUALIZAR NOMBRES  
DE PROPIETARIOS CON SU  
RESPECTIVO SOAR*

*Car. f.ondozzi*

**21 MAR 2015**



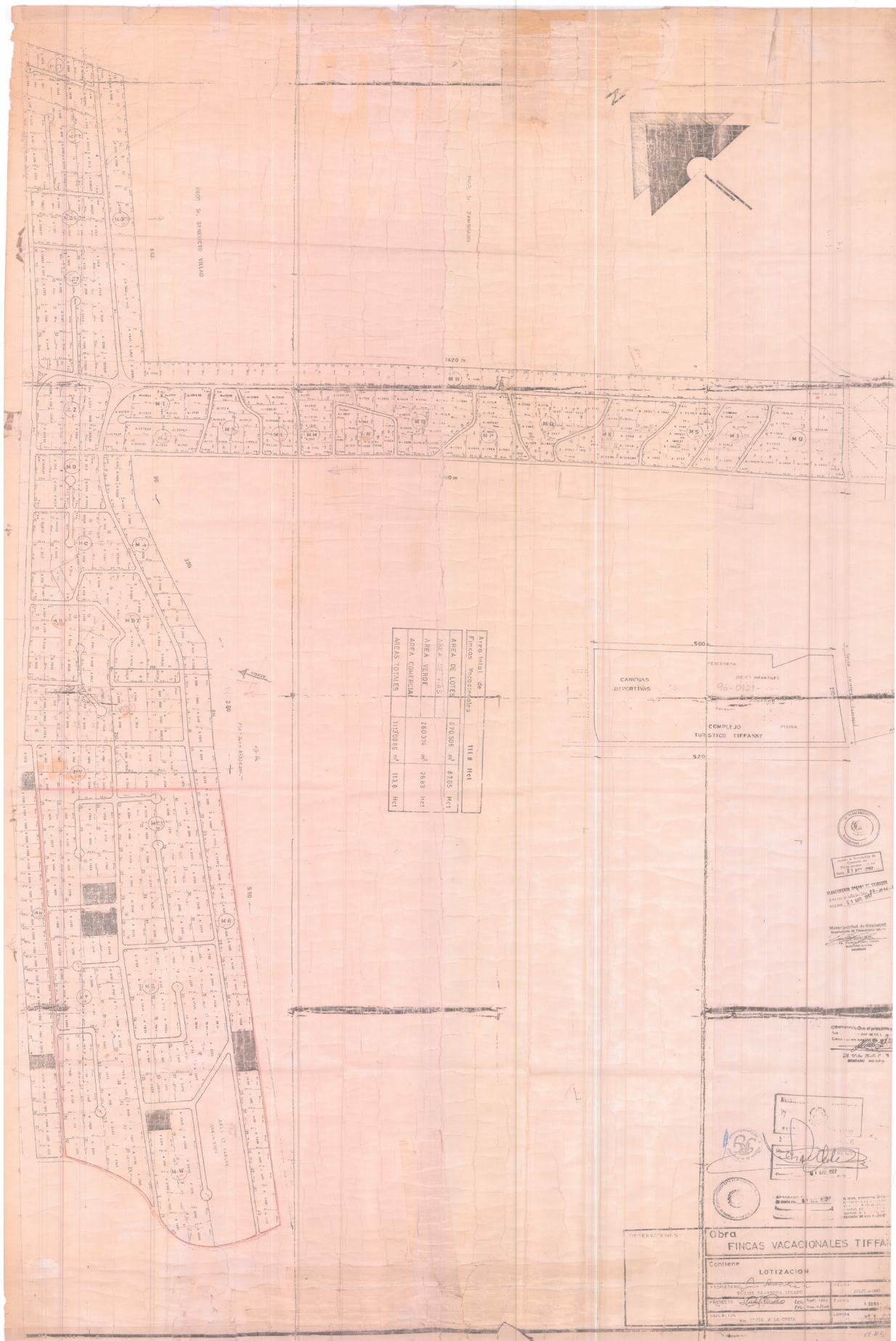




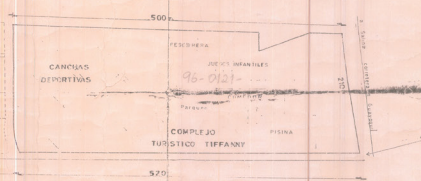
gistrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, CERTIFICA que la presente compulsula del plano es igual a la que consta archivada junto al asiento registral practicado el 25 de Abril de 1988 con número de inscripción 18, en el tomo 18 de fojas 215 a 218 del Registro de Propiedad Tomo Separado, anotado en el Libro de Repertorio bajo número 12691. La inscripción tuvo como antecedente la tercera copia de la protocolización efectuada el 17 de Diciembre de 1987 en la Notaria Trigésima de Guayaquil, a cargo del Ab. Piero Aycart Vincenzini, quien contiene también el oficio **Nº 00000066 del 7 de Octubre del 1987** suscrito por el Secretario Municipal Ab. Walter Novillo Castillo, por el cual consta que se aprobó la propuesta de fraccionamiento de los predios de propiedad de la Compañía Negocios Generales Tiffany Cía. Ltda.- Esta certificación consta en 2 fojas debidamente selladas y firmadas por el Registrador de la Propiedad del Cantón.- **Guayaquil, 15 de Diciembre del 2015.**



Ab. Christian Josué Chica Hoyos  
Registrador de la Propiedad del Cantón  
Guayaquil - Delegado



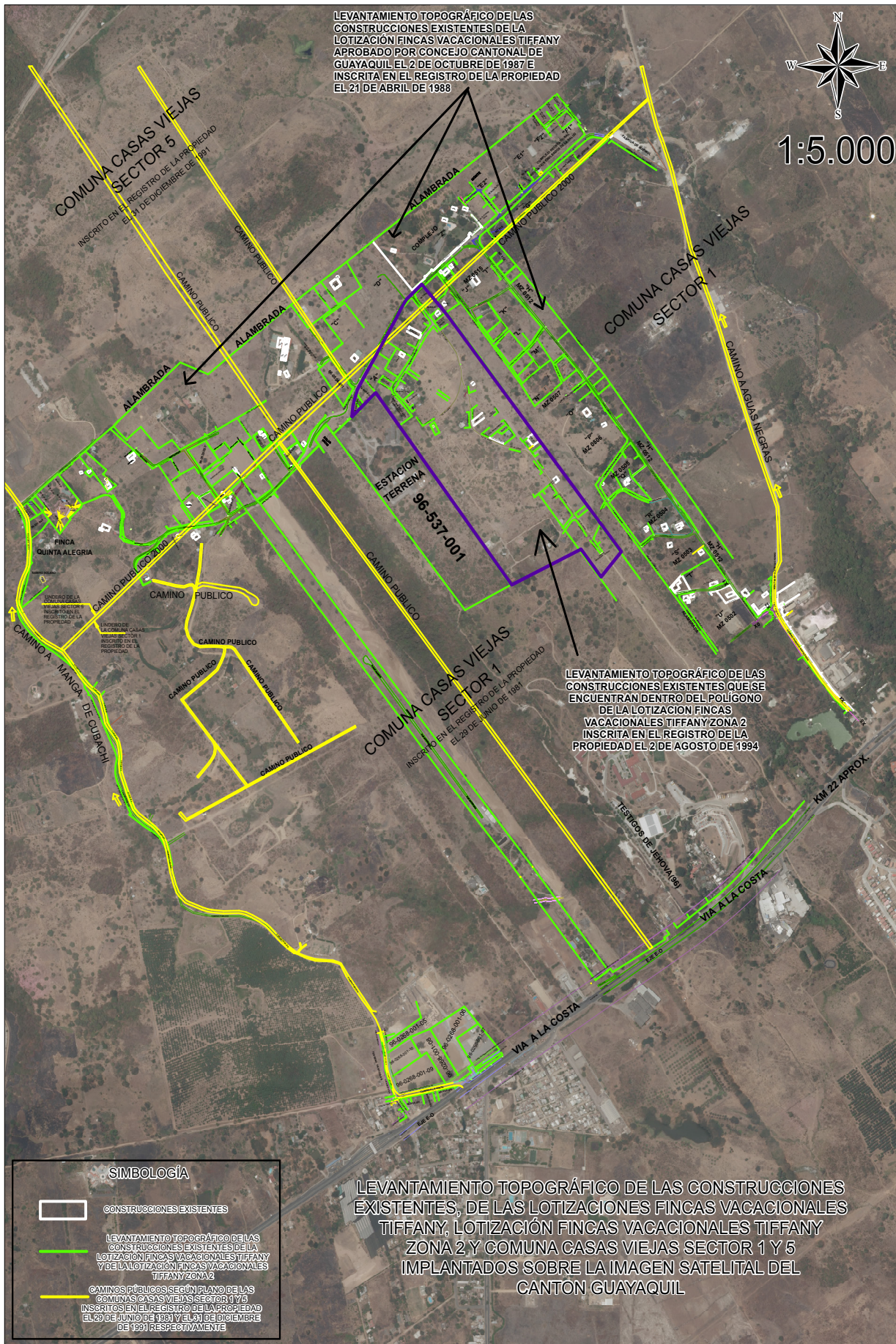
Area total de Fincas Inscritas		1118 Hct
AREA DE LOTES	470506 m <sup>2</sup>	8705 Hct
AREA DE VAS	260374 m <sup>2</sup>	2683 Hct
AREA VERDE	260374 m <sup>2</sup>	2683 Hct
AREA COMERCIAL	110088 m <sup>2</sup>	1128 Hct



MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN
   
 DEPARTAMENTO DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO
   
 DIVISION DE REGISTRO Y CATASTRO
   
 15 de Enero de 2016

[Signature]
   
 [Stamp]

Obra	
FINCAS VACACIONALES TIFFANY	
Contiene	
PROPIETARIO	LOTIZACION
PROYECTO	FECHA
REVISADO	FECHA







Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de Guayaquil

Guayaquil, 15 de Diciembre del 2015  
Oficio: **RPG-JB-95-2015**

Señor Arquitecto

**MIGUEL SERRANO TOMALÁ**

**SUPERVISOR DE PREDIOS DE LA SUBDIRECCION DE CATASTRO DE LA MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

Ciudad.-

De mi consideración:

Conforme al requerimiento expresado mediante Oficio Nro. DUOT-CAT-2015-17937 emitido el 10 de Diciembre del 2015, que ha sido presentado en esta dependencia registral el 11 de Diciembre del presente año, me cumple adjuntarle lo siguiente:

1.	Compulsa del plano de la lotización Fincas Vacacionales Tiffany archivado junto al asiento registral practicado el 25 de Abril de 1988 con número de inscripción 18, en el tomo 18 de fojas 215 a 218 del Registro de Propiedad Tomo Separado.
2.	Compulsa del plano de la lotización Fincas Vacacionales Tiffany Zona 2 <b>archivado conjuntamente con otros en el asiento registral practicado el 2 de Agosto de 1994 con número de inscripción 8, en el tomo 8 de fojas 129 a 150 del Registro de Propiedad Tomo Separado.</b>
3.	Compulsa del plano (Sector 1 de la Comuna Casas Viejas) <b>archivado junto al asiento registral practicado el 29 de Junio de 1981 con número de inscripción 12, en el tomo 12 de fojas 223 a 230 del Registro de Propiedad Tomo Separado</b>
4.	Compulsa del plano (Sector Cubachi de la Comuna Casas Viejas) <b>archivado conjuntamente con otros en el asiento registral practicado el 31 de Diciembre de 1991 con número de inscripción 30, en el tomo 30 de fojas 395 a 400 del Registro de Propiedad Tomo Separado.</b>
5.	Compulsa del plano (Sector Central de la Comuna Casas Viejas) <b>archivado junto al asiento registral practicado el 24 de Julio de 1997 con número de inscripción 10, en el tomo 10 de fojas 2817 a 2834 del Registro de Propiedad Tomo Separado</b>

Particular que comunico a ustedes para los fines de Ley.

Atentamente,

Dr. Segundo Ivole Zurita Zambrano, Mgs.  
Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

DUOT-CAT-2015-17937  
10 de diciembre del 2015

Doctor  
**Segundo Ivole Zurita Zambrano**  
Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil

De mi consideración:

La presente es para solicitarle, se nos proporcione la información que reposa en los archivos a su cargo, con respecto a Lotización Fincas Vacacionales Tiffany, Lotización Fincas Vacacionales Tiffany Zona 2, comuna casas viejas sector 1, comunas casas viejas sector 5 y comunas casas viejas sector central, los cuales a continuación se detallan:

1. Copia certificada del plano que reposa en los archivos a su cargo de la Lotización Fincas Vacacionales Tiffany con su respectiva documentación, en donde conste la fecha de la inscripción y la fecha de la aprobación de dicho plano por la M. I. Municipalidad de Guayaquil.
2. Copia certificada del plano que reposa en los archivos a su cargo de la Lotización Fincas Vacacionales Tiffany zona 2, con su respectiva documentación, en donde conste la fecha de la inscripción y la fecha de la aprobación de dicho plano por la M. I. Municipalidad de Guayaquil.
3. Copia certificada del plano que consta en los archivos a su cargo de la comuna Casas Viejas Sector 1, con su respectiva documentación, en donde conste la fecha de la inscripción y la fecha de la aprobación de dicho plano por la M. I. Municipalidad de Guayaquil.
4. Copia certificada del plano que consta en los archivos a su cargo de la comuna Casas Viejas Sector 5, con su respectiva inscripción con su respectiva documentación, en donde conste la fecha de la inscripción y la fecha de la aprobación de dicho plano por la M. I. Municipalidad de Guayaquil.
5. Copia certificada del plano de la Comuna Casas Viejas (Sector Central). con su respectiva documentación, en donde conste la fecha de la inscripción y la fecha de la aprobación de dicho plano por la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

De los planos antes mencionados se adjuntan 2 copias de cada uno para su respectiva certificación.

Atentamente,

**Arq. Miguel Serrano Tomalá**  
SUPERVISOR DE PREDIOS DE LA  
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Registrador de la Propiedad  
**RECIBIDO**

Fecha: 11 Dic 2015

Firma Lourdes Mora  
15200

Archivo DUOT

Supervisor: Marco Antonio Alvarado Rodríguez



## Estudio Jurídico Zavala Torres

Rumichaca 1525 Telf: 2514869 - 0992853463

Guayaquil - Ecuador

Guayaquil 19 de octubre del 2015

M.I. Municipalidad de Guayaquil

SECRETARÍA MUNICIPAL

**R E C I B I D O**



HORA:

14:03

VTB  
FIRMA

44952

Señor

Ab. Jaime Nebot Saadi alcalde de Guayaquil

Ciudad.-

De mi consideración:

CARLOS VICTOR MACIAS AMORES, me dirijo ante Usted como autoridad principal del Gobierno Municipal de Guayaquil, para ponerle en conocimiento que con la copia de la Escritura Pública de la Notaría VIGESIMA del cantón Guayaquil a cargo del Abogado Antonio Haz Quevedo; con fecha 18 de octubre del año 1991, compré los lotes 4 y 5 de la Manzana MI; al Señor Luis Saavedra Lecaro, representante legal de NEGOCIOS GENERALES TIFFANY CIA LTDA, que está ubicado en la Parroquia Chongón del cantón Guayaquil.

El LOTE 4, linda por el NORESTE con camino público con cincuenta metros; NOROESTE: Con lote tres con treinta y siete metros; SURESTE: Camino público con treinta y tres metros SUROESTE: Lote cinco con cincuenta metros: Superficie total de: Mil novecientos diez siséis metros cuadrados con veinticinco centímetros:

El LOTE CINCO linda por el NORESTE Lote cuatro con cincuenta metros, NOROESTE: LOTE seis con treinta y dos metros SURESTE: Camino público con veinte y nueve metros SUROESTE: Camino público con cuarenta metros: Superficie total Mil setecientos noventa y un metros cuadrados.

Los dos lotes tienen una superficie total de: TRESMIL SETECIENTOS SIETE METROS CUADRADOS, CON VEINTICINCO CENTIMETROS CUADRADOS.

El Señor Luis Saavedra Lecaro, mandó a su trabajador para que tumbe la cerca de mis solares y pretende cambiar los límites de los dos solares y me ha manifestado que corra la cerca para tras y cierre parte del camino. Tal acto no es justo ya que dañaría los límites señalados en la Escritura Pública y el Registro de la Propiedad, razón por el cual le puse una DEMANDA que correspondió conocer a la UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTÓN GUAYAQUIL con No. No. 09332-2014-67051.

En virtud de lo expuesto me dirijo ante Usted porque he visto entrar a los carros del municipio y hablar con el señor: Luis Saavedra Lecaro, representante legal de NEGOCIOS GENERALES TIFFANY CIA LTDA, y he escuchado los rumores que el MUNICIPIO pretende cambiar los límites de las propiedades existentes en dicho lugar, razón por el cual me dirijo ante vuestra autoridad, para que se pronuncie al respecto e impida que se cambien los límites existentes, porque nos acarrearía graves malestares entre ellos las escrituras y la ficha Registral, dando lugar para que el Señor Luis Saavedra Lecaro ocupe caminos que pretende cerrar.

Autorizo al Abogado Víctor Hugo Zavala Torres, para que a mi nombre realicen tantos y cuantos escritos estime necesarios en defensa de mis intereses y para los efectos

7-21-1117



## Estudio Jurídico Zavala Torres

Rumichaca 1525 Telf: 2514869 - 0992853463

Guayaquil - Ecuador

legales señalo el casillero Judicial 3126 y el correo: [ab.hzavalat@gmail.com](mailto:ab.hzavalat@gmail.com) del profesional que suscribe conmigo

Por la atención que le dé a la presente

19 ANEXOS SIMPLES

ATENTAMENTE

CARLOS VICTOR MACIAS AMORES

AB. VICTOR HUGO ZAVALA TORRES.  
MAT. 09-166-1998 C.J.G.





**Empresa Pública Municipal**  
**Registro de la Propiedad de Guayaquil**  
 General Córdova 918 entre Francisco r. Icaza y Victor Manuel Rendón  
 Telf: ((593-4) 3709700/01/02/03/04/05/06/07/08/09

**Ficha Registral**  
Registro de la Propiedad de Guayaquil

**4218**

**\*4218\***

Aperturado: viernes 10 de marzo de 2000

**Conforme a la solicitud Número: 12951 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Ficha Registral Número 4218, CERTIFICACIÓN que contiene solo la historia Jurídica del predio la cual consta en los archivos de este Registro de la Propiedad :**

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Parroquia: Chongón  
 Ubicación: -----  
 Tipo de Predio: Rural o Rústico  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial:

**LINDEROS Y MENSURAS REGISTRALES:**

Lote 3, de la manzana MI, ubicada en el sector de la Ex-Comuna Casas Viejas a la altura del Kilómetro 22 de la vía Guayaquil-Progreso, de la parroquia Chongón.  
 Noreste: camino Público con 48.00 metros lineales;  
 Noroeste: lote 2, con 32.00 metros lineales;  
 Sureste: Lote 4, con 37.00 metros lineales;  
 Suroeste: lote 6, con 48.00 metros lineales  
 Superficie de 1.778.00 metros cuadrados

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	2,337	07/03/1986	47,955
Propiedades	Compraventa	2,357	07/03/1986	48,419
Tomos Separados	Protocolización de Planos	8	02/08/1994	129
Propiedades	Compraventa	1,260	20/02/1995	33,269
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	114	11/01/1996	993
Embargos	Embargo	635	11/12/2000	6,543

**DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE PROPIEDADES**

2 / **3 Compraventa**

Inscrito el: **viernes, 07 de marzo de 1986** Tomo: 65 Folios: 47,955 - 47,986  
 Número de Inscripción: **2,337** Número de Repertorio: 5,367  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Cuarta  
 Nombre del Cantón: Guayaquil  
 Escritura/Providencia/Resolución: 11-feb-86

a.- Observaciones:

Compraventa de la parcela de terreno ubicada en la jurisdicción de la Comuna Casas Viejas en Liquidación con un área de 40.57 hectáreas.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-90509948001	Negocios Generales Tiffany Cia Ltda		Guayaquil
Vendedor	50-000000007545	Comunas Casas Viejas En Liquidación		Guayaquil

3 / **3 Compraventa**

Inscrito el: **viernes, 07 de marzo de 1986** Tomo: 65 Folios: 48,419 - 48,448  
 Número de Inscripción: **2,357** Número de Repertorio: 5,366  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Cuarta  
 Nombre del Cantón: Guayaquil  
 Escritura/Providencia/Resolución: 11-feb-86

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

\*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-90509948001	Negocios Generales Tiffany Cia Ltda		Guayaquil
Vendedor	90-0000000011615	Comuna Casas Viejas		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	2,337	07-mar-1986	47,955	47,986

1 / **3 Compraventa**

Inscrito el: **lunes, 20 de febrero de 1995** Tomo: 49 Folios: 33,269 - 33,298  
 Número de Inscripción: 1,260 Número de Repertorio: 1,421  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima  
 Nombre del Cantón: Guayaquil  
 Escritura/Providencia/Resolución: 24-nov-93  
 Oficio/Telex/Fax:

## a.- Observaciones:

Venta de los solares 3 y 6 de la manzana MI ubicados en la Lotización Tiffany.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	18-02284818	Frutos Ojeda Elena Alejandrina	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-90509948001	Negocios Generales Tiffany Cia Ltda		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	2,337	07-mar-1986	47,955	47,986
Propiedades	2,357	07-mar-1986	48,419	48,448
Tomos Separados	8	02-ago-1994	129	150

**REGISTRO DE TOMOS SEPARADOS**1 / **1 Protocolización de Planos**

Inscrito el: **martes, 02 de agosto de 1994** Tomo: 8 Folios: 129 - 150  
 Número de Inscripción: 8 Número de Repertorio: 13,583  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima  
 Nombre del Cantón: Guayaquil  
 Escritura/Providencia/Resolución: 30-jun-94  
 Oficio/Telex/Fax: 27-jun-94 Oficio D.E.# 0002263 del IERAC

## a.- Observaciones:

Fraccionamiento del lote de terreno de 18.77 hectáreas de propiedad de Negocios Generales Tiffany; y, del lote de 20.64 hectáreas de propiedad de Luis Saavedra Lecaro y Martha Rodríguez de Saavedra, ubicados a la altura del Kilómetro 22 de la vía a la Costa, parroquia Chongón, autorizado por el Director Ejecutivo del IERAC según oficio D.E # 0002263 del 27 de Junio de 1994, se hace constar que también forma parte de esta inscripción el Oficio # 000066 del 7 de octubre de 1987 suscrito por el Secretario Municipal de Guayaquil mediante el cual se establece que en sesión ordinaria de octubre 2 de 1987 el M.I Consejo Cantonal resolvió aprobar la propuesta de fraccionamiento de los predios de propiedad de Negocios Generales Tiffany.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Propietario	09-90509948001	Negocios Generales Tiffany Cia Ltda		Guayaquil
Propietario	12-00744314	Rodríguez Neira Martha Victoria	Casado	Guayaquil
Propietario	09-00294075	Saavedra Lecaro Luis Gentil	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1,347	15-feb-1991	29,725	29,780
Propiedades	13,388	23-sep-1988	295,149	295,174

**REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**1 / **1 Hipoteca Abierta**

Inscrito el: **jueves, 11 de enero de 1996** Tomo: 2 Folios: 993 - 1,034  
 Número de Inscripción: 114 Número de Repertorio: 19,137  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Quinta  
 Nombre del Cantón: Ambato  
 Escritura/Providencia/Resolución: 14-sep-95  
 Oficio/Telex/Fax:

## a.- Observaciones:

Escritura cedlebrada ante el notario de Ambato, Dr. Hernán Santamaria Sancho, Hipoteca que también grava otro predio del mismo deudor.-

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Acreeedor	17-90463591002	Invesplan Compañía Financiera S A		Guayaquil
Deudor	18-02284818	Frutos Ojeda Elena Alejandrina	Casado	Guayaquil
Deudor	09-10221001	González Romero José Prospero	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1,260	20-feb-1995	33,269	33,298

**REGISTRO DE EMBARGOS**1 / **1 Embargo**

Inscrito el: **lunes, 11 de diciembre de 2000** Tomo: 13 Folios: 6,543 - 6,550  
 Número de Inscripción: 635 Número de Repertorio: 35,749  
 Oficina donde se guarda el original: Juzgado Cuarto de lo Civil  
 Nombre del Cantón: Ambato  
 Escritura/Providencia/Resolución: 14-jun-00 :3-1-97  
 Oficio/Telex/Fax:

## a.- Observaciones:

INMUEBLES:

Solares números 3 y 6 de la manzana M1 de la Lotización Tiffany, parroquia Chongón, con una superficie 1.778 y 1.504 metros cuadrados, respectivamente.

Se archiva junto con esta inscripción la Notificación del Acta de Embargo y el Auto en el que se ordena la inscripción del Embargo, expedido el 14 de junio del 2000, las 14h00, por el señor Juez Cuarto de lo Civil de Ambato, deprecada al señor Juez Noveno de lo Civil de Guayaquil, con fecha 28 de septiembre del 2000, las 14h30, dentro del juicio No.:3-1-97 seguido por el Banco Aserval S.A. contra Elena Alejandrina Frutos Ojeda y José Próspero González Romero.

Se refiere ésta inscripción a las que constan a fojas: 33.269 del Registro de Propiedad de 1995: y, 993 del Registro de Hipotecas de 1996.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Actor	01-90134598003	Banco Aserval S A		Guayaquil
Autoridad Competente	90-000000057125	Juez Cuarto de Lo Civil de Ambato		Ambato
Autoridad Deprecada	90-000000012521	Juez Noveno de Lo Civil de Guayaquil		Guayaquil
Demandado	18-02284818	Frutos Ojeda Elena Alejandrina	Casado	Guayaquil
Demandado	09-10221001	González Romero José Prospero	Casado	Guayaquil

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	3	Hipotecas y Gravámenes	1
Tomos Separados	1	Embargos	1

**Los movimientos Registrales que constan en esta matrícula 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: 16:36:20 del lunes, 30 de marzo de 2015

**\*4218\***

CH-REDA  
2000-5298  
2001-16270  
2-2004-1057

**\*12951\***




**MINISTERIO DE SEGURIDAD  
Y ORDEN PÚBLICO**

*Juan Salinas Tomalá*  
**Juan Salinas Tomalá**  
 Registrador de la Propiedad Delegado

VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
CERTIFICADO: \$15.00

**El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.**





**M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**  
**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

MES	FEB	DIA	23	AÑO	2015	CAJA No.	8	No.	20205842
-----	-----	-----	----	-----	------	----------	---	-----	----------

CONTRIBUYENTE  
**MACIAS AMORES CARLOS Y SRA.**

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL  
**96-0515-004-0000-0-0**

CODIGO TRANSACC  
**PRU**


CONCEPTO  
**IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES AÑO 2015**  
**TITULO DE CREDITO No. W-447397 CLASIFICACION F4**  
VALOR DE LA PROPIEDAD: 22,995.00 TARIFA: 0.0004026962

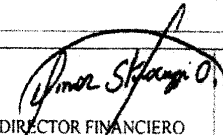
	1er.Sem. (\$.)	2do.Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	4.63	4.63
CUERPO DE BOMBEROS	0.58	0.57
ASEO PUBLICO	0.02	0.02
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.58	0.58
CONTRIB. ESP. MEJORAS	3.84	3.84


Imp+Adic.: 19.29 Dctos: 0.65 Recargo: 0.00 Fecha Reg.  
Coactiva: 0.00 Total: \$. 18.64 Liq.: 21591250 12-12-2014

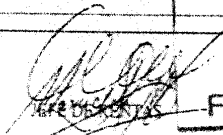
	<b>VALOR RECIBIDO</b>
EFFECTIVO	S.*****18.64
CHEQUES	S.*****0.00
N/C y/o TRANSFER.	S.*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>S.*****18.64</b>

20205842



  
DIRECTOR FINANCIERO

  
TESORERO MUNICIPAL

  
CAJERO

PAGA DOLAR

CONTRIBUYENTE


CAJA 8

ADR

13 FEB 2015

PAGAD 17852

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO



**M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**  
**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

MES	FEB	DIA	23	AÑO	2015	CAJA No.	8	No.	20205839
-----	-----	-----	----	-----	------	----------	---	-----	----------

CONTRIBUYENTE  
**MACIAS AMORES CARLOS Y SRA.**

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL  
**96-0515-005-0000-0-0**

CODIGO TRANSACC  
**PRU**


CONCEPTO  
**IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES AÑO 2015**  
**TITULO DE CREDITO No. W-447398 CLASIFICACION F4**  
VALOR DE LA PROPIEDAD: 21,492.00 TARIFA: 0.0004010795

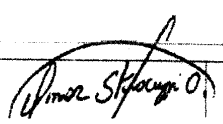
	1er.Sem. (\$.)	2do.Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	4.31	4.31
CUERPO DE BOMBEROS	0.54	0.54
ASEO PUBLICO	0.02	0.02
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.54	0.54
CONTRIB. ESP. MEJORAS	3.58	3.58

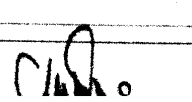
Imp+Adic.: 17.98 Dctos: 0.60 Recargo: 0.00 Fecha Reg.  
Coactiva: 0.00 Total: \$. 17.38 Liq.: 21591247 12-12-2014

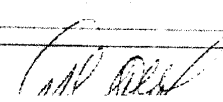
	<b>VALOR RECIBIDO</b>
EFFECTIVO	S.*****17.38
CHEQUES	S.*****0.00
N/C y/o TRANSFER.	S.*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>S.*****17.38</b>

20205839



  
DIRECTOR FINANCIERO

  
TESORERO MUNICIPAL

  
CAJERO

PAGA DOLAR

CONTRIBUYENTE

CAJA 8

ADR

11 FEB 2015

PAGAD 110129



REPUBLICA DEL ECUADOR  
www.funcionjudicial-guayas.gob.ec

Juicio No: 09332-2014-67051

Casilla No: 1877

Guayaquil, jueves 4 de diciembre del 2014

A: CARLOS VICTOR MACIAS AMORES Y NANCY CAÑARTE DE MACIAS

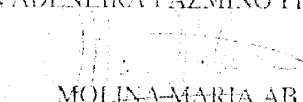
Dr./Ab.: ANDRADE AYAUCA DAVID MANUEL

En el Juicio Especial No. 09332-2014-67051 que sigue CARLOS VICTOR MACIAS AMORES Y NANCY CAÑARTE DE MACIAS en contra de NEGOCIOS GENERALES TIFFANY CIA LTDA., hay lo siguiente:

**JUEZ PONENTE: RIVADENEIRA PAZMIÑO PEDRO LUIS, JUEZ**

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN GUAYAQUIL DE GUAYAS.-**

Guayaquil, martes 2 de diciembre del 2014, las 15h52. **VISTOS:** En mi calidad de Juez titular de esta Unidad Judicial Civil con sede en esta ciudad de Guayaquil, según Acción de Personal Nro. 7730-DNTH-2014, que rige a partir del 13 de octubre del 2014, avoco conocimiento de la presente causa puesta en esta fecha en mi despacho, y en virtud del sorteo de ley.- En lo principal, la demanda presentada por CARLOS VICTOR MACIAS AMORES y NANCY NATALIA CANARTE MOREIRA, se la califica de clara, precisa y completa, por reunir los requisitos de ley, razón por la cual se la admite al trámite especial del juicio de demarcación de linderos, establecido en los Arts. 666 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.- Se dispone que se cite al demandado: NEGOCIOS GENERALES TIFFANY CIA. LTDA., en la persona de su Gerente y Representante Legal LUIS SAAVEDRA LECARO, se lo citará en la dirección que se señala en la demanda, para lo cual la actuario del despacho cumpla con enviar las boletas respectivas a la oficina de citaciones de esta Corte Provincial, así como la parte actora proveerá las copias necesarias para la citación del demandado, en aplicación a lo que dispone el Art. 1007 del Código de Procedimiento Civil.- Previo a la citación de la demanda, inscribese la misma en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, para lo cual se notificará al titular de dicha entidad, como lo manda el Art. 1000 del Código de Procedimiento Civil.- Una vez citado la parte demandada, vuelvan los autos para señalar el día y la hora en que se efectuará la diligencia de deslinde a la que deberá concurrir el demandado y el actor, con sus documentos y testigos, bajo la prevención que, de no hacerlo, se procederá en rebeldía.- Se designa como Perito al Ing. Marcos Joaquín Espinoza Chávez para que intervenga en dicha diligencia, en cumplimiento a lo que dispone el Art. 667 del citado Código Procesal, quien se posesionará en el término de seis (6) días de notificado con el presente auto.- No obstante las partes podrán de mutuo acuerdo solicitar que se designe a más de un perito para la diligencia.- Tómese en consideración el casillero judicial 1877, y correo electrónico davidanradeayauca@hotmail.es señalados por la parte actora para sus notificaciones; así como la autorización que confieren al Ab. David Andrade Ayauca para su patrocinio legal.- Con el cumplimiento de la citación, vuelvan los autos para proveer.- Intervenga la Ab. María Molina Cantos, Secretaria encargada de esta Unidad Judicial, según Acción de Personal Nro. 13511-UTPH-MME, del 04 de noviembre del 2014.- **CITESE y CUMPLASE.- f).- RIVADENEIRA PAZMIÑO PEDRO LUIS, JUEZ; .Lo que comunico a usted para los fines de ley.**

  
MOLINA-MARIA AB.  
SECRETARIO



REPUBLICA DEL ECUADOR

## NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON GUAYAQUIL

### Copia de la Escritura de:

COMPRAVENTA

**Favor:**

CARLOS MACIAS AMORES Y NANCY CAÑARTE DE MACIAS

**Por:**

NEGOCIOS GENERALES TIFFANY CIA LTDA



**Copia:** PRIMERA

**Ab. J. Antonio Haz Quevedo**

NOTARIO PUBLICO

PICHINCHA 612 Y 10 DE AGOSTO

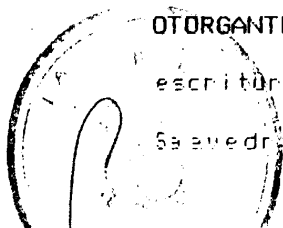
PRIMER PISO -- OFICINA Nº 105

ESCRITURA N. 201117/11

COMPRAVENTA: QUE OTORGA NEGOCIOS GENERALES TIFFANY CIA. LTDA. A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES CARLOS MACIAS AMORES Y DOÑA NANCY CANARTE DE MACIAS.-

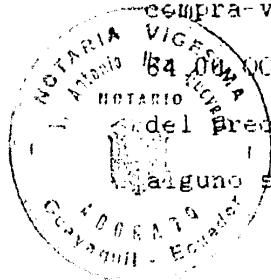
CUANTIA: \$/. 64.000,00

En la Ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, Republica del Ecuador, el día de hoy, dieciocho de Octubre de mil novecientos noventa y uno, ante mí, JUAN ANTONIO HAZ QUEVEDO, Abogado, Notario Titular Vigésimo de este Cantón, comparecen:- Por una parte el señor LUIS SAAVEDRA LECARO, casado, ejecutivo, a nombre y en representación en su calidad de Gerente y Representante Legal de NEGOCIOS GENERALES TIFFANY CIA. LTDA.; y, Por otra parte los cónyuges señores CARLOS MACIAS AMORES., empleado; y, NANCY CANARTE DE MACIAS., dedicada al hogar.- Los comparecientes son ecuatorianos, con domicilio y residencia en esta ciudad, mayores de edad y hábiles en consecuencia para obligarse y contratar a quienes de conocer doy fe.- Bien instruidos sobre la naturaleza y resultados de la presente escritura de Compra-venta, a la que proceden como queda indicado y con amplia y entera libertad, para su otorgamiento y me presentan la Minuta y demás documentos, cuyo tenor es el siguiente:- "SEÑOR NOTARIO:- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la que conste el Contrato de Compra-venta que se detalla en las siguientes cláusulas: PRIMERA:- OTORGANTES.- Comparece al otorgamiento de la presente escritura, por una parte y como VENDEDOR, el señor Luis Saavedra Lecaro, en su condición de Gerente y



representante legal de Negocios Generales Tiffany C. Ltda., debidamente autorizado para este contrato, y cuya intervención se legitima con los documentos que se adjuntan para que se sirvan como habilitantes; por otra parte, y como COMPRADORES, los cónyuges señores CARLOS MACIAS AMORES Y DOÑA NANCY CANARTE DE MACIAS.- SEGUNDA:- ANTECEDENTES.- La Compañía Negocios Generales Tiffany Cía. Ltda., es propietaria de seis parcelas o lotes de terreno, situados en la Parroquia Chongón, en el Sector de la Ex-comuna Casas Viejas, perteneciente a la Jurisdicción cantonal de Guayaquil, en la Provincia del Guayas, asignados con los números ochenta y siete, ochenta y ocho, cincuenta y uno, cincuenta y dos, cincuenta y tres, cincuenta y cuatro, del Sector número Cinco y ubicados a la altura del Kilómetro veintidos Vía Guayaquil - Progreso; lotes que en conjunto arroja una área o superficie de ochenta y seis hectáreas. Los lotes en referencia fueron adquiridos mediante escritura pública ante el Notario Vigésimo Cuarto de este Cantón Abogado Francisco Xavier Icaza Garcés compareciendo de parte de la Comuna Casas Viejas el liquidador Doctor Rodolfo Pérez Pimentel y de parte de Negocios Generales Tiffany Cía. Ltda., el señor Luis Gentil Saavedra Lecaro el once de Febrero de mil novecientos ochenta y seis, e inscrita en el Registro de Propiedad el siete de Marzo de mil novecientos ochenta y seis. Luego en sesión hecha el treinta de Septiembre de mil novecientos ochenta y seis, la Comisión Ejecutiva del Consejo de Coordinación Agraria autorizó la parcelación de setenta y seis hectáreas, aprobando el plano respectivo en el

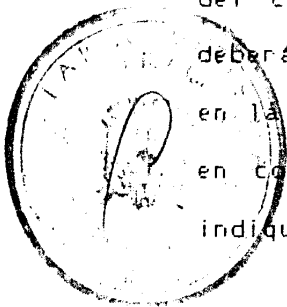
Registrador de la Propiedad el treinta y uno de Marzo de mil novecientos ochenta y siete.- **TERCERA:-COMPRAVENTA.-** Por medio de este instrumento y en base de los antecedentes expuesto Negocios Generales Tiffany Cia. Ltda., da en venta real y enajenación perpetua, en favor de los señores CARLOS MACIAS AMORES Y NANCY CAÑARTE DE MACIAS, los lotes número CUATRO Y CINCO de la manzana MI de la parcelación que se encuentra promoviendo según plano mencionado anteriormente, lotes que tiene una superficie total de TRES MIL SETECIENTOS SIETE METROS CUADRADOS VEINTICINCO CENTIMETROS CUADRADOS, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: LOTE CUATRO con una superficie de mil novecientos dieciseis metros cuadrados veinticinco centímetros cuadrados, limita Al Noreste: camino público con cincuenta metros, Al Noroeste: lote tres con treinta y siete metros, Al Sureste: camino público con treinta y tres metros, Al Suroeste: lote cinco con cincuenta metros. LOTE CINCO con una superficie de mil setecientos noventa y un metros cuadrados, limita Al Noreste: lote cuatro con cincuenta metros, Al Noroeste: lote seis con treinta y dos metros, Al Sureste: camino público con veintinueve metros, Al Suroeste: camino público con cuarenta metros.- **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio pactado de común acuerdo entre las partes, por los lotes de terreno, materia de esta compra-venta, es de SESENTA Y CUATRO MIL SUCRES ( s/. 64.000 ). El vendedor declara haber recibido la totalidad del precio a plena satisfacción y no tener reclamo posterior alguno sobre el mismo. **QUINTA: TRANSFERENCIA Y SANEAMIENTO.-**



Por lo dicho la Compañía transfiera en favor de los compradores el dominio y posesión del lote de terreno individualizado y descrito en la cláusula tercera, con todas las servidumbres activas y pasivas que proporcionalmente corresponden, como libre de gravámen, a pesar de lo cual se obliga la Compañía al saneamiento y evicción de acuerdo a la Ley. **SEXTA: CONDICIONES ESPECIALES.**- Los compradores quedan obligados a cumplir las siguientes condiciones especiales:

- a) En el lote, materia de esta negociación, solo podrá levantarse una construcción de tipo residencial, siendo prohibido por lo tanto construir locale para uso uqe de algún motivo atente contra la salud y la moral, así como también reuniones estrepitosas escándalos, borrachoras, conducta relajada.
- b) La construcción no podrá ocupar más de un cincuenta por ciento de la superficie total del lote.
- c) La altura del edificio deberá limitarse a planta baja y un piso contando desde el nivel más elevado de terreno sobre el que se asienta la obra.
- d) Las construcciones deberán guardar una distancia de por lo menos cinco metros con respecto a todos y cada uno de los linderos del lote.
- e) Todo proyecto sea de construcción nueva sea de reforma o ampliaciones deberá ser sometido a la aprobación de la gerencia de Negocios Generales Tiffany Cia. Ltda., hasta cuando se constituya legalmente la asociación de propietarios o al directorio de esta después.
- f) Los compradores se abstendrán de cerrar su parcela con muros macizos y ciegos, en las líneas divisorias será permitido setos vivos, rejas o mallas. Para el caso de setos

vivos, la altura máxima será de dos metros cincuenta centímetros; y para el caso de cerramiento con reja o malla, su altura total no podrá exceder de dos metros cincuenta centímetros, de los cuales se podrá utilizar hasta un metro para muro macizo, sobre el cual irá el cerramiento de reja o malla, hasta completar la altura máxima prevista, si se utilizan árboles ornamentales, no existirá límite de altura, comprometiéndose a guardar un retiro mismo del camino de dos metros cincuenta centímetros, donde podrá instalar una cerca. g) Mientras permanezca el lote sin edificación, el propietario se obliga a mantenerlo limpio y cuidado; y autoriza que en caso contrario, previo aviso, lo haga la empresa vendedora o la asociación, según sea el caso, siendo todo gasto de cargo del propietario. h) Se deja establecido que el vendedor no está obligado a realizar obras de infraestructura como agua, luz, pavimentación, asfalto alcantarillado, no obstante, opcionalmente y a criterio del vendedor, se ejecutarán dichos trabajos, en cuyo caso, los compradores no se compromete a pagar alcuota alguna, deberá en cambio cancelar la alcuota mensual proporcional de mantenimiento de vías, guardianas y otros; i) Si los compradores hiciera esta clase de mejoras, éstas podrán ser usadas también por el vendedor en beneficio de la lotización del club; j) Durante y después de la construcción se deberá retirar los materiales sobrantes, sobre todo si están en la vía pública. Tales materiales, de no mediar acuerdo en contrario, deberán ser transportados al vertedero que indique la administración, o fuera de los límites de la





lotización. k) El comprador declara que conoce los estatutos de la "Asociación de Propietarios de Tiffany", la cual está tramitando su personería jurídica; y que los acepta, quedando obligado a ser miembro de dicha asociación, y aceptar sus estatutos y reglamentos, mientras conserve la propiedad que hoy adquiere.- SEPTIMA:- CLAUSULA RESOLUTORIA:- Si los compradores, en cualquier tiempo, incumpliene una cualquiera de las condiciones especiales detalladas en la cláusula anterior, o si vendiere su parcela sin hacer constar en la respectiva escritura las mismas condiciones y la responsabilidad del nuevo adquirente frente a la Asociación o a Negocios Generales Tiffany, esta empresa podrá demandar la resolución del presente Contrato de Compraventa, en cuyo caso, el comprador solo tendrá derecho a que se le devuelva el precio que en esta escritura se ha pactado, más los intereses calculados al doce por ciento anual y el costo, previa justificación, de las obras que hubiere realizado o al avalúo catastral que tuviera registrado, con sujeción a dichas condiciones especiales y a los Estatutos y Reglamentos de la Asociación de Propietarios, cuando ésta se haya constituido legalmente.- OCTAVA: ACEPTACION.- Los compradores CARLOS MACIAS AMORES, y NANCY CAÑARTE DE MACIAS, acepta el contrato de compraventa que contiene esta escritura, y acepta también las condiciones a las que queda sometido y en general a todas las cláusulas del presente instrumento.- Los compradores aceptan el terreno, motivo de este Contrato, comprometiendose a cancelar la cantidad de metros que

hubiere de excedente - aceptandolo como cuerpo ciento si  
 hubiere menos de la cantidad de metros aqui mencionada.-  
 NOVENA: GASTOS.- Todos los gastos e impuestos que ocasione  
 la presente escritura los pagará previo acuerdo los  
 compradores. Sirvase usted, señor Notario, agregar las  
 demás cláusulas de estilo necesarias para la plena validez  
 de la presente escritura.- Firmado) Abogado Pedro Bajaña  
 Bajaña.- Registro numero Tres mil ochocientos noventa y  
 uno- HASTA AQUI LA MINUTA QUE QUEDA AGREGADA A  
 ESCRITURA PUBLICA Y EN CUYO TEXTO SE RATIFICAN LOS  
 OTORGANTES.- Quedan agregados a la presente la  
 documentación respectiva. Se me consignaron los  
 derechos para el pago de los impuestos respectivos.  
 Leida esta escritura de principio a fin y en alta  
 voz, a los comparecientes por mí el Notario, los  
 susodichos la aprueban, ratifican y firman en unidad  
 de acto, de todo lo cual DOY FE.-

*Luis Saavedra Lecard*

LUIS SAAVEDRA LECARD

C.I.= 09-00294075.

C.V.= 102-101

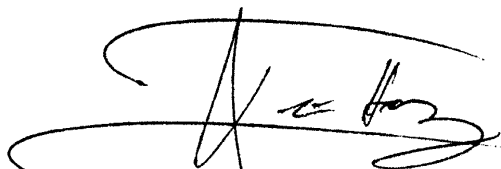
R.U.C.= 0990509948001

*Carlos Macías Amores*  
 CARLOS MACÍAS AMORES

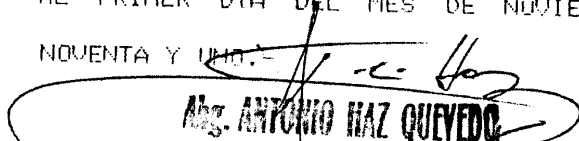
C.C.= 09-00175878

*Nancy Carriarte de Macías*  
 SRA. NANCY CARRIARTE DE MACÍAS

0904118251

  
AB. J. ANTONIO HAZ QUEVEDO  
NOTARIO VIGESIMO

SE OTORGO ANTE MI EN FE DE ELLO CONFIERO SEGUNDA COPIA EN  
TRECE FOJAS UTILES QUE SELLO, RUBRICO Y FIRMO EN GUAYAQUIL  
AL PRIMER DIA DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS  
NOVENTA Y UNO.

  
Ab. ANTONIO HAZ QUEVEDO  
NOTARIO

REPERTORIO No. 18369  
FECHA 11 de Noviembre 93  
NOTA  
LA ANOTACION EN REPERTORIO  
NO SIGNIFICA INSCRIPCION

REPERTORIO No. 21669  
FECHA 11 Septiembre 96  
NOTA  
LA ANOTACION EN REPERTORIO  
NO SIGNIFICA INSCRIPCION

Guayaquil, 20 de Mayo de 1991

Señor  
LUIS SAAVEDRA LECARO,  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por la presente me cumple comunicarle a usted, que la Junta General Extraordinaria de Socios de la compañía NEGOCIOS GENERALES TIFFANY CIA. LTDA., en sesión del día de hoy, tuvo el acierto de reelegirlo a usted para el cargo de GERENTE de la misma por el periodo de CINCO AÑOS contados a partir de la inscripción del presente nombramiento.

En el ejercicio de su cargo, usted tendrá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, en la forma y facultades determinadas en el Estatuto Social, contenido en la escritura pública autorizada por el Notario del Cantón Guayaquil Doctor Gustavo Falconí Ledesma el 16 de Abril de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 4 de Febrero de 1981.

Al participarle esta designación le deseo éxito en sus funciones, solicitándole que suscriba al pie de la presente en señal de aceptación del cargo.

Atentamente,

VIBENTE SAAVEDRA LECARO  
Secretario Ad-Hoc de la Junta

RAZON: Acepto el cargo para el cual he sido reelegido  
Guayaquil, 20 de Mayo de 1991

LUIS SAAVEDRA LECARO

Certifico: Que con fecha de hoy, queda inscrito este Nombramiento de GERENTE de NEGOCIOS GENERALES TIFFANY CIA. LTDA., a foja 17.574, número 6.305 del Registro Mercantil y anotado bajo el número 10.985 del Repertorio.- Archivándose los comprobantes de pago por Impuesto de Registro y Defensa Nacional.- Guayaquil, veinte y uno de Junio de mil novecientos noventa y uno.- El Registrador Mercantil.

<b>ENAC</b>	<b>CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO</b>		<input type="checkbox"/>
	Tasa de Servicios Especiales Subcategoría C		<input type="checkbox"/>
		SOLICITUD N° 20603	
		Tasa No. 101.095	

<b>Usuario</b>	<b>Motivo de Solicitud</b>	Construcción inicial <input type="checkbox"/> Aumento <input type="checkbox"/> Remodelación <input type="checkbox"/> Reparación <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>	Compra venta <input checked="" type="checkbox"/> Venta <input type="checkbox"/> Transferencia de dominio <input type="checkbox"/> Venta de derechos hereditarios <input type="checkbox"/>	
	Propietario	COMPANIA TIFFANY		
	Comprador	CARLOS MACIASS Y SRA.		
	Dirección KILOMETRO 22 VIA GUAYAQUIL-PLAYAS			
	Piso	Dpto. No.	Local No.	Urb./Coop./Sector EX. COMUNA CASA VIEJA
	Código Municipal	Parroquia/Sector	Manzana	Solar
		CHONGON	I	4
	Area del solar	Alicuota del solar	Area del local	Area de const.
	1.916,00			
	Adjunto planos arquitectónicos <input type="checkbox"/>	Minuta Escritura <input type="checkbox"/>	Recibo de pago anterior No.	Valor Fecha
Notario 20 <input checked="" type="checkbox"/>		Control de construcción <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>	

Zona 1 <input type="checkbox"/>	Zona 2 <input type="checkbox"/>	Zona 3 <input type="checkbox"/>	Zona 4 <input type="checkbox"/>	Zona 5 <input type="checkbox"/>	Zona 6 <input type="checkbox"/>	Zona 7 <input type="checkbox"/>
<b>Paga</b> <input type="checkbox"/>		<b>Exento</b> <input checked="" type="checkbox"/>		ARTICULO	LETRA	RAZON
Contribución especial de mejoras <input type="checkbox"/>		Contribución especial de mejoras <input checked="" type="checkbox"/>				
Tasa de servicios especiales <input type="checkbox"/>		Tasa de servicios especiales <input type="checkbox"/>				E.V.
<b>Exento por:</b> Valores ya pagados <input type="checkbox"/> Sin canalización <input checked="" type="checkbox"/> Zona exenta por convenio <input type="checkbox"/>						

<b>Reservado para Facturación</b>	<b>AA. SS</b>	<b>AA. LL</b>	
	Ramales domiciliario <input type="checkbox"/>	Colector <input type="checkbox"/>	
	Colector <input type="checkbox"/>	Sumideros <input type="checkbox"/>	
	<b>DIMENSIONES</b>		
	Niveles	<b>CERTIFICADO DE EXENCION</b>	Areas m.2
	DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO NO. 14 LITERAL B DE LA ORDENANZA REFORMATIVA PARA EL CARGO DE LA CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO PUBLICADA EN EL BOLETIN N° 13 DEL 29 DE AGOSTO DE 1984, CERTIFICAMOS QUE EL PREDIO MENCIONADO EN LA PRESENTE SOLICITUD ESTA EXENTO DE PAGO DEL MISMO.		
	Director Financiero y Vergara DIANE RIVERA TORRES		
	<b>Liquidación de valor a pagar</b>		<b>Valores</b>
	Por tasas de servicios especiales	Mes x S/.	
	Por área de solar	1.916,00 m.2 x S/.	
Por área de propiedad horizontal	m.2 x S/.		
Por área de construcción	m.2 x S/.		
Rebajas por valores ya pagados	Recibo No. Valor S/.	Fecha	
<b>TOTAL A PAGAR</b>			

<b>SOLICITANTE</b> (INTERESADO O NOTARIO) NOTARIO	M.F.V. Q.T. EN. BUIA. CE. AL. Q. MARILLADO DE COUIL. Liquidador: <i>[Signature]</i> Revisor: <i>[Signature]</i> ELIO TANDAZO ERAS
--	--



# JUNTA DE DEFENSA NACIONAL REGISTROS 91

Nº 154368

POR S/. 64,00

Guayaquil, a \_\_\_ de Agosto 21/91 de 19\_\_

Recibi de Compañía Tiffany la cantidad de SESENTA Y CUATRO 00/100 sucres,

por el IMPUESTO DEL 1% PARA DEFENSA NACIONAL, por un contrato de Compraventa de inmueble

según Aviso No. \_\_\_\_\_ del Registrador de la Propiedad \_\_\_\_\_

otorgado por \_\_\_\_\_

a favor de Carlos Macías y Sra.-

situado en la parroquia de Chengón de este Cantón

por la cantidad de S/. 1.000,00

Valor del Formulario S/. 50,00

Jefe Provincial de Recaudación de la Junta de Defensa Nacional

**COMPRVENTA COMPANIA TIFFANY A FAVOR DE CARLOS MACIAS Y SRA.**

Cross - Graf.  
DEP EN EFECTIVO 0157  
91/10/25 0221004-1 0A  
V.B. DE CAJA 4484-000  
ESTE VOUCHER DE RECIBO DE DEPÓSITO  
CERTIFICA LA RECEPCIÓN DE LA CANTIDAD

**BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**

LUGAR Y FECHA: GUAYAS, 25 OCT. 1991

DENOMINACION DE LA CUENTA: CONSEJO PROVINCIAL DEL GUAYAS POR REGISTRO Y TASA

DEPOSITADO POR: NOTARIA VICENSINA DE GUAYAQUIL

FIRMA \_\_\_\_\_

272317

CUENTA No. 0 2 2 1 0 0 1-1

EFFECTIVO	184,00
TOTAL S/.	184,00

Sírvase Cendosar los cheques y detallarlos al reverso si el abate no es suficiente utilice otra (s) papel(e) (s) adjunte una tira de sumadora.

Form. OYP 061 REV.

**COMPRVENTA COMPANIA TIFFANY A FAVOR DE CARLOS MACIAS Y SRA.**

Cross - Graf.  
DEP EN EFECTIVO 022  
91/10/25 022  
V.B. DE CAJA 4484-000  
ESTE VOUCHER DE RECIBO DE DEPÓSITO  
CERTIFICA LA RECEPCIÓN DE LA CANTIDAD

**BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**

LUGAR Y FECHA: GUAYAS, 25 OCT. 1991

DENOMINACION DE LA CUENTA: MUNICIPIO DE GUAYAQUIL POR REGISTRO Y TASA

DEPOSITADO POR: NOTARIA VICENSINA DE GUAYAQUIL

FIRMA \_\_\_\_\_

272313

CUENTA No. 0 2 2 2 0 0 1-0

EFFECTIVO	1.140,00
TOTAL S/.	1.140,00

Cuentas - C  
 EN EFECTIVO  
 10/25 0222046-5 04  
 \$320,00  
 ESTE DOCUMENTO SE LIBERA  
 EN EL MOMENTO DE LA  
 FIRMA

DENOMINACION DE LA CUENTA EMPRESA MUNICIPAL ALCANTARA  
LLADO DE GUAYAQUIL POR ALCABALA  
 DEPOSITADO POR NOTARIA VIGESIMA DE  
GUAYAQUIL  
 FIRMA

CUENTA No. 9 2 2 2 9 4 6-5  
 EFECTIVO 320,00  
 CHEQUES   
 TOTAL S/. 320,00  
 Sirvase endosar los cheques y detallarlos al reverso si el espacio no es suficiente utilice otra (s) papel ta (s) o adjunte una tira de sumadora

Cuentas - Graf.  
 DEP EN EFECTIVO  
 10/25 0231112-4 04  
 \$1.140,00  
 ESTE DOCUMENTO SE LIBERA  
 EN EL MOMENTO DE LA  
 FIRMA

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
25 OCT. 1991  
 LUGAR Y FECHA GUAYQUIL,  
 DENOMINACION DE LA CUENTA EMPRESA PROVINCIAL AGUA  
POTABLE GUAYAQUIL POR ALCABALA Y  
 DEPOSITADO POR NOTARIA VIGESIMA DE  
GUAYAQUIL  
 FIRMA

CUENTA No. 0 2 3 1 1 1 2-4  
 EFECTIVO 1.140,00  
 CHEQUES   
 TOTAL S/. 1.140,00  
 Sirvase endosar los cheques y detallarlos al reverso si el espacio no es suficiente utilice otra (s) papel ta (s) o adjunte una tira de sumadora

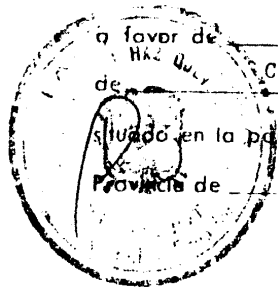
Form. OYP 051 REV.

**JUNTA DE DEFENSA NACIONAL**  
**ALCABALAS**

No. 3148 **20** S/ 320,00  
 Por S/ Empresaf  
 Agosto 21/91

Guayaquil, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_  
 Recibi de Compañia Tiffany la cantidad  
 de TRESCIENTOS VEINTI CO/100 sucres,  
 por el IMPUESTO DEL 1/2% PARA DEFENSA NACIONAL, por un contrato de venta,  
 según aviso No. \_\_\_\_\_ del Notario Dr. \_\_\_\_\_

que otorga \_\_\_\_\_  
 a favor de Carlos Macias y Sra.-  
 de Compraventa de solar  
 situado en la parroquia de Changén del Cañán  
 Provincia de \_\_\_\_\_ por la cantidad de \$ 54.000,00



Jefe Provincial de Recaudación de la  
 Junta de Defensa Nacional

**NOTIFICACION DE REEVALUO NO. 001**

EVALUOS Y CATASTRO

de conformidad con las disposiciones legales pertinentes

Ubicado en: Provincia de Bolívar, Cantón Bolívar

ha sido evaluado en \$ 1.421.615,00

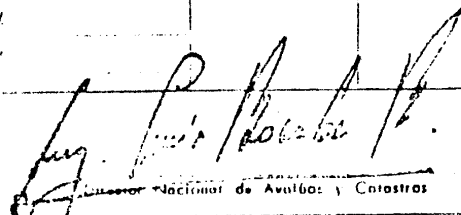
el impuesto comunal es de \$ 12.251,00

que a detalle siguiente:

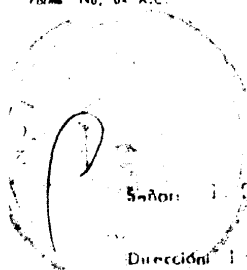
RESUMEN DE LOS ELEMENTOS VALORIZABLES						ELEMENTOS IMPONIBLES		
CONCEPTOS	Clase de Suelo	CANTIDAD		NUMERO	PRECIO		CONCEPTOS	VALOR \$
		SUPERFICIE			UNITARIO	TOTAL		
		Con Riesgo	Sin Riesgo					
	4	17-5400	hect	8/.40	001,403	1.421.615,00	Tierras	\$ 1.421.615,00
	4	3-0000	"	"	20,670,80	659.420,00	Valor Neto	
	4	4-1400	"	"	107,20	193.539,00	Rebaja General y Proporcional	
<b>IMPUESTO</b>								
-20% del impuesto de tierras con pastos.								
<b>IMPUESTO PREDIAL</b>								
<b>IMPUESTO FORESTAL</b>								
<b>IMPUESTO SEMOVIENTES</b>								
<b>IMPUESTO MAQUINARIA</b>								
<b>TOTAL DE EXENCIONES</b>								
<b>BAJAS DEL IMPUESTO</b>								
<b>IMPUESTO DE LAS TIERRAS CON PASTOS ARTIFICIALES</b>								
<b>IMPUESTO QUE CAUSAN LAS MISMAS:</b>								

AVALUO COMERCIAL

El presente avalúo fue elaborado por el personal técnico de la Dirección de Catastro y Evaluación de Bienes Muebles, el día 10 de Julio de 1986.

  
 Director Nacional de Avalúos y Catastros

Forma No. 04 A.C.



Dirección de Catastro y Evaluación de Bienes Muebles

AVALUO VIGENTE  
 QUINQUENIO  
 1987 - 1991



<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Crea - Graf.</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">DEP. EN EFECTIVO 9/1/10/25 0158 D222001-0 CA 51.060,00 NOTARIA VIGESIMA DE GUAYAQUIL</p>	<p><b>BANCO CENTRAL DEL ECUADOR</b> 25 OCT. 1991</p>	<p>272312</p>						
	<p>LUGAR Y FECHA <u>GUAYL,</u></p>	<p>CUENTA No. <u>0 2 2 2 0 0 1-0</u></p>						
	<p>DENOMINACION DE LA CUENTA <u>MUNICIPIO DE GUAYAQUIL</u> <u>POR ALCABALA Y TASA</u></p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>EFFECTIVO</td> <td style="text-align: right;">3.060,00</td> </tr> <tr> <td>CHEQUES</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL S/.</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3.060,00</b></td> </tr> </table>	EFFECTIVO	3.060,00	CHEQUES	<input type="checkbox"/>	<b>TOTAL S/.</b>	<b>3.060,00</b>
	EFFECTIVO	3.060,00						
CHEQUES	<input type="checkbox"/>							
<b>TOTAL S/.</b>	<b>3.060,00</b>							
<p>DEPOSITADO POR <u>NOTARIA VIGESIMA DE GUAYAQUIL</u></p> <p style="text-align: right;">FIRMA _____</p>	<p><small>Sírvase endosar los cheques y detallarlos al reverso si el espacio no es suficiente utilice otra (s) papeleta (s) o adjunte una tira de sumadora.</small></p>							

**COMPRAVENTA: COMPAÑIA TIFFANY A FAVOR DE CARLOS MACIAS Y SRA.**

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Crea - Graf.</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">DEP. EN EFECTIVO 9/1/10/25 0158 D221001-1 CA 760,00 NOTARIA VIGESIMA DE GUAYAQUIL</p>	<p><b>BANCO CENTRAL DEL ECUADOR</b> 25 OCT. 1991</p>	<p>272316</p>						
	<p>LUGAR Y FECHA <u>GUAYL,</u></p>	<p>CUENTA No. <u>0 2 2 1 0 0 1-1</u></p>						
	<p>DENOMINACION DE LA CUENTA <u>CORSEJO PROVINCIAL DEL GUAYAS POR ALCABALA Y TASA</u></p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>EFFECTIVO</td> <td style="text-align: right;">760,00</td> </tr> <tr> <td>CHEQUES</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL S/.</b></td> <td style="text-align: right;"><b>760,00</b></td> </tr> </table>	EFFECTIVO	760,00	CHEQUES	<input type="checkbox"/>	<b>TOTAL S/.</b>	<b>760,00</b>
	EFFECTIVO	760,00						
CHEQUES	<input type="checkbox"/>							
<b>TOTAL S/.</b>	<b>760,00</b>							
<p>DEPOSITADO POR <u>NOTARIA VIGESIMA DE GUAYAQUIL</u></p> <p style="text-align: right;">FIRMA _____</p>	<p><small>Sírvase endosar los cheques y detallarlos al reverso si el espacio no es suficiente utilice otra (s) papeleta (s) o adjunte una tira de sumadora.</small></p>							

Form. Oyp 061 REV.

**JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL**

Nº 104348      IMPUESTO DE ALCABALAS      POR S/ 640,00\*

RECIBI de COMPANIA TIFFANY .\*  
 la cantidad de SEISCIENTOS CUARENTA ,00/100\* sucres,  
 por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de  
 S/. 64.000,00 por la transferencia  
 de dominio de SOLAR A .f.\* CARLOS MACIAS Y SRA PARR QUIA CHOGON PAGADO efectivo  
ABC ANTONIO HAZ Q .\*

según Art. 20 del Decreto Ejecutivo No. 900 del 22 de Mayo de 1946.

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
**TESORERIA**  
20 ABO. 1991  
**RECIBIDO**

20 agosto /91 de 19.....  
 Guayaquil, de

Junta de Beneficencia de Guayaquil

C R I G I N A L

CONSEJO DE COORDINACION AGRARIA  
SECRETARIA

CCA Oficio No. 1901

Quito, a 23 ENE. 1987

Señor  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
Cusyaquil.-

6

De mis consideraciones:

A pedido del señor Gerente de NEGOCIOS GENERALES TIFFANY, me permito insistir ante usted, en el sentido de que el Consejo de Coordinación Agraria, mediante oficio No. 1880 de 30 de septiembre de 1986, autorizó a Nugocios Generales Tiffany, el fraccionamiento de un predio - rústico de su propiedad, conforme a las disposiciones legales pertinentes, por lo que nos sorprende la actitud asumida, ya que el Consejo de Coordinación Agraria, es un Organismo que nace de la Ley de Reforma Agraria y sus deberes y atribuciones están claramente determinadas en la indicada Ley.

Del señor Registrador,

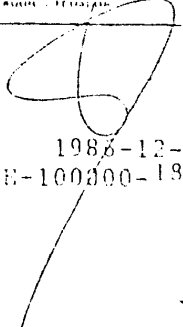
Muy atentamente,

~~Dr. Leonardo Reyna Santacruz  
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO  
DE COORDINACION AGRARIA~~

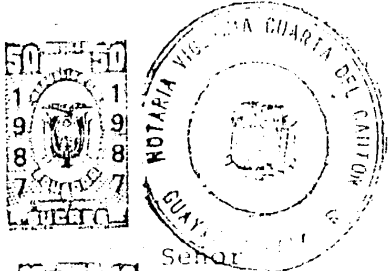
LRS/ptg.  
87-01-23.

# Cedege

DIRECCION GENERAL	Caracas, Venezuela
DIRECCION REGIONAL	Caracas, Venezuela
UNIDAD REGIONAL	Caracas, Venezuela
LAMINADO	Caracas, Venezuela
APARTADO 172	Caracas, Venezuela
CONTRATO	Caracas, Venezuela



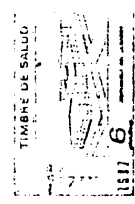
1988-12-22  
Oficio E-100800-1890



Señor  
LUIS SAAVEDRA LECARO  
Gerente Negocios  
Generales Tiffany  
Ciudad.



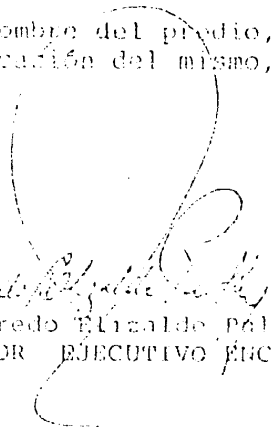
De mi consideración:




En respuesta a la solicitud presentada por usted, en diciembre 15-86, tendiente a obtener de esta institución una certificación de que el predio ubicado en la Comuna Casas Viejas, parroquia Chongón, cantón Guayaquil, se encuentra afectado por el proyecto de aguas del río Paulo, cumplesme expresar que revisada la información se evidencia que se encuentra FUERA de las zonas de intervención declarada por los Acuerdos del Ministerio de Agricultura y Ganadería Nos. 164, 0036 y 115 de fechas agosto 5 de 1979, febrero 12 de 1981 y abril 11 de 1985, respectivamente.

Este documento no ratifica nombre del predio, ni posesión y en caso de error en la ubicación del mismo, queda nula la presente certificación.

Atentamente,



Ing. Alfredo Elizalde Palley  
DIRECTOR EJECUTIVO PRC.

 GOS/FA.

CONSEJO DE COORDINACION AGRARIA  
SECRETARIA

CCA Oficio No. 1930

Quito, a 30 SET. 1986

Señor  
NOTARIO DEL CANTON  
Cinella.-

De las consideraciones:

La Comisión Ejecutiva del Consejo de Coordinación Agraria, en sesión la 17 de septiembre del presente año, resolvió autorizar la solicitud presentada por el SR. LUIS SAAVEDRA BECARRO, Gerente de NEGOCIOS GENE-RALES S.A. S.A., tendiente a fraccionar el predio de su propiedad de una superficie de 36.94 hectáreas en lotes destinados a Fincas Vacaciónales, ubicado en el Km 22 vía a la Costa, parroquia Chongón, cantón Guayaquil, provincia del Guayas,

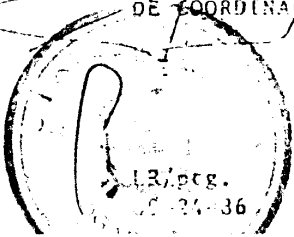
- ) Habiéndose dado cumplimiento a los requisitos de Ley, queda facultado usted señor Notario para celebrar las correspondientes escrituras de
- ) transferencia de dominio, protocolizándose el plano respectivo.

Los interesados deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el literal e) del Art. 72 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley de Reforma Agraria. Se solicitará y tomará nota en el Organismo correspondiente de los fraccionamientos realizados.

En caso de no destinarse a la finalidad para la cual se autoriza o si se realizare en extensiones inferiores en las constantes en las especificaciones técnicas, se dejará sin efecto esta autorización.

Atentamente,

Dr. Leonardo Reyna  
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO  
DE COORDINACION AGRARIA



MINISTERIO DE FINANZAS DE SG. DINAC

**dinac**  
 Dirección Nacional  
 de Avalúos y Catastros

**CERTIFICACIONES DE AVALUO CATASTRAL**  
 No. 332

**SEÑOR DELEGADO DE AVALUOS Y CATASTROS DEL GUAYAS**

UNA INSTITUCION DE SERVICIO

Agradeceré a usted se digne ordenar que por Secretaría se proceda a CERTIFICAR si la (s) persona (s) que a continuación se menciona (n) se encuentra (n) figurando en el catastro del presente año (o años .....).

APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	No. CED. IDENT.
NEGOCIOS	GENERALES	TIFANNY S. A.	
COMPRADORA			
			09-0545633-1

FORMA DE ADQUISICION

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

UBICACION: PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA
GUAYAS	GUAYAQUIL	CHONGON

OCHENTA Y SIETE 00/100 SUCRES  
 TIMBRES FISCALES

Adicionalmente requiero los siguientes datos:

*[Firma]* JUN 20 1989

\_\_\_\_\_  
 FIRMA DEL SOLICITANTE FECHA DE PRESENTACION

Guayaquil, a 20 de JUNIO de 1989

SECRETARIA DE LA DELEGACION DE AVALUOS Y CATASTROS DEL MINISTERIO DE FINANZAS, presentado hoy día VEINTE de JUNIO de mil novecientos ochenta y NUEVE a la DOCE horas DIEZ minutos. CERTIFICACION TRIBUTARIA DE AVALUOS Y CATASTROS a la

**EL SECRETARIO**  
 Félix Lavayen Consuegra  
 SECRETARIO DINAC

DELEGACION DE AVALUOS Y CATASTROS DEL MINISTERIO DE FINANZAS.- Vista la solicitud que antecede y revisados los documentos correspondientes al Cantón GUAYAQUIL Parroquia: CHONGON año (s) 1.989

CERTIFICO QUE: El señor (s) NEGOCIOS GENERALES TIFANNY S. A.  
 CONSTA CON LA SIGUIENTE INFORMACION  
 NO CONSTA EN CATASTRO

NOMBRE DEL PREDIO FINCA VACACIONAL	CONCEPTO	SUPERFICIE	VALOR
Ficha de Avalúo No. 1431	Tierra	76-480CHás	S/. 1'274.582,00
Declaración Predial Rústica No.	Construcciones	-----	-----
Otro Registro: <input type="checkbox"/>	Plantaciones	-----	-----
Total Avalúo Catastral Comercial	Forestales	-----	-----
Tributario			S/. 1'274.582,00
	TOTAL		

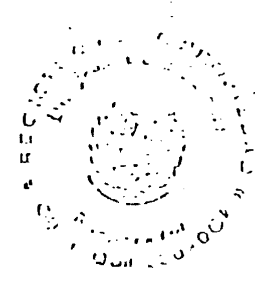
*Ab. César Cabrera Martínez* El Avalúo Unitario por hectáreas es de S/. 16.665.55

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27

El Registrador de la propiedad del cantón certifica que existiendo los registros de esta oficina según sus índices desde el día de enero de milnovecientos cincuenta y cinco hasta esta fecha no se ha inscrito ninguna prohibición de enajenar o gravar sobre bienes de propiedad de LA COMUNA CASA VIEJAS.-Guayabquil, Diciembre de mil <sup>no</sup> tres de mil novecientos ochenta y cinco.

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
CANTÓN GUAYABQUIL

RECIBO DE LA COMUNA CASA VIEJAS  
Y  
CANTÓN GUAYABQUIL  
Ciento ochenta y cinco



P

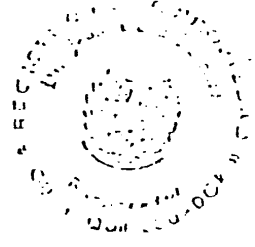
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27

El Registrador de la propiedad del cantón certifica que existiendo los registros de esta oficina según sus índices desde el día de enero de milnovecientos cincuenta y cinco hasta esta fecha no aparece inscrita ninguna prohibición de enajenar o gravar sobre bienes de propiedad de LA COMUNA CASA VIEJAS.-Guayaquil, Diciembre veintidós de mil novecientos ochenta y cinco.

*[Signature]*  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
CANTÓN GUAYAQUIL

RECIBO DE LA COMUNA CASA VIEJAS  
CANTÓN GUAYAQUIL  
*[Signature]*

Ciento cincuenta 20



*[Large handwritten mark, possibly 'P']*

EN COMITÉ GENERAL LEGISLATIVO DE LOS SOCIOS DE LA COMPAÑIA  
NEGOCIOS GENERALES TIFFANY U. LTDA., CELEBRACION EL DIA VEINTIENUEVE  
Y SEIS DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE.-

En la ciudad de Guayaquil, a los veintinueve días del mes de enero  
de mil novecientos ochenta y siete, en el local social de la com-  
pañía ubicado en Lloy Alfaro P/ 1.000 y Brasil, a las nueve horas,  
se reúnen los siguientes socios de la compañía Negocios Generales  
Tiffany U. Ltda., señores: Luis Saavedra Lecero, propietario de no-  
vecientas noventa y ocho participaciones sociales de un mil sucres  
cada una, y don Fernando García, propietario de una partici-  
pación de un mil sucres, y don Fernando García, propietario de una participación social de un mil sucres. Los señores  
representan la totalidad del capital social pagado de la compañía.  
La conformidad con lo dispuesto en el artículo once de la ley de com-  
pañías, los concurrentes por unanimidad deciden in-  
stalar en Junta General Extraordinaria y Totalitaria a los señores  
Luis Saavedra Lecero y don Fernando García, en el punto de intersección de  
las calles Lloy Alfaro y Brasil, para la producción y explotación de la  
propiedad de la compañía ubicada en el kilómetro 22 vía Guayaquil -  
Cajamarca, cantón Guayaquil y pertenencia al Oriente, para que  
actúen como Presidentes de la compañía. Actúan como Presidente don  
Luis Saavedra Lecero e interviene como Secretario don Fernando  
García. La ley Saavedra Lecero. El señor don Fernando García declara inste-  
lada la sesión anunciándole su conocimiento a los asistentes por  
haber sido convocados a esta reunión, la que convocara previamente  
en fechas veintinueve y ocho de enero de mil novecientos ochenta y  
siete, en el punto de intersección de las calles Lloy Alfaro y Brasil, para la  
producción y explotación de la propiedad de la compañía, ubicada en el kilómetro 22  
vía Guayaquil - Cajamarca, cantón Guayaquil, es necesario que se  
constituya el comité general legislativo de los socios de la compañía



resuelven autorizar la enajenación de los lotes de  
ubicada en el kilómetro 22 vía Guayaquil-Salinas, parroquia El Guay-  
gón, cantón Guayaquil y autorizar al Representante Legal, para  
que proceda a firmar las Escrituras de transferencias de dominio  
a los compradores de dichos lotes. No habiendo otro asunto de que  
tratar, se da un breve receso para la redacción del acta y reins-  
talada la sesión con el mismo número de socios, y siendo las diez  
horas, es leída y aprobada esta acta por unanimidad, firmando a  
continuación cada uno de ellos para su correspondiente legalidad.

*Juan Borrero*

*Juan Borrero*

*Juan Borrero*

Certifico que es fiel copia de su original el cual reposa  
en el libro de actas correspondiente.-

*Juan Borrero*  
JUAN BORRERO LUCERO  
Gerente-Secretario de la Junta

GOBIERNO MUNICIPAL  
CANTÓN GUAYAQUIL  
SECRETARÍA DE JUSTICIA

Oficio # 404--90

Guayaquil, noviembre 13 de 1990

señor Jefe  
Prov. de Recaudaciones del Guayas,  
Ciudad.

De mi consideración:

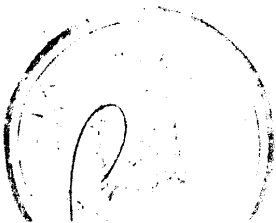
Doy aviso a su atento oficio # JRGDL-01825, de 20 de octubre pasado, mediante el cual solicita se levante la prohibición de enajenar que pesa sobre Ejecios Generales Tiffany C. Ltda. medida precautelar comunicada mediante oficio # 732 de 11 de abril del presente año

Al respecto, hago saber a usted que se ha tomado nota de la cancelación dispuesta a fojas 199# 599 del Libro de Prohibiciones del presente año, con fecha 13 del mes que decurre, al margen de la inscripción respectiva.

De usd, atentamente,  
Dios, Patria y Libertad.

Abg. Humberto Doya Flores,  
Registrador Público de la  
Propiedad del cantón Guayaquil

cc.





REPUBLICA DEL ECUADOR  
MINISTERIO DE FINANZAS  
CORPORACIÓN DE RECAUDACIONES DEL GUAYAS

Oficio-JRG-90-DL-NO

Guayaquil, Octubre 26 de 1.990

Señor

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON  
Guayaquil.-

Ab. Horacio Barberan Bravo, por los derechos que represento del Fisco, en mi condición de Jefe Provincial de Recaudaciones del Guayas y Juez de Coactivas Encargado, a usted muy comedidamente digo y solicito:

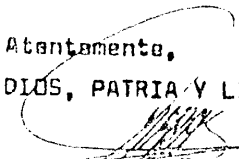
De las certificaciones otorgadas por los departamentos de - Carteras y Archivo-Legal, se desprende que el contribuyente NEGOCIOS GENERALES TIFFANY C. LTDA. no tiene ninguna deuda pendiente de pago a la fecha.

Con estos antecedentes, sírvase levantar la prohibición de enajenar ordenada como medida precauteladora del Fisco, según oficio NO 0 732 del 11 de abril de 1.990.

Por tratarse de interés fiscal, sírvase atender lo solicitado a la brevedad posible.

Atentamente,

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

  
Ab. Horacio Barberan Bravo  
JEFE DE RECAUDACIONES DEL GUAYAS  
ENCARGADO.

GUAYAQUIL  
ALCALDIA

00001056


Guayaquil, Octubre 7 de 1.987

Señores  
NEGOCIOS GENERALES TIFFANY  
Ciudad.-

Cumpleme llevar a su conocimiento que el M.I. Consejo Cantonal, en sesión ordinaria de Octubre 2 de 1.987, con relación al oficio # 87-01176/DIR/DPU, suscrita por la Presidenta de la Comisión de Planeamiento Urbano, resolvió aprobar la propuesta de fraccionamiento de los predios de propiedad de la Compañía Negocios Generales TIFFANY Cía.Ltda., ubicados a la altura del Km. 22, margen derecho de la Vía a la Costa, en la antigua comuna casas viejas, de conformidad a los planos anexos aprobados por el Departamento de Planeamiento Urbano.

Particular que comunico a Uds., para los fines pertinentes.

Atentamente,  
Por Guayaquil Independiente  
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD.

  
Sr. Miguel Ángel Castellano  
SECRETARIO MUNICIPAL

MSC/mor.  
Calle 12 de Agosto  
Teléfono: 2222222  
Fax: 2222222  
E-mail: info@guayaquil.gub.gv



64700 - AL RUS... 01074  
 PALDE...  
 002031 1431 0 1991 14/02/91

SOCIOS GENERALES TIFANNY S

CHONGON

VLAS V3

\$2.182.045

\$15.000

\$2.165.045

\$29.775,3

\$36.001,2

\$1.489,8

\$1.458,9

\$3.247,5

**CANCELADO**

Quayaquil,

*[Faint signature and stamp]*  
 Municipal

*[Faint signature]*  
 Municipal

\$ 36.001,20

En la fecha queda inscrita la presente escritura en el REGISTRO DE PROPIEDAD del presente día tomo 543, Folio 287.303  
Número 12.002, del libro de Propiedad  
Geayaquil, a 27 de Noviembre de 19.96  
ENMENDADO: 287.303.Vale.-

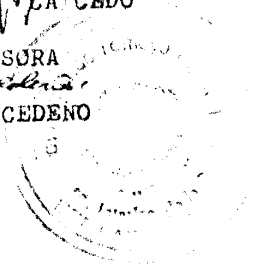
Ab. Fernando Tamayo Rigal  
Registrador Inscrito de la Propiedad  
del Cantón Geayaquil

AMANUESE

M.F. CAJEDO

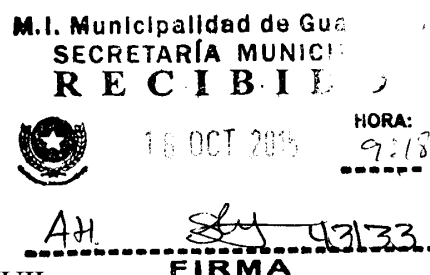
REVISORA

S. CEDENO



Guayaquil, Octubre 15 del 2015

Señor Abogado  
JAIME NEBOT SAADI  
ALCALDE M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
En su Despacho.-



De mis consideraciones.-

Nosotros, HUGO HORACIO SALGADO ARAUJO y MARTHA EULALIA ELEJALDE VALLEJO DE SALGADO, ante Usted con el debido respeto comparecemos, decimos y solicitamos:-

En ésta ciudad de Guayaquil, procedimos a iniciar Juicio de Reivindicación de los Lotes de terreno que están signados como Lote 1-A y Lote 2-A, ubicados en la Parroquia Chongón del cantón Guayaquil, donde antes estaba asentada la Compañía denominada Negocios Generales Tiffany Cía. Ltda., y lo promovemos contra el señor Luis Gentil Saavedra Lecaro, quien fue la persona que como Gerente de Negocios Generales Tiffany Cía. Ltda. nos vendió dichos terrenos y que ahora se ha apropiado injusta e ilegalmente de los mismos, montando para ello una Compañía denominada LESAVIC S.A.. Este juicio está signado con el No. 09332-2015-05086, y se sustancia ante la Jueza María Isabel Valdiviezo de Lucca, de la Unidad Judicial Civil de la Florida con sede en Guayaquil.-

Al calificar nuestra demanda y de conformidad con lo establecido en las leyes, la Jueza dispuso que se inscriba la demanda en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, llevando el documento respectivo a dicho Registro inmobiliario, desde hace algunos meses atrás para su inscripción correspondiente. Más sucede que en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, ante las varias veces que se han movilizado nuestros Abogados para obtener el documento inscrito, les han informado que todavía no se puede inscribir, por cuanto se ha enviado un oficio al Departamento de Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, para obtener ciertas informaciones, pero al acudir a dicho departamento municipal nos han indicado que todos los terrenos ubicados en el sector denominado Tiffany tienen varios problemas de titulación y linderación y que el señor Alcalde ha ordenado una exhaustiva investigación en torno a este hecho antes de conceder cualquier información al respecto, causándonos con ello con grave perjuicio, pues ni siquiera puede inscribirse la demanda, mucho menos puede sustanciarse el Juicio detallado en líneas anteriores, beneficiando así al señor Luis Saavedra Lecaro, por cuanto es el que se encuentra en posesión de los mencionados lotes.-

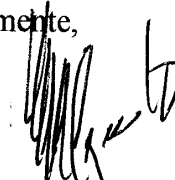
Por lo expuesto, acudimos ante Usted, Señor Alcalde, a fin que interponga sus buenos oficios y se ordene que de manera inmediata se de contestación a la solicitud enviada por el Registrador de la Propiedad de Guayaquil, a fin que se pueda inscribir nuestra demanda de Reivindicación que estamos planteando y poder proseguir con el juicio, pues insistimos se nos está causando un grave perjuicio.-

Acompañamos copias del auto de calificación y del oficio remitido por el Registrador de la Propiedad de Guayaquil.-

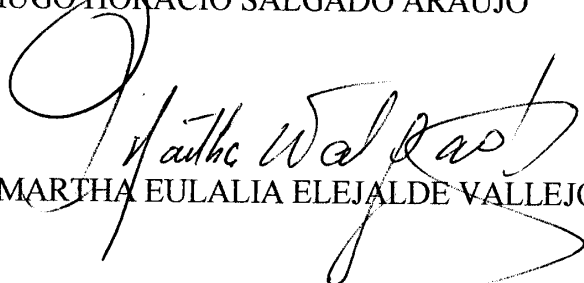
Cualquier notificación las recibiremos en las Puertas de su Despacho o a través del correo electrónico [carmitamirandapinos3@hotmail.com](mailto:carmitamirandapinos3@hotmail.com).-

En espera de la respuesta más favorable a nuestra solicitud, quedamos de Usted muy agradecidos.-

Atentamente,



Sr. HUGO HORACIO SALGADO ARAUJO



Sra. MARTHA EULALIA ELEJALDE VALLEJO



REPUBLICA DEL ECUADOR  
www.funcionjudicial-guayas.gob.ec



Juicio No: 09332-2015-05086

Casilla No: 2394

Guayaquil, lunes 8 de junio del 2015

A: SALGADO ARAUJO HUGO HORACIO, ELEJALDE VALLEJO MARTHA EULALIA  
Dr./Ab.: MIRANDA PINOS CARMITA CRISTINA

En el Juicio Ordinario No. 09332-2015-05086 que sigue SALGADO ARAUJO HUGO HORACIO, ELEJALDE VALLEJO MARTHA EULALIA en contra de SAAVEDRA LECARO LUIS GENTIL, hay lo siguiente:

**JUEZ PONENTE: VALDIVIEZO DE LUCCA MARIA ISABEL, JUEZ**

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN GUAYAQUIL DE GUAYAS.-**

Guayaquil, lunes 8 de junio del 2015, las 09h42.- VISTOS: Puesto en mi despacho en esta fecha, avoco conocimiento de la presente causa, en mérito de la acción de personal No. 85510-DNP, de fecha 26 de junio del 2013, que rige a partir del 01 de julio del 2013, y por el sorteo de ley.- La demanda que antecede presentada por HUGO HORACIO SALGADO ARAUJO y MARTHA EULALIA ELEJALDE VALLEJO, contra los señores LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO, por sus propios derechos y por los que representa en calidad de Gerente de la Compañía LESAVIC S. A., por reunir los requisitos determinados en los Arts. 67 y 1013 del de Procedimiento Civil, se la admite a trámite de juicio ORDINARIO. En lo principal, córrase traslado a los demandados LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO, por sus propios derechos y por los que representa en calidad de Gerente de la Compañía LESAVIC S. A., para que en el término de quince días, presente las excepciones de las que se crea asistido, bajo apercibimiento de sentencia. En lo principal, cítese con la copia de la demanda y esta providencia a los demandados LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO, por sus propios derechos y por los que representa en calidad de Gerente de la Compañía LESAVIC S. A., en la dirección señalada para el efecto, quien al momento de comparecer deberá presentar copia de cédula y certificado de votación. Cuéntese con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, en la persona de su Alcalde y Procurador Judicial.- Inscríbese la demanda de conformidad con el Art. 1000 del Código de Procedimiento Civil.- Agréguese a los autos la documentación acompañada. Téngase en cuenta la casilla judicial señalada por el compareciente así como la autorización concedida a su abogado patrocinador. CÍTESE Y NOTIFÍQUESE.- f).- VALDIVIEZO DE LUCCA MARIA ISABEL, JUEZ; .

Lo que comunico a usted para los fines de ley.



MARCILLO PENSABILEN  
SECRETARIO



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de Guayaquil

Guayaquil, 28 de agosto de 2015

Oficio:RPG-2015-00138 IME

OPTO DE AVALUOS Y REGISTRO

31 AGO 2015 H. 10:10

RECIBIDO

Señor Arquitecto

**MARCELO BAUTISTA ZAMBRANO**

**SUBDIRECTOR DE CATASTRO GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

Ciudad.-

REF.: Repertorio 19982-2015

De mi consideración:

A fin de efectuar la calificación registral, previo a inscribir la demanda de reivindicación calificada mediante auto dictado el 08 de Junio del 2015 a las 09h42 por el Ab. Santos Jonás Macías Suárez, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil, dentro del juicio ordinario # 09332-2015-05086 seguido por **SALGADO ARAUJO HUGO HORACIO y MARTHA EULALIA ELEJALDE VALLEJO** en contra de **LESAVIC S.A.**, el Registro de la Propiedad requiere la información siguiente:

1.- Si existen los lotes 1-A y 2-A ubicados en la parroquia Chongón, del cantón Guayaquil, con los siguientes linderos y dimensiones:

LOTE 1-A

**NORTE:** lote dos-A, con 31,00 metros.

**SUR:** con la autopista Guayaquil-Salinas, con 43,00 metros.

**ESTE:** Camino público, con 62,00 metros.

**OESTE:** terreno de la sociedad Watch Tower, con 69,00 metros.

**AREA TOTAL:** 2.240 METROS CUADRADOS.

LOTE 1-2

Lote de terreno 2-A, ubicado en la parroquia Chongón.

**NORTE:** El Estero, con 35,00 metros.

**SUR:** Lote 1-A, con 31,00 metros.

**ESTE:** Camino público, con 53,50 metros.

**OESTE:** terreno de la sociedad Watch Tower, con 69,00 metros.

**AREA TOTAL:** 1950,00 METROS CUADRADOS.

2. En el caso de existir, ¿cuáles son los linderos, medidas y superficie que constan en los archivos del Catastro Municipal, respecto a los inmuebles objetos de la demanda?

3. ¿Quién aparece como titular de dominio en la ficha catastral de los inmuebles?

4. ¿Cuál es el número del código catastral que le corresponde a los inmuebles o si forman parte de uno de mayor extensión?



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de Guayaquil

Ruego a usted, en su contestación referirse al número de Repertorio arriba indicado,.

Al efecto, le estoy acompañando fotocopia simple del expediente judicial y los certificados relativos a los inmuebles descritos en la demanda que evidencian la realidad registral.

Sin otro particular, me es grato suscribirme.

Muy atentamente,



Dr. Segundo Ívole Zurita Zambrano

---

Registrador de la Propiedad  
del Cantón Guayaquil

Nota: Adjunto lo indicado

Cc: Archivo.

Guayaquil, 05 de Diciembre del 2013.

**M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**  
**SR. ARQ.**  
**JUAN PALACIOS SANCHEZ**  
**SUB DIRECTOR DE LA DUAR**  
**CIUDAD.**

De mis consideraciones:

Yo, **MARTHA EULALIA ELEJALDE VALLEJO**, portadora de la Cédula de Ciudadanía # **090052986-8**, me dirijo a usted muy respetuosamente para solicitar historia catastral del los precios con Código Catastral N° **96-0282-001-000000**, y **96-0282-002000000** ubicado en el **KM 22 VIA A LA COSTA (PARROQUIA CHONGON)**, para realizar los trámites pertinentes.

Agradeciendo de ante mano por la atención prestada a la presente.

Atentamente



**MARTHA EULALIA ELEJALDE VALLEJO**

**C.C. # 090052986-8**

**TELF.:04- 2394748**



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**  
**(GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO)**

DUAR-AyR-2013-22473  
23 de diciembre del 2013

Señora  
**Martha Elejalde Vallejo**

De mi consideración:

En atención al ingreso **65551**, cúpleme comunicarle que revisado el archivo y el sistema predial catastral del Cantón Guayaquil, se constató que según inspección realizada el 28 de septiembre de 1995, mediante expediente 55666, registró la siguiente información que se mantiene a la fecha:

**Código catastral** 96-0282-001  
Ubicación: Tiffany I, vía a la Costa, Manzana 282, Solar 01  
Parroquia: Tarqui  
Propietario: SALGADO ARAUJO HUGO HORACIO

**Datos de Escritura:**

Notaria: XXX  
Folio: 200855 – 200880  
Registro de la Propiedad: 8112  
Repertorio: 15668  
Fecha de Inscripción: 19 de agosto de 1993  
Área de Solar: 2.240,00 m<sup>2</sup>

**Código catastral** 96-0282-002  
Ubicación: Tiffany I, vía a la Costa, Manzana # 282, Solar # 02.  
Parroquia: Tarqui  
Propietario: SALGADO ARAUJO HUGO HORACIO.

**Datos de Escritura:**

Notaria: XXX  
Folio: 200855-200880  
Registro de la Propiedad: 8112  
Repertorio: 15668  
Fecha de Inscripción: 19 de agosto de 1993  
Área de Solar: 1.950,00 m<sup>2</sup>

Atentamente,

  
Arq. Juan Palacios Sanchez  
SUB-DIRECTOR DE URBANISMO,  
AVALÚOS Y REGISTRO

Archivo DUAR  
Archivo AyR  
IQ/RR/SAA



REPUBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA TRIGESIMA DEL CANTON GUAYAQUIL

TESTIMONIO

de la Escritura

D E

COMPRA VENTA QUE OTORGA LA COMPAÑIA NEGOCIOS GENERALES TIFFANY CIA LIDA

A FAVOR DEL SEÑOR HUGO HORACIO SALGADO ARAUJO -----

C U A N T I A :     S/. 120.000,00

del Notario

*Ab. PIERO G. AYCART VINCENZINI*

Copia PRIMERA Guayaquil 16 de JULIO de 1993

DIRECCION DE REGISTRO Y CATASTRO  
 MUNICIPALIDAD DE GUAYAS  
 (26/0807/16) 7661  
 7661  
 000.877.000  
 000.71.000  
 - 0 - 0 - 0 - 20 - 282 - 96  
 DIRECCION DE REGISTRO Y CATASTRO  
 MUNICIPALIDAD DE GUAYAS

DIRECCION DE REGISTRO Y CATASTRO  
 MUNICIPALIDAD DE GUAYAS  
 (26/0807/16) 7661  
 7661  
 000.877.400  
 000.71.000  
 - 0 - 0 - 0 - 20 - 282 - 96  
 DIRECCION DE REGISTRO Y CATASTRO  
 MUNICIPALIDAD DE GUAYAS

Abg.  
**PIERO G. AYCART VINCENZINI**  
NOTARIO XXX  
GUAYAQUIL - ECUADOR



COMPRAVENTA: QUE OTORGA LA COMPANIA  
NEGOCIOS GENERALES TIFFANY CIA.  
LTD.A. A FAVOR DEL SEÑOR HUGO HORACIO  
SALGADO ARAUJO.-----  
CUANTIA : VENTA: 5/. 120.000,00.-----

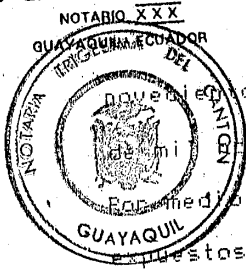
En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día de hoy, lunes cinco de Julio de mil novecientos noventa y tres, ante mí, ABOGADO PIERO GASTON AYCART VINCENZINI., Notario Titular Trigésimo de este Cantón, comparecen por una parte La Compañía Negocios Generales Tiffany Cía. Ltda., legalmente representada por su Gerente el señor Luis Saavedra Lecaro., casado, Ejecutivo; y, Por otra parte y por sus propios derechos el señor HUGO HORACIO SALGADO ARAUJO, casado, Zootécnico; los comparecientes me manifiestan que son de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio y residencia en esta ciudad, mayores de edad y hábiles en consecuencia para obligarse y contratar a quienes de conocer doy fe. Bien instruidos sobre la naturaleza y resultados de la presente escritura de Compraventa, a la que proceden como queda indicado y con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentan la minuta y demás documentos cuyo tenor es el siguiente: " SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la que conste el Contrato de Compra-Venta que se detalla en las siguientes cláusulas:- PRIMERA.- INTERVINIENTES.- Comparecen al otorgamiento de la presente Escritura, por una

*Ab. Piero Aycart Vincenzini*  
NOTARIO TRIGESIMO  
CANTON GUAYAQUIL



parte y como Vendedor, el señor Luis Saavedra Lecaro, en su condición de Gerente y Representante Legal de Negocios Generales Tiffany Cía. Ltda., debidamente autorizado para este contrato, y cuya intervención se legitima con los documentos que se adjuntan para que se sirvan como habilitantes. Por otra parte, y como comprador el señor HUGO HORACIO SALGADO ARAUJO.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- La Compañía Negocios Generales Tiffany Cía. Ltda., es propietaria de un lote de terreno, ubicados en la Jurisdicción de la Parroquia Chongón, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, de conformidad con los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE: Con la manga o camino público, con noventa y ocho metros; POR EL SUR: Con la carretera Guayaquil - Salinas, con cien metros; POR EL ESTE: Con terrenos del señor Félix Manguig Vengara, con mil novecientos veinte metros; y, POR EL OESTE: Con terrenos de la señora Enma León, con mil novecientos veintinueve metros. Todo lo cual da una área de DIECIOCHO HECTAREAS SETENTA Y SIETE CENTESIMOS DE HECTAREAS. La Vencedora lo adquirió mediante venta que le hicieron la Cooperativa de Taxis "Puerto Liza" celebrada ante el Notario Trigésimo de Guayaquil Abogado Piero Aycant Vincenzini, el doce de Agosto de mil novecientos ochenta y ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad el veintitres de Septiembre de mil novecientos ochenta y ocho. La Cooperativa de Taxis "Puerto Liza" lo adquirió mediante venta que le hicieron la Comuna "Casas Viejas" en liquidación, celebrada ante el Notario Abogado Germán Castillo Suárez, el trece de Agosto de mil

Abg.  
**PIERO G. AYCART VINCENZINI**



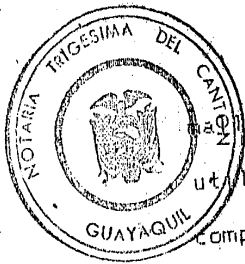
Los ochenta y seis e inscrita el trece de Diciembre  
 veientos ochenta y seis.- TERCERA: COMPRAVENTA.-  
 Por medio de este instrumento, y en base de los antecedentes  
 de los Negocios Generales Tiffany Cia. Ltda., dá en venta  
 real y enajenación perpetua y como cuerpo cierto, la  
 desmembración de CUATRO MIL CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS,  
 a favor del señor HUGO HORACIO SALGHADO ARAUJO, compuestos  
 de dos lotes signados como, UNO -A Y DOS -A, según plano que  
 la Compañía otorga, cuyas linderos y dimensiones son las  
 siguientes: LOTE UNO -A: POR EL NORTE: Lote dueño, con  
 treinta y un metros; POR EL SUR: Con la autopista Guayaquil  
 - Salinas, con cuarenta y tres metros; POR EL ESTE: Camino  
 público, con sesenta y dos metros; Y, POR EL OESTE: Terreno  
 de la Sociedad Watch Tower, con sesenta y nueve metros. Con  
 una superficie de DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS  
 CUADRADOS. LOTE DOS -A: POR EL NORTE: El Estero, con treinta  
 y cinco metros; POR EL SUR: Lote Uno-A, con treinta y un  
 metros; POR EL ESTE: Camino público, con cincuenta y tres  
 metros cincuenta centímetros; Y, POR EL OESTE: Terreno de la  
 Sociedad Watch Tower, con sesenta y nueve metros. Con una  
 superficie de MIL NOVECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS. El  
 área que totalizan los dos lotes es de CUATRO MIL CIENTO  
 NOVENTA METROS CUADRADOS.- CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-  
 El precio pactado de común acuerdo entre las partes, por el  
 lote de terreno materia de esta compraventa, es de CIENTO  
 VEINTE MIL SUCRES, los mismos que han sido cancelados por  
 el comprador en su totalidad y a satisfacción de la  
 Vendedora, no teniendo ésta, nada que reclamar ni en el

*Ab. Piero Aycart Vincenzini*  
 NOTARIO TRIGESIMO  
 CANTÓN GUAYAQUIL

1A 240  
 2A 1950  
 4190

presente ni en el futuro.- QUINTA: TRANSFERENCIA Y SANEAMIENTO.- Por lo dicho, la Compañía vendedora transfiere en favor del comprador el dominio y posesión del lote de terreno individualizado y descrito en la cláusula tercera, con todas las servidumbres activas y pasivas que proporcionalmente le corresponden, como libre de gravámen, a pesar de lo cual se obliga al saneamiento y evicción de conformidad con la Ley.- SEXTA: CONDICIONES ESPECIALES.- El comprador queda obligado a cumplir las siguientes condiciones especiales: a) En los lotes materia de esta negociación, sólo podrá levantarse una construcción de tipo residencial; siendo prohibido por tanto construir locales para uso agropecuario, industrial o comercial, o destinar una construcción a tales fines, o a cualquier otro que de algún modo atente contra la salud o la moral; b) La construcción no podrá ocupar más de un setenta y cinco por ciento de la superficie total del lote; c) Las construcciones deberán guardar una distancia de por lo menos cinco metros con respecto a todos y cada uno de los linderos del lote, etc.; d) Salvo fuerza mayor o acuerdo en contrario el comprador se abstendrá de cerrar su parcela con muros macizos ciegos, pues en las líneas divisorias sólo será permitidos setos vivos, rejas o mallas. Para el caso de setos vivos, la altura máxima permitida será de dos metros cincuenta centímetros; y para el caso de cerramiento con reja o malla, su altura total no podrá exceder de dos metros y medio, de los cuales se podrá utilizar hasta un metro para muro maciso, sobre el cual irá el cerramiento de reja o

Abg.  
**PIERO G. AYCART VINCENZINI**  
NOTARIO XXX  
QUAYAQUIL - ECUADOR



...a, hasta completar la altura máxima prevista. Si se  
 utilizan árboles ornamentales no existirá límite de altura,  
 comprometiéndose a guardar un retiro mínimo del camino de  
 dos metros cincuenta centímetros, donde podrá instalarse su  
 cerca; e) Mientras permanezca el lote sin edificación, el  
 propietario se obliga a mantenerlo limpio y cuidado y  
 autoriza que, caso contrario, lo haga la empresa vendedora o  
 la asociación, según sea el caso, siendo todo gasto de cargo  
 del propietario; f) Se deja establecido que el vendedor no  
 está obligado a realizar obras de infraestructura como agua,  
 luz, pavimentación asfalto, alcantarillado, no obstante,  
 opcionalmente y a criterio del vendedor, se ejecutarán  
 dichos trabajos, en cuyo caso, el comprador se compromete  
 a pagar alcuota correspondiente mensual proporcional de  
 mantenimiento de vías, guardianías y otros similares. Si el  
 comprador hiciere esta clase de mejoras, éstas no podrán ser  
 usadas por el vendedor en beneficio de la Lotización; g)  
 Durante y después de una construcción, se deberán retirar  
 los materiales, sobrantes, sobre todo si están sobre la vía  
 pública. Tales materiales deberán ser transportados  
 exclusivamente al vertedero que indique la administración, o  
 fuera de los límites de la Lotización; h) El comprador por  
 mutuo acuerdo con el Vendedor harán el mantenimiento del  
 retiro a la Autopista. - SEPTIMA: DISPOSICION.- Si el  
 comprador, en cualquier tiempo, incumpliere una cualquiera  
 de las condiciones especiales detalladas en la cláusula  
 anterior, o si vendiere su parcela sin hacer constar en la  
 respectiva escritura las mismas condiciones, y la

*Ab. Piero Aycart Vincenzini*  
NOTARIO TRIGESIMO  
CANTON GUAYAQUIL

responsabilidad del nuevo adquirente frente a Negocios Generales Tiffany Cía Ltda..- OCTAVA: ACEPTACION.- El comprador señor HUGO HORACIO SALGADO ARAUJO, aceptan el contrato de compra-venta que contiene esta escritura, por ser otorgado a su favor; y acepta también las condiciones a las que queda sometido y en general todas las cláusulas del presente instrumento. ✓ El Comprador acepta el terreno motivo de este contrato, comprometiéndose a cancelar la cantidad de metros que hubiere de excedente o reclamar el faltante.- NOVENA: GASTOS.- Todos los gastos e impuestos que ocasione la presente escritura los pagará, por convenio, el comprador.- Sírvase usted, señor Notario, agregar las demás cláusulas de estilo necesarias para la completa validez de la escritura a otorgarse, e inserte como documentos habilitantes, la autorización del Consejo de Coordinación Agraria, el nombramiento, y la facultad especial con que actúa el Gerente de "Negocios Generales Tiffany Cía. Ltda.", todos estos documentos que ha continuación detallo reposan debidamente legalizados en la Notaría a su cargo, Protocolización de planos de las fincas debidamente autorizados y con sellas del Municipio; Certificación pago de predios rústicos. Autorización de la Junta General de Accionistas para que el Gerente firme las escrituras. (Firmado).- Abogado Juan Vareles Cabrera, Registro número tres mil ochocientos cuatro. Hasta aquí la minuta.- Los otorgantes aprueban en todas sus partes el contenido del presente instrumento dejándolo elevado a escritura pública para que surta sus efectos legales.- Queda agregada la documentación respectiva.- Se me consignaron los derechos para el pago de impuestos respectivos.- Lefda que les fué

Abg.  
**PIERO G. AYCART VINCENZINI**



La presente escritura a los comparecientes de principio a  
en alta voz por mí el Notario, los susodichos  
comparecientes la aprueban en todas sus partes, se afirman,  
ratifican y firman en unidad de acto conmigo, de todo lo  
cual doy fe.-

*Luis Saavedra Lecard*  
Sr. LUIS SAAVEDRA LECARD

P. TIFFANNY  
C.C.N° 09-00294075  
C.U.N° 101-010  
RUC. 0990509948001

*Hugo Horacio Salgado Araujo*  
Sr. HUGO HORACIO SALGADO ARAUJO  
C.C.N° 09-0067966-3.  
C.U.N° 449-121

*[Handwritten signature]*

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA CERTIFICA  
DA, DE LA ESCRITURA DE VENTA QUE OTORGA LA COMPANIA NEGOCIOS GENERALES  
TIFFANY CIA. LTDA. A FAVOR DEL SEÑOR HUGO HORACIO SALGADO ARAUJO, Q U E  
SELLO Y FIRMO EN GUAYAQUIL, A LOS DIECISEIS DIAS DEL MES DE JULIO DE --  
MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES.-

*Ab. Piero Aycart Vincenzini*  
NOTARIO TRIGESIMO  
CANTON GUAYAQUIL



REPERTORIO No. 15.668  
FECHA 27 Julio 93  
NOTA LA ANOTACION EN REPERTORIO NO SIGNIFICA INSCRIPCION

Queda inscrita la Venta de fojas 200.855 a 200.880 Número 8112 del Registro de Propiedad y anotado bajo el número 15.668 del Repertorio.-Guayaquil, Diez y nueve de Agosto de Mil Novecientos Noventa y tres.-El Registrador de la Propiedad.-

~~AB. HUMBERTO A. MOYA FLORES~~  
Registrador Público de la Propiedad  
del Cantón Guayaquil



ESPACIO  
EN BLANCO

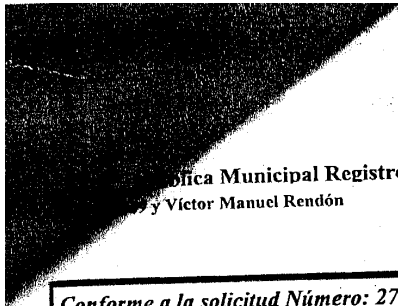
ESPACIO  
EN BLANCO

**Ab. Piero G. Aycart Vincenzini**

---

**Aguirre No. 324 y Chile  
3er. piso, Ofic. No. 9 - Telf. 524856  
Domicilio No. 345459**





Oficina Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil  
 y Víctor Manuel Rendón

**Ficha Registral**  
**52371**

Fecha de Apertura: Lunes 19 de Mayo de 2003

**Conforme a la solicitud Número: 27692 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Ficha Registral Número 52371, CERTIFICACIÓN que contiene solo la historia Jurídica del predio la cual consta en los archivos de este Registro de la Propiedad :**

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Parroquia: Chongón  
 Ubicación: -----  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial:

**LINDEROS REGISTRALES:**

Lote de terreno signado como 1-A, ubicado en la parroquia Chongón, de este Cantón  
 NORTE: lote dos-A, con 31,00 metros.  
 SUR: con la autopista Guayaquil-Salinas, con 43,00 metros.  
 ESTE: Camino público, con 62,00 metros.  
 OESTE: terreno de la sociedad Watch Tower, con 69,00 metros.  
 AREA TOTAL: 2.240 METROS CUADRADOS.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	13,388	23/09/1988	295,149
Propiedades	Compraventa	8,112	19/08/1993	200,855
Tomos Separados	Protocolización de Planos	8	02/08/1994	129
Tomos Separados	Protocolización de Planos	13	03/09/1996	529

**DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE PROPIEDADES**

1/ 2 **Compraventa**

Inscrito el : **Viernes, 23 de Septiembre de 1988**  
 Tomo: 409 / 1,988  
 Folio Inicial: 295,149 - Folio Final: 295,174  
 Número de Inscripción: 13,388  
 Número de Repertorio: 30,301  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima  
 Nombre del Cantón: Guayaquil  
 Escritura/Providencia/Resolución: 12-Ago-88  
 Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:  
 \*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-90509948001	Negocios Generales Tiffany Cia Ltda		Guayaquil
Vendedor	90-0000000018900	Cooperativa de Transportes Taxis Puerto Liza		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	5546	06-Abr-1987	114755	114782

2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : **Jueves, 19 de Agosto de 1993**  
 Tomo: 241 / 1,993  
 Folio Inicial: 200,855 - Folio Final: 200,880  
 Número de Inscripción: **8,112**  
 Número de Repertorio: 15,668  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésin a  
 Nombre del Cantón: Guayaquil  
 Escritura/Providencia/Resolución: 05-Jul-93  
 Oficio/Telex/Fax:  
 a.- Observaciones:  
 \*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-00679663	Salgado A. Ajujo Hugo	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-90509948001	Negocios Generales Tiffany Cia Ltda		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	13388	23-Sep-1988	295149	295174
Tomos Separados	8	02-Ago-1994	129	150
Tomos Separados	13	03-Sep-1996	529	548

**REGISTRO DE TOMOS SEPARADOS**

1 / 2 **Protocolización de Planos**

Inscrito el : **Martes, 02 de Agosto de 1994**  
 Tomo: 8 / 1,994  
 Folio Inicial: 129 - Folio Final: 150  
 Número de Inscripción: **8**  
 Número de Repertorio: 13,583  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésin a  
 Nombre del Cantón: Guayaquil  
 Escritura/Providencia/Resolución: 30-Jun-94  
 Oficio/Telex/Fax: 27-Jun-94 Oficio D.E.# 0002263 del IERAC  
 a.- Observaciones:

Fraccionamiento del lote de terreno de 18.77 hectáreas de propiedad de Negocios Generales Tiffany; y, del lote de 20.64 hectáreas de propiedad de Luis Saavedra Lecaro y Martha Rodriguez de Saavedra, ubicados a la altura del Kilómetro 22 de la vía a la Costa, parroquia Chongón, autorizado por el Director Ejecutivo del IERAC según oficio D.E # 0002263 del 27 de Junio de 1994, se hace constar que también forma parte de esta inscripción el Oficio # 000066 del 7 de octubre de 1987 suscrito por el Secretario Municipal de Guayaquil mediante el cual se establece que en sesión ordinaria de octubre 2 de 1987 el M.I Consejo Cantonal resolvió aprobar la propuesta de fraccionamiento de los predios de propiedad de Negocios Generales Tiffany.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Propietario	09-90509948001	Negocios Generales Tiffany Cia Ltda		Guayaquil
Propietario	12-00744314	Rodriguez Neira Martha Victoria	Casado	Guayaquil
Propietario	09-00294075	Saavedra Lecaro Luis Gentil	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1347	15-Feb-1991	29725	29780
Propiedades	13388	23-Sep-1988	295149	295174

2 / 2 **Protocolización de Planos**

Inscrito el : **Martes, 03 de Septiembre de 1996**  
 Tomo: 13 / 1,996  
 Folio Inicial: 529 - Folio Final: 548  
 Número de Inscripción: **13**  
 Número de Repertorio: 18.612

del Cantón: Guayaquil  
 A. b. Juan Haz: Q

Oficio/Telex/Fax:  
 a.- Observaciones:  
 \*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:  
 Papel Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social Estado Civil Domicilio:  
 Propietario 09-90509948001 Negocios Generales Tiffany Cia Ltda Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:  
 Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:  
 Propiedades 5546 06-Abr-1987 114755 114782  
 Propiedades 13388 23-Sep-1988 295149 295174

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	2		
Tomos Separados	2		

**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: 11:52:25 del Martes, 17 de Enero de 2012



GMUÑOZ  
 2003-7969

02-2011-27692

Amanuense de Certificados : GMUÑOZ

VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
 CERTIFICADO: \$15.00



Ficha Registrada: 52.372  
 Juan Salinas Tomala

Registrador de la Propiedad Delegado

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil  
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

**Ficha Registral**

**52372**

Fecha de Apertura: Lunes 19 de Mayo de 2003

Conforme a la solicitud Número: 27692 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Ficha Registral Número 52372, **CERTIFICACIÓN** que contiene solo la historia Jurídica del predio la cual consta en los archivos de este Registro de la Propiedad :

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Parroquia: Chongón  
Ubicación: -----  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial:

**LINDEROS REGISTRALES:**

Lote de terreno signado como 2-A, ubicado en la parroquia Chongón , de este Cantón  
NORTE: El Estero, con 35,00 metros.  
SUR: Lote 1-A, con 31,00 metros.  
ESTE: Camino público, con 53,50 metros.  
OESTE: terreno de la sociedad Wateh Tower, con 69,00 metros.  
AREA TOTAL: 1950,00 METROS CUADRADOS.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	13,388	23/09/1988	295,149
Propiedades	Compraventa	8,112	19/08/1993	200,855
Tomos Separados	Protocolización de Planos	8	02/08/1994	129
Tomos Separados	Protocolización de Planos	13	03/09/1996	529

**DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE PROPIEDADES**

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : **Viernes, 23 de Septiembre de 1988**  
Tomo: 409 / 1,988  
Folio Inicial: 295,149 - Folio Final: 295,174  
Número de Inscripción: **13,388**  
Número de Repertorio: 30,301  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima  
Nombre del Cantón: Guayaquil  
Escritura/Providencia/Resolución: 12-Ago-88  
Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:  
\*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-90509948001	Negocios Generales Tiffany Cia Ltda		Guayaquil
Vendedor	90-0000000018900	Cooperativa de Transportes Taxla Puerto Liza		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	5546	06-Abr-1987	114755	114782

2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : **Jueves, 19 de Agosto de 1993**  
 Tomo: 241 / 1,993  
 Folio Inicial: 200,855 - Folio Final: 200,880  
 Número de Inscripción: **8,112**  
 Número de Repertorio: 15,668  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima  
 Nombre del Cantón: Guayaquil  
 Escritura/Providencia/Resolución: 05-Jul-93  
 Oficio/Telex/Fax:  
 a.- Observaciones:

\*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-00679663	Salgado / Fraljo Hugo	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-90509948001	Negocios Generales Tiffany Cia Ltda		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	13388	23-Sep-1988	295149	295174
Tomos Separados	8	02-Ago-1994	129	150
Tomos Separados	13	03-Sep-1996	529	548

**REGISTRO DE TOMOS SEPARADOS**

1 / 2 **Protocolización de Planos**

Inscrito el : **Martes, 02 de Agosto de 1994**  
 Tomo: 8 / 1,994  
 Folio Inicial: 129 - Folio Final: 150  
 Número de Inscripción: **8**  
 Número de Repertorio: 13,583  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima  
 Nombre del Cantón: Guayaquil  
 Escritura/Providencia/Resolución: 30-Jun-94  
 Oficio/Telex/Fax: 27-Jun-94 Oficio D.E.# 0002263 del IERAC  
 a.- Observaciones:

Fraccionamiento del lote de terreno de 18.77 hectáreas de propiedad de Negocios Generales Tiffany, y, del lote de 20.64 hectáreas de propiedad de Luis Saavedra Lecaro y Martha Rodríguez de Saavedra, ubicados a la altura del Kilómetro 22 de la vía a la Costa, parroquia Chongón, autorizado por el Director Ejecutivo del IERAC según oficio D.E # 0002263 del 27 de Junio de 1994, se hace constar que también forma parte de esta inscripción el Oficio # 000066 del 7 de octubre de 1987 suscrito por el Secretario Municipal de Guayaquil mediante el cual se establece que en sesión ordinaria de octubre 2 de 1987 el M.I Consejo Cantonal resolvió aprobar la propuesta de fraccionamiento de los predios de propiedad de Negocios Generales Tiffany.

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

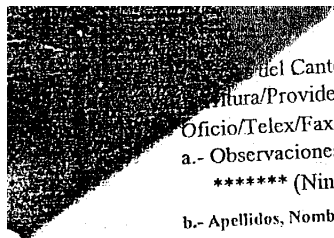
Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-90509948001	Negocios Generales Tiffany Cia Ltda		Guayaquil
Propietario	12-00744314	Rodríguez Neira Martha Victoria	Casado	Guayaquil
Propietario	09-00294075	Saavedra Lecaro Luis Genll	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1347	15-Feb-1991	29725	29780
Propiedades	13388	23-Sep-1988	295149	295174

2 / 2 **Protocolización de Planos**

Inscrito el : **Martes, 03 de Septiembre de 1996**  
 Tomo: 13 / 1,996  
 Folio Inicial: 529 - Folio Final: 548  
 Número de Inscripción: **13**  
 Número de Repertorio: 18,612  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima



del Cantón: Guayaquil  
 Titular/Providencia/Resolución: 28-Ago-96 A.D. Juan Haz. Q.  
 Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:  
 \*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:  
 Papel Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social Estado Civil Domicilio:  
 Propietario 09-90509948001 Negocios Generales Tiffany Cia Ltda Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:  
 Libro: No. Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:  
 Propiedades 5546 06-Abr-1987 114755 114782  
 Propiedades 13388 23-Sep-1988 295149 295174

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	2		
Comos Separados	2		

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

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

Emisado a las: 11:52:38 del Martes, 17 de Enero de 2012



GMUÑOZ  
 7969

2011-27692

Amanuense de Certificados : GMUÑOZ



Ficha Registrada: 52371  
 Juan Salinas Tomala  
 Registrador de la Propiedad Delegado

VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
 CERTIFICADO: \$15.00

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

MES OCT      DIA 27      AÑO 2015      CAJA No. No. 20763451

CONTRIBUYENTE VICTOR HUGO ZAVALA TORRES      CODIGO CATASTRAL 0904797720      CODIGO TRANSACC. PAS

**PAGO DE TASA DE TRAMITE MUNICIPAL**  
**TASA ADMINISTRATIVA**  
**TASA UNICA MUNICIPAL # 22148859**

ESTE RECIBO ES SOLO EL INICIO DE UN TRAMITE

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****2.00
CHEQUES	\$ *****0.00
NI C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$ *****2.00</b>

20763451

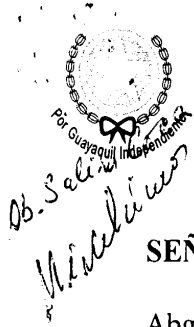
**TESORERIA MUNICIPAL**  
**CAJA PAS**  
 27 OCT 2015  
 14:18  
 RCT  
**20264579**  
 SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.88.07.011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

DIRECTOR FINANCIERO: *[Firma]*  
 TESORERO MUNICIPAL: *[Firma]*  
 JEFE DE RENTAS: *[Firma]*



Muy Ilustre

*publicado oficialmente en el boletín municipal*  
**MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

**SEÑOR FISCAL DE LO PENAL DEL GUAYAS**

Abg. Jaime Nebot Saadi, **ALCALDE DE GUAYAQUIL** y Abg. Daniel Veintimilla Soriano, **PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL (E)**, en nuestras calidades de representantes judiciales y extrajudiciales de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, a usted con el debido respeto comparecemos y denunciarnos:

**I) ANTECEDENTES**

Mediante oficio DAJ-CP-2005-2931 del 23 de junio del 2005, el Abg. Daniel Veintimilla Soriano, Subprocurador Síndico Municipal con funciones delegadas, informa al señor Luis Chiriboga Parra, Alcalde de Guayaquil (E), lo siguiente:

“1.1 En oficio del 29 de octubre del 2003 el Abg. Andrés Roche Pesantes, Director de Justicia y Vigilancia, Arq. Luis Pérez Merino, Director de Urbanismo, Avalúos y Registro e Ing. Jorge Berrezueta Peñaherrera, Director de Obras Públicas Municipales, señalan:

“En atención a sus oficios **AG-2003-24956**, **AG-2003-25158**, **AG-2003-25333** y **AG-2003-25334**, del 3, 4 y 7 de julio del 2003, respectivamente, relacionados con las comunicaciones presentadas por Elsa María Arcos Sánchez, Carlos Moncada Solís y la Asociación de Propietarios de la Lotización Tiffany, en su orden, respecto a problemas suscitados en los predios de dicha asociación, al respecto cúmplenos informarle que de las verificaciones efectuadas se desprende lo siguiente:

Mediante oficio DJV-AT-100-2003, del 5 de septiembre del 2003, el Arq. Carlos Iñiguez, Asistente Técnico de la Dirección de Justicia y Vigilancia, indica que a la altura del Km. 22 ½, Vía a la Costa se encuentra ubicada la Lotización conocida como Tiffany, predios que fueron entregados a la Municipalidad de Guayaquil en el año 1989, como consta de los planos que para el efecto se encuentran incorporados al Catastro Municipal, sin embargo, en la actualidad se han efectuado modificaciones al proyecto original, situación que ha sido denunciada por los moradores de la Lotización, acusando directamente al señor Luis Saavedra Lecaro, como la persona que ha procedido a fraccionar y dar en venta en unos casos y en promesa de



venta en otros los lotes de terrenos, sin contar con la correspondiente autorización municipal.

También cabe indicar que en el interior de la Lotización se ha modificado lotes, calles y vías que no corresponden a las originalmente entregadas y autorizados, al efectuarse la venta de dichos lotes y posterior presentación en el municipio para ser catastrada por sus compradores son inmediatamente rechazadas por la irregularidad que representa esta acción anómala, debido a la discrepancia que existe en los linderos, retiros de los solares y anchos de vía de toda la ciudadela.

Como otra molestia denunciada por el comité de propietarios de la lotización, existen las instalaciones del Club denominado SAFARI LAKE CLUB, ubicado en los predios colindantes a la Lotización Tiffany.

Club que por falta de permisos municipales y constante alteración a la paz y tranquilidad del sector, debido al ruido que produce por el alto volumen de la música que se emite, fue clausurado por la Comisaria Primera Municipal en su oportunidad y aperturado una vez que se presentaron los permisos municipales, sin embargo el problema del ruido no ha sido superado y se ha reiterado en dicha actitud, además de que se alquilan motos y cuadrones que transitan por las calles de la lotización provocando ruidos e inseguridad no solo en los lotes contiguos al club sino también a toda la lotización, para lo cual, la Comisaria Sexta Municipal, conmino al representante legal de la Asociación Lotización Tiffany, que proceda al cierre perimetral del lindero sur que colinda con los predios del ex-Club Banco la Previsora donde funciona el Safari Lake Club. Para el efecto el señor Marcelo Alvear Amaya, Presidente de la mencionada Asociación, suscribió ante la citada Comisaria Municipal un acta de compromiso el 14 de enero del 2003, en la que se obligó a efectuar dicho cierre, que en efecto se cumplió y que posteriormente fue derribado por parte de empleados del señor Luis Saavedra Lecaro, según se indica de las verificaciones efectuadas en el sitio ...”

- 1.2 Comunicación del 23 de agosto del 2004, el Dr. Rodolfo Pérez Pimentel, Notario Vigésimo Sexto del cantón Guayaquil, denuncia ante el Arq. Luis Pérez Merino, Director de Urbanismo, Avalúos y Registro, lo siguiente:



*Muy Ilustre*  
**MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

**Pág. #2:Denuncia:Tiffany**

“... vengo ante Ud. a denunciar a Luis Saavedra Lecaro, a Samuel Absalón Erazo Reasco y a Cinthia Sonia Campuzano Vera de los siguientes gravísimos actos ilícitos:

PRIMERO: Que la Jefe del Archivo Técnico del Departamento de Urbanismo, Avalúos y Registros ha sido sorprendida por Luis Saavedra Lecaro con una fotocopia alterada del primer testimonio de la escritura suscrita el 2 de Agosto de 1.999 en la Notaría 16 de Guayaquil, entre Tiempa S.A. y Monsel S.A. y la señora Olga Cárdenas García, sobre los solares 3, 12, 13 y 14 de la Manzana MO de la Lotización Tiffany. Este documento constituye la prueba del gravísimo delito de FALSIFICACIÓN DE INSTRUMENTO PUBLICO realizado por Luis Saavedra Lecaro, quien tendrá que responder de este engaño ante la M.I. Municipalidad y frente a terceros, pues el primer testimonio certificado reposa como es lógico, en poder de la compradora, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad de Guayaquil y su fotocopia consta en el archivo optico del mencionado Registro, en donde lo tomó Saavedra y luego de falsificarlo a su antojo lo llevó al departamento de Urbanismo, sorprendió a las autoridades municipales haciendoles firmar y sellar para engañar a la Judicatura Octava de lo Civil de Guayaquil con una falsa información.

SEGUNDO.- Que se ha forjado un supuesto Levantamiento Planimétrico haciendo aparecer como realizado por el personal del Departamento de Urbanismo de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, conteniendo datos falsos sobre los linderos, areas y medidas de los solares 3, 12, 13 y 14 de la Manzana MO de la lotización Fincas Vacacionales Tiffany. Lo cual se prueba con el escrito presentado en el Juzgado Octavo de lo Civil, por las compañías Tiempa S.A. y Monsel S.A.

TERCERO.- Que los personeros de Fincas Vacacionales Tiffany C. Ltda. han celebrado en la Notaría del Cantón Samborondón una Escritura de Ratificación y Rectificación, con el propósito doloso de alterar los linderos, áreas y medidas de los solares 3, 12, 13 y 14 de la Manzana MO de la lotización citada. Escritura que debió contar con la autorización previa de la Municipalidad, tratandose de una lotización que se encuentra dentro del límite urbano de nuestra ciudad y cuyos planos fueron autorizados, protocolizados e inscritos

en 1.987, y de los actuales propietarios porque ya han sido vendidos a terceras personas.

Este abuso constituye un gravísimo delito, una burla a la Municipalidad y a los terceros compradores de buena fe y lo que aun es peor, destruye el metódico y paciente trabajo de muchos años realizado por el Arq. Juan Palacios en el Departamento Municipal de Catastro, crea un caos administrativo en la Tesorería Municipal y en el Registro de la Propiedad de Guayaquil ...”

- 1.3 En Memorando DUAR-AyR-2005-01149 del 2 de febrero del 2005, el Arq. Juan Palacios Sánchez, Jefe del Departamento de Avalúos y Registro, informa al Abg. Daniel Veintimilla Soriano, Subprocurador Síndico Municipal, lo siguiente:

“En atención a su memorando, tengo a bien informar que en la Lotización Tiffany se han establecido las siguientes irregularidades:

1. La Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, mediante resolución No. 373 del 10 de marzo del 2000 catastró la escritura de compraventa que otorgaron las compañías TIEMPA S.A. y MONSEL S.A. a favor de la señora Olga Cárdenas García relacionada con los lotes 3 (96-0508-003), 12 (96-0508-012), 13 (96-0508-013) y 14 (96-0508-014) de la manzana “MO” de la lotización Tiffany ubicada aproximadamente en el Km. 22, margen derecho de la vía Guayaquil-Salinas, parroquia Chongón, del cantón Guayaquil. La mencionada escritura fue celebrada ante el Dr. Rodolfo Pérez Pimentel, Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil el 2 de agosto de 1999 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de diciembre de 1999, conforme se desprende copia que adjunto. Es la única que consta catastrada en la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro de la Municipalidad de Guayaquil por encontrarse inscrita en el Registrador de la Propiedad y tener los lotes que se venden los linderos y medidas constantes en el plano de la lotización aprobado por el Concejo Cantonal de Guayaquil en octubre de 1987.

En la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro ha sido presentada una escritura de rectificación, y ratificación otorgada por la Cía. Negocios Generales Tiffany Cia. Ltda. a favor de las Cías. TIEMPA S.A. y MONSEL S.A., celebrada el 21 de junio de 1999 en la Notaría del cantón Samborondón referente a los



*Muy Ilustre*  
**MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

**Pág. #3:Denuncia:Tiffany**

lotes antes mencionados, la misma que no ha sido catastrada por cuanto no consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil según certificación del 24 de noviembre del 2004 que se adjunta.

2. En sentencia del 5 de agosto del 2002, el señor Juez Duodécimo de lo Civil de Guayaquil declara la prescripción adquisitiva de dominio del predio identificado con el código catastral 96-0121-002 en el que funciona el Safari Lake Club a favor de Martha Victoria Rodríguez Neira incorporando una calle de uso público que consta en el plano de la lotización "Finca Vacacionales Tiffany" aprobado por el Concejo Cantonal en octubre de 1987, particular que fue puesto en conocimiento del señor Registrador de la Propiedad mediante oficio DUAR-AyR-2004-14688 del 13 de septiembre del 2004.
3. Ha sido presentada para el catastro escritura de rectificación y ratificación otorgada por la Cía. Negocios Generales Tiffany Cía. Ltda. a favor de Cía. MONSEL el 16 de diciembre de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de febrero de 1999. Esta escritura no ha sido catastrada porque describe un área de terreno de 5.435 m2. calificado como excedente ubicado en las manzanas "MN" "MO" y "MR", las que han sido incorporadas sin la correspondiente autorización municipal, pues, no constan en el plano de la lotización aprobado por el Concejo Cantonal en octubre de 1987, no existe plano de rediseño aprobado de las manzanas "MN", "MO" y "MR" que incorporen estos lotes y aunque está inscrita en el Registro de la Propiedad no es posible catastrarla por no tener el soporte técnico respectivo ni aprobación del M.I. Concejo Cantonal.

Se aprecia además, en los levantamientos topográficos de las manzanas indicadas sellos de la Subdirección Zonal Litoral del Sur DINAC, sello con rúbrica del Registrador de la Propiedad, que no tendrían que estar en dichos gráficos, porque estas dependencias no certifican estos documentos".

- 1.4 En oficio DAI-2005-0070 del 11 de febrero del 2005, los economistas Jorge Ñíguez C., Auditor General y Jhonny Márquez O., Jefe de Auditoría de Gestión, informan lo siguiente:

**“1. INDICIOS DE APROPIACION INDEBIDA DE VIAS PÚBLICAS EN LA LOTIZACION TIFANNY.**

Verificamos que en los archivos de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, reposa el acta del Concejo del 2 de octubre de 1987, en la que consta que el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, aprueba la lotización Tiffany, propiedad de la compañía Negocios Generales TIFFANY Cía. Ltda., ubicada a la altura del km. 22, margen derecho de la vía a la costa, en la antigua comuna Casas Viejas, de conformidad a los planos aprobados por el Departamento de Planeamiento Urbano. Sin embargo, en los archivos de la DUAR no existe ninguna información adicional relacionada con esta lotización; de manera que el supuesto levantamiento topográfico municipal de terrenos tal como consta en la Escritura de Rectificación y Ratificación, que otorgó la compañía Negocios Generales Tiffany C. Ltda., a favor de la Compañía Monsel S. A., no tiene la aprobación municipal y el excedente de 5.435 metros cuadrados, es resultante del supuesto levantamiento topográfico, Cabe indicar que dicha escritura de ratificación y rectificación, no tiene la aprobación del Concejo Cantonal de Guayaquil y consecuentemente tampoco consta en el catastro municipal.

Verificamos también, que la compañía Negocios Generales Tiffany C. Ltda., suscribió el 21 de julio de 1999, ante el Notario de Samborondón, una nueva Escritura de Ratificación y Rectificación, con la finalidad de fusionar los lotes 3, 12, 13 y 14 de la manzana MO, con un área total de 6.312 metros cuadrados, que previamente había negociado con las compañías Tiempa S. A. y Monsel S. A., en un solo cuerpo cierto de 5.000 metros cuadrados, en base a un levantamiento planimétrico supuestamente realizado por el personal del Departamento de Urbanismo de la M.I. Municipalidad de Guayaquil. Cabe mencionar que la referida fusión y modificación de área no fue aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, y no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, ni en el catastro municipal.

El 2 de agosto de 1999, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Guayaquil, se suscribió la escritura de compraventa que otorgan las compañías Tiempa S. A. y Monsel S. A.,



*Muy Ilustre*  
**MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

**Pág. #4:Denuncia:Tiffany**

favor de la señora Olga Cárdenas García, de los lotes 3, 12, 13 y 14 de la manzana MO, con un área total de 6.312 metros cuadrados, escritura que fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, con fecha 14 de diciembre de 1999 y catastrada en la Resolución # 373 de marzo 10 del 2000.

Al respecto, el Jefe de Avalúos y Registro nos manifestó que tiene conocimiento que el promotor de la Lotización Tiffany es el señor Luís Saavedra Lecaro, quien ha procedido a urdir un levantamiento supuestamente efectuado por el Municipio de Guayaquil, que comprendería la apropiación de vía pública de dicha lotización.

Por otra parte, mediante oficio DUAR-T-2004-012436, del 2 de agosto del 2004, suscrito por el Jefe de Topografía y el Director de Urbanismo, Avalúos y Registro, se informó al señor Alcalde, que no es posible la realización del levantamiento planimétrico solicitado, debido a que los solares de la Lotización Tiffany, no están replanteados de acuerdo al plano aprobado por el M.I. Concejo Cantonal; lo cual ha impedido contar con el sustento técnico de las diferencias que existirían entre el plano aprobado por el M.I. Concejo Cantonal en octubre 2 de 1987 y el plano que consta como documento habilitante de la Escritura de Rectificación y Ratificación, inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de febrero de 1999.

(...)

**2. CERTIFICACION DE OFICIOS EMITIDOS POR LA DUAR.**

Con oficio s/n del 26 de agosto del 2003, la Gerente de Monsel S. A., solicitó al Director de Urbanismo, Avalúos y Registro, "copia certificada del oficio # 99-17877-AR con fecha del 14 de octubre de 1999 y sus anexos que reposan en sus archivos". En atención a lo solicitado, mediante oficio DUAR-ARCH-2003-12018, del 26 de agosto del 2003, suscrito por el Director y la Jefe de Archivo Técnico de la Dirección de

Urbanismo, Avalúos y Registro, se adjuntó fotocopias del mencionado oficio, a las cuales se les estampó el sello con el texto: “ ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL, MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL, Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, ARCHIVO TÉCNICO” con el nombre y firma de la Jefa de Archivo Técnico.

Cabe señalar, que los anexos respectivos del mencionado oficio, corresponden a documentos que no fueron generados en la M.I. Municipalidad de Guayaquil, y aparecen únicamente con el sello y la rúbrica de la Jefa de la Unidad de Archivo de la DUAR.

## CONCLUSIONES

Los planos de la lotización que se anexaron en la escritura de Rectificación y Ratificación suscrita el 16 de diciembre de 1998 ante el Notario de Samborondón, que otorgó la compañía Negocios Generales Tiffany C. Ltda., a favor de la Compañía Monsel S. A., inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de febrero e 1999, no fueron conocidos ni aprobados por el M.I Concejo Cantonal de Guayaquil.

- La escritura de Ratificación y Rectificación suscrita el 21 de julio de 1999, ante el Notario de Samborondón con la finalidad de fusionar los lotes 3, 12, 13 y 14 de la manzana MO, con un área menor al total de 6.312 metros cuadrados, en un solo cuerpo cierto de 5.000 metros cuadrados, no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, ni en el Departamento de Catastro ...”

- 1.5 En el juicio ordinario No. 279-S-2002 que sigue en el Juzgado Octavo de lo Civil Samuel Erazo Riasco, por los derechos que representa de TIEMPA S.A. y MONSEL S.A. en contra de la señora Olga Cárdenas García y Dr. Rodolfo Pérez Pimentel, Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil, a fojas 329 y 329 Vta., aparece escrito suscrito por el Abg. Enrique Calderón Valle, quien firma como patrocinador de Samuel Erazo Riasco en el que señala:

“1.- Acompaño copias certificadas por la señora Jefe del Archivo Técnico de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registros de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, en las cuales constan los siguientes documentos.



*Muy Ilustre*  
**MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

**Pág. #5:Denuncia:Tiffany**

- a) Oficio DUAR-99-17877-AR, en el cual el arquitecto Luis Pérez Merino, contesta al abogado Juan Salinas Tomalá, del Registro de la Propiedad de Guayaquil, indicándole las medidas y linderos de los solares números 3, 12, 13 y 14 de la manzana MO de la lotización Fincas Vacacionales Tiffany.
- b) Copia certificada del oficio JST-18-99, de fecha 23 de septiembre de 1999, dentro del trámite No. 20334, dirigido por el abogado Juan Salinas Tomalá, al señor arquitecto Juan Palacios Sánchez, Jefe del Departamento de Registros y Catastro del M.I. Municipio de Guayaquil, en cual le acompaña copia simple de la escritura pública de compraventa que las compañías TIEMPA S.A. y MONSEL S.A., hicieron a favor de la señora Olga Cárdenas García, en el que le informa que dicho documento se ha ingresado al Registro de la Propiedad de Guayaquil, para inscribirse, y para verificación solicita toda la información detallada en oficio en mención.
- c) Copia certificada por la Jefe de Archivo Técnico de la Dirección de Urbanismo y Avalúos y Registro de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, en la que consta la copia simple de la compraventa de un terreno de CINCO MIL METROS CUADRADOS que las compañías TIEMPA S.A. y MONSEL S.A. realizan a favor de la señora Olga Cárdenas García, remitida por el abogado Juan Salinas Tomalá al arquitecto Juan Palacios Sánchez, informándole que dicho instrumento ha sido ingresado al Registro de la Propiedad de Guayaquil, para inscripción.
- d) Copia certificada del oficio No. JST-19-99, del 23 de septiembre de 1999, dirigido por el abogado Juan Salinas Tomalá, al arquitecto Juan Palacios Sánchez, Jefe del Departamento de Registros y Catastro del M.I. Municipio de Guayaquil, referente al trámite 20335, indicándole que en el Registro de la Propiedad de Guayaquil se ha presentado para inscripción, una escritura de ratificación y rectificación que a favor de las compañías TIEMPA S.A. y MONSEL S.A., ha otorgado la compañía Negocios Generales Tiffany C. Ltda., respecto de los lotes números tres, doce, trece y catorce de la manzana MO de la Lotización Fincas Vacacionales Tiffany, y copia de dicha escritura de ratificación y rectificación.



- 1.6 En oficio sin número del 11 de marzo del 2005, suscrito por Marcelo Alvear Amaya, Presidente; Abg. Bernardo Morán Nuques, Vicepresidente; Luis Contreras Aguayo, Secretario; Cecilia Baquerizo de González, Tesorera e Ing. Enrique Jiménez Parra, Segundo Vocal de la Asociación de Propietarios de la Lotización Tiffany, solicitan:

“disponga el cumplimiento inmediato de una de las acciones más importante ordenadas por usted, que es la de realizar **“el levantamiento planimétrico en el sector” para determinar “la forma de regularizar los lotes entregados al municipio y los que actualmente consta.”** \_ Una vez cumplida esta disposición se podrá actualizar los linderos y medidas reales de los predios que forman la lotización, con el objeto de regularizar su inscripción en el Registro de la Propiedad de Guayaquil y su posterior catastro.

(...)

Por lo que insistimos que el levantamiento planimétrico regularice estos lotes sin perjudicar a los copropietarios que de buena fe compramos nuestras propiedades engañados con escrituras o contratos de compraventa con término de lotes que en la realidad no concuerdan con el plano aprobado por el Concejo Cantonal en octubre 2 de 1987 o también por planos falsificados que no fueron otorgados por la M.I. Municipalidad de Guayaquil ...”

## II) DISPOSICIONES LEGALES

### Ley Orgánica de Régimen Municipal

“Art. 161.- En materia de planeamiento y urbanismo a la administración municipal le compete:

- d) Elaborar proyectos de urbanización y aprobar los que se presenten, que no podrán ejecutarse sin dicha aprobación ...”

“Art. 167.- En materia de justicia y policía, a la administración municipal le compete:

- a) Cumplir y hacer cumplir las leyes, ordenanzas y reglamentos municipales,



*Muy Ilustre*  
**MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

**Pág. #6:Denuncia:Tiffany**

- b) Cuidar de que se cumplan y hacer cumplir las disposiciones sobre higiene, salubridad, obras públicas y uso de vías y lugares públicos;
- g) Aplicar las sanciones previstas en esta Ley, las que serán impuestas por los comisarios, siguiendo el procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Penal, para el juzgamiento de las contravenciones;
- h) Poner a los infractores a órdenes de los Comisarios;
- i) Investigar y esclarecer las infracciones en materias municipales perpetradas en el cantón ...”

“**Art. 224.1.-** Si de hecho se realizaren parcelaciones o lotizaciones sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hayan, llevado a cabo o se hayan beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno y la municipalidad podrá pedir el enjuiciamiento de los indicados y la imposición de las sanciones correspondientes por los delitos cometidos”.

“**Art. 224.2.-** En las parcelaciones o lotizaciones no autorizadas por las municipalidades, no surtirán efecto alguno las ventas o promesas de venta realizadas por instrumento público o privado o en cualquier otra forma, y la municipalidad impondrá al vendedor o al promitente vendedor, una multa que podrá ser hasta cinco veces el valor del respectivo terreno, según avalúo hecho por la respectiva municipalidad. Las sanciones serán impuestas por el Comisario Municipal previa audiencia del inculcado a quien se le concederá un término de prueba de hasta cinco días, vencido el cual se expedirá la resolución correspondiente, de la que podrá recurrirse al Alcalde, según el numeral 38 del artículo 72”.

“**Art. 239.-** Se considerará parcelación urbana la división de terreno en dos o más lotes que hayan de dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Se entenderá por reestructuración parcelaria un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

*[Handwritten signature]*

1. Regularizar la configuración de las parcelas; y,
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana”.

“Art. 241.- (...)

Los notarios para autorizar, y los registradores de la propiedad para inscribir una escritura, exigirán la autorización del Concejo concedida para la parcelación de los terrenos”.

“Art. 261.- Son bienes municipales aquellos sobre los cuales las municipalidades ejercen dominio.

Los bienes municipales se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público”.

“Art. 262.- Son bienes de dominio público aquellos cuya función inmediata es la prestación de servicios públicos a los que están directamente destinados.

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles. En consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del Municipio para la constitución de empresas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos”.

“Art. 263.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización individual mediante el pago de una regalía.

Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance municipal; pero la municipalidad llevará un registro general de dichos bienes para fines de administración.



*Muy Ilustre*  
**MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

**Pág. #7:Denuncia:Tiffany**

Constituyen bienes de uso público:

a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación que no pertenezcan a otra jurisdicción administrativa ...”

“**Art. 454.1.-** Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, sin contar de la autorización de la respectiva autoridad y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por este concepto, incurrirá en delito de estafa, sancionado por el artículo 563 del Código Penal.

Sin perjuicio de la sanción establecida en el inciso anterior, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en esta Ley y en las respectivas ordenanzas”.

“**Art. 454.2.-** El delito tipificado en el artículo anterior, podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada, o por la municipalidad en cuya jurisdicción se hubiere cometido la infracción. Las municipalidades comprendidas dentro de este artículo se considerarán como parte perjudicada”.

### **Código Penal**

“**Art. 296.-** Todo aquél que en el decurso de un procedimiento civil o administrativo, o antes de un procedimiento penal, o durante él, a fin de inducir a engaño al juez, cambie artificialmente el estado de las cosas, lugares o personas, y si el hecho no constituye otra infracción penada más gravemente por este Código, será reprimido con prisión de seis meses a dos años y multa de ocho a treinta y un dólares de los Estados Unidos de Norte América”.

“**Art. 339.-** Será reprimida con pena de seis a nueve años de reclusión menor, cualquier otra persona que hubiere cometido una falsedad en instrumentos públicos, en escrituras de comercio o de banco, contratos de prenda agrícola o industrial o de prenda especial de comercio, en escritos o en cualquier otra actuación judicial:

Ya por firmas falsas.

Ya por imitación o alteración de letras o firmas;

Ya por haber inventado convenciones, disposiciones, obligaciones o descargos, o por haberlos insertado fuera de tiempo en los documentos;

Ya por adición o alteración de las cláusulas, declaraciones o hechos que esos documentos tenían por objeto recibir o comprobar”.

### III: PETICIÓN PENAL

Como lo relatado constituye concurrencia de infracciones punibles y pesquisables de oficio; solicitamos se sirva iniciar las Indagaciones Previas respectivas.

### IV) RECONOCIMIENTO DE DENUNCIA

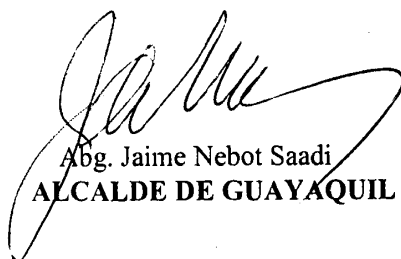
Estamos prestos a reconocer la presente denuncia cuando su autoridad así lo ordene.

### V) DOMICILIO JUDICIAL Y DEFENSORES

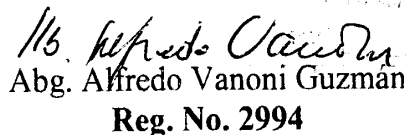
Señalamos como domicilio la casilla judicial No. 1776 ubicada en los bajos del Palacio de Justicia.

Designamos como defensores a los abogados Oswaldo Castillo Herrera, Alfredo Vanoni Guzmán y Segundo Naranjo Matute, para que suscriban en forma individual o conjunto los escritos que fuesen necesarios en defensa de nuestra representada, aun con sus solas firmas.

Es Justicia, etc.

  
Abg. Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

  
Abg. Daniel Veintimilla Soriano  
PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL (E)

  
Abg. Alfredo Vanoni Guzmán  
Reg. No. 2994

FUNCIÓN JUDICIAL  
DISTRITO GUAYAS

Ab. Jaime Nebot Saadi

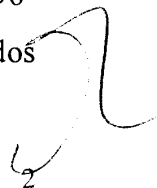
I. F. 310-2008

1776

**JUZGADO DÉCIMO QUINTO DE LO PENAL DE GUAYAQUIL.**

Guayaquil, 21 de Enero del 2009; las 18:23.- **VISTOS:** La presente Instrucción Fiscal fue iniciada por el Ab. Francisco Campodonico Wind, Agente Fiscal de lo Penal del Guayas, en contra del imputado **LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO** por el delito de falsificación de documentos en base a la denuncia presentada por la M. I. Municipalidad de Guayaquil representada por el señor Alcalde Ab. Jaime Nebot Saadi y el señor Asesor jurídico encargado Ab. Daniel Ventimilla Soriano y demás documentos adjuntos en la que se relata: Que a la altura del Kilómetro 22 y ½ de la vía a la costa se encuentra ubicada la lotizacion Tiffany, predios que fueron entregados a la Municipalidad de Guayaquil en el año 1989, como consta de los planos que para el efecto se encuentran incorporados al Catastro Municipal; Sin embargo, sus propietarios han efectuado modificaciones al proyecto original, situación que ha sido denunciada por los moradores de la lotizacion, acusando directamente a **LUIS SAAVEDRA LECARO** como la persona que ha procedido a fraccionar y dar en venta en unos casos y en promesa de venta en otros, los lotes de terrenos, sin contar con la correspondiente autorización municipal. También cabe indicar que en el interior de la lotizacion se han modificado lotes, calles y vías que no corresponden a la generalmente entregadas y autorizadas, al efectuarse la venta de dichos lotes y posterior presentación en el municipio para ser catastradas por sus compradores, de manera que son rechazadas por la irregularidad que presenta esta acción anómala, debido a la discrepancia que existe en los linderos, retiro de los solares y anchos de vía de toda la ciudadela. Que la Jefa de Archivo Técnico del Departamento de Urbanismo, Avaluos y Registros ha sido sorprendida por

**LUIS SAAVEDRA LECARO** con una fotocopia alterada del primer testimonio certificado de la escritura suscrita el 2 de Agosto de 1999 en la Notaria Décima Sexta Cantonal de Guayaquil, entre Tiempo S. A., y Monsel S.A., representadas por **LUIS SAAVEDRA LECARO** y por Rebeca Tarcila Lecaro Icaza con la señora Olga Cárdenas García , sobre los solares 3, 12, 13 y 14 de la manzana MO de la Lotizacion Tiffany. Que dicho primer testimonio como es lógico reposa en poder de la compradora debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad de Guayaquil y su fotocopia en el Archivo óptico del mencionado Registro, en donde lo tomó **LUIS SAAVEDRA LECARO** y luego de alterar sus primeras paginas, lo llevó al Departamento de Urbanismo y pasado unos días solicito copias, sorprendiendo a las autoridades municipales con dicha estratagema y haciéndolas firmar y sellar dichas fotocopias alterada, con el propósito doloso de engañar a la Judicatura Octava de lo Civil de Guayaquil, con una falsa información. Que **LUIS SAAVEDRA LECARO** ha forjado un supuesto levantamiento planimétrico haciendo aparecer como realizado por el personal del Departamento de Urbanismo de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, conteniendo datos falsos sobre los linderos, áreas y medidas de los solares Nos. 3, 12, 13 y 14 de la manzana MO de la lotizacion Fincas Vacacionales Tiffany. Que **LUIS SAAVEDRA LECARO** en su calidad de personero de Fincas Vacacionales Tiffany Cía. Ltda. ha celebrado en la Notaria del Cantón Samborondon una escritura de Ratificación y Rectificación, con el propósito doloso de alterar los linderos, áreas y medidas de los solares Nos. 3, 12, 13 y 14 de la manzana MO de la lotizacion citada. En sentencia del 5 de agosto del 2002 el Juez Decimosegundo de lo Civil de Guayaquil, declara la prescripción adquisitiva de domino del predio identificado con el Código Catastral 96-0121-002 en el que funciona el Safari Lake Club, antes Club de empleados



2

**FUNCIÓN JUDICIAL  
DISTRITO GUAYAS**

del Banco La Previsora, favor de Martha Victoria Rodríguez Neira, incorporando una calle de uso público que consta en el plano de la Lotización Fincas Vacacionales Tiffany aprobado por el Concejo Cantonal el 2 de octubre de 1987. que dicha sentencia se ejecutorió y protocolizó en la Notaria Octava cantonal de Guayaquil, e inscribió en el Registro de la Propiedad, de manera que ahora le pertenece a Martha Victoria Rodríguez Neira, quien volvió a contraer matrimonio con su anterior cónyuge **LUIS SAAVEDRA LECARO**, quienes mantienen dicha vía pública cerrada. Que **LUIS SAAVEDRA LECARO**, ha presentado para el catastro, la escritura de rectificación y ratificación otorgada por Negocios Generales Tiffany Cía. Ltda., que él representa, a favor de la compañía Monsel S.A. el 16 de diciembre de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de febrero de 1999, escritura que no ha sido catastrada porque describe un área de terreno de 5435 metros cuadrados calificado dolosamente como excedente, ubicado en las nuevas manzanas MN, MO, MR incorporadas sin la correspondiente autorización municipal, pues no constan en el Plano de lotización aprobado por el Concejo Cantonal el 2 de octubre de 1987, tampoco existe plano de rediseño de las manzanas MN, MO y MR que incorporen estos lotes y aunque la escritura está inscrita en el Registro de la Propiedad, no es posible catastrarla por no tener el soporte técnico respectivo ni aprobación del Muy Ilustre Concejo Cantonal. Se aprecia además, en los levantamientos topográficos de las manzanas indicadas, sellos de la Subdirección Zonal Litoral del Sur DINAC y otro sello con rubrica del Registro de la Propiedad, que no tendrían que estar en dichos gráficos porque estas dependencias no certifican estos documentos y que han sido colocados por **LUIS SAAVEDRA LECARO** para sorprender y engañar a las autoridades. Que negocios Generales Tiffany Cía. Ltda., representada por **LUIS SAAVEDRA LECARO** suscribió el 21 de



octubre de 1999 ante el Notario de Samborondon, una nueva escritura de rectificación y ratificación, con la finalidad de fusionar los lotes Nos. 3, 12, 13 y 14 de la manzana MO con un área total de 6312 metros cuadrados, reduciéndolos a solo 5000 metros cuadrados, para apropiarse de la diferencia, esto es, de 1312 metros cuadrados. Estos cuatro solares había negociado con la compañía Tiempo S.A. y Monsel S.A., en un solo cuerpo cierto de 5000 metros cuadrados, en base a un levantamiento planimetrico falso, en decir, supuestamente realizado por el personal del departamento de urbanismo de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil. Cabe mencionar que la referida fusión y modificación de áreas no fue conocida y peor aprobada por el Muy Ilustre Concejo Cantonal de Guayaquil y no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, ni en el Catastro Municipal. El jefe de Avalúos y Registro de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil manifestó que **LUIS SAAVEDRA LECARO**, promotor de la Lotizacion Tifany, es quien ha procedido a urdir un levantamiento falso, es decir, supuestamente efectuado por el Municipio de Guayaquil, que comprende la apropiación de vías publicas en dicha lotizacion. El Jefe de Topografía y el Director de Urbanismos, Avaluos y Registros el 2 de agosto del 2004 informaron al Alcalde Abogado Jaime Nebot Saadi, que los solares de la lotizacion Tifany no están replanteados de acuerdo al plano aprobado por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil el 2 de octubre de 1987 pues **LUIS SAAVEDRA LECARO** ha procedido a vender y/a prometer, vender indirectamente a terceros, alterando a su antojo los linderos y superficies para beneficiarse con la venta de las diferencias de metraje.- Por lo antes narrado el suscrito Juez Décimo Quinto de lo Penal del Guayas, en merito al sorteo reglamentario avocó conocimiento de la instrucción iniciada en contra de **LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO**. Declarada (la



**FUNCIÓN JUDICIAL  
DISTRITO GUAYAS**

conclusión de la Etapa de la Instrucción Fiscal, el Agente Fiscal Ab. Francisco Campodonico Wind emite Dictamen **ACUSATORIO** en contra de **LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO** en el grado de **AUTOR** del delito sancionado y reprimido en el Art. 339 del Código Penal. Recibida el mismo se convocó a la respectiva audiencia preliminar y habiéndose desarrollado ésta conforme lo establece el artículo 229 del Código de Procedimiento Penal, corresponde emitir la presente **RESOLUCIÓN** para lo cual se considera: **PRIMERO:** El suscrito Juez doctor Oswaldo Sierra Ayora, es el competente para la sustanciación y resolución de la etapa intermedia conforme lo dispuesto en el numeral 4to. del artículo 27 del Código Procesal Penal; **SEGUNDO:** No existiendo omisión de solemnidad sustancial alguna, ni vicios de procedibilidad o cuestiones prejudiciales que puedan afectar la validez del proceso, se lo declara válido. **TERCERO:** Durante la audiencia preliminar se dio cumplimiento a lo ordenado en el artículo 229 del Código Procesal Penal y se escuchó al Abogado Joffre Campaña Mora en representación del imputado **LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO**, y el señor Agente Fiscal Ab. Francisco Campodonico Wind quienes hicieron sus alegaciones correspondientes acerca de la procedibilidad, competencia así como sobre los fundamentos del dictamen fiscal; **CUARTO:** De lo actuado durante la Instrucción Fiscal constan los siguientes elementos de convicción acopiados por la fiscalía: **1)** De fojas 190 consta la denuncia presentada por la M. I. Municipalidad de Guayaquil y reconocida por el señor Alcalde Ab. Jaime Nebot Saadi y el señor Asesor jurídico encargado Ab. Daniel Ventimilla Soriano; **2)** De fojas 197 a 212 consta el oficio No. DAJ-CP-2005-2931 de fecha 23 de junio del 2005 suscrito por el Ab. Daniel Veintimilla Soriano, Subprocurador Sindico Municipal dirigido al señor Luis Chiriboga Para, Alcade de Guayaquil a quien en las

conclusiones hace conocer: Los planos de la lotización que se anexaron a la escritura de rectificación y ratificación suscrita el 16 de diciembre de 1998 ante el Notario de Samborondon, que otorgó la compañía de Negocios Generales Tiffany C. Ltda. A favor de la compañía Monsel S. A., inscrita en el registro de la propiedad el 24 de febrero de 1999, no fueron conocidos ni aprobados por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil. La escritura de ratificación y rectificación suscrita el 21 de julio de 1999 ante el Notario de Samborondon con la finalidad de fusionar los lotes 3, 12, 13 y 14 de la manzana MO con un área menor al total de 6.312 metros cuadrados, no se encuentra inscrita en el registro de la propiedad, ni en el departamento de catastro. 3) A fojas 225 y 967 consta la versión rendida ante el señor Agente Fiscal por el Notario Décimo Sexto de Guayaquil Dr. Rodolfo Pérez Pimentel quien en lo principal manifiesta: He sido demandado en el Juzgado Octavo de lo Civil por los Gerentes de las compañías Monsel S. A., y Tiempo S. A., en el juicio ordinario No. 279-S-2002 en mi calidad de Notario Décimo Sexto titular del cantón Guayaquil por haber otorgado testimonio de la escritura suscrita el 2 de agosto de 1999 en mi despacho entre Monsel S. A., y Tiempa S. A., con la señora Olga Cárdenas de Rueda por la compraventa de cuatro solares Nos. 3, 12, 13 y 14 de la manzana MO de la lotización Fincas Vacacionales Tifany C. Ltda. Esta escritura se haya debidamente inscrita en el registro de la propiedad de Guayaquil el 12 de septiembre de 1999. Dicha lotización esta ubicada en el kilómetro 22 y ½ de la vía a la costa, parroquia Chongon dentro de la zona de expansión urbana de la ciudad de Guayaquil. El delito que he denunciado al señor Alcalde de la ciudad de Guayaquil se refiere a que **LUIS SAAVEDRA LECARO** ha presentado fotocopia del primer testimonio de la escritura antes referida, en la cual ha sustituido la descripción de los linderos y dimensiones de los lotes 13 y 14



**FUNCIÓN JUDICIAL**  
**DISTRITO GUAYAS**

de la manzana MO de la referida lotización, con linderos distintos a los correspondientes a la escritura de compraventa que hizo Tiffany C. Ltda. A Monsel S. A., según escritura del 23 de julio de 1996. El plano de esta lotización fue objeto de aprobación el 2 de octubre de 1987 por parte del Concejo Cantonal de Guayaquil y luego protocolizada en una Notaria e inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil el 31 de diciembre de 1987. Es de notar que este plano de la lotización no ha sido objeto de rectificación. En referencia al documento presentado ante la señora Jefe del Archivo Técnico del Departamento de Urbanismo, Archivos y Registros de la Municipalidad, precisamente aparecen alterados los linderos de los solares Nos. 13 y 14 de manera que la superficie total de los cuatro solares materia de la venta a la señora Cárdenas se reduzcan a 5.000 metros<sup>2</sup> que es la superficie total de los cuatro lotes vendidos, el 3 y 12 Tierra S. A., y el 13 y 14 por Monsel S. A., por tratarse de una lotización, el registro de la propiedad de Guayaquil solamente podía inscribir la compra de los solares cuyas medidas coincidían con el plano aprobado ya inscrito en dicho registro de la propiedad. Por lo tanto el delito consiste en haber presentado a la funcionaria Jefa del Archivo Técnico del Departamento de Urbanismo, Archivos y registros de la Municipalidad de Guayaquil una fotocopia simple con varias páginas alteradas, como si fuera el primer testimonio de la escritura de venta citada. Aún más para completar esta operación se ha hecho aparecer dicho documento como si fuera otorgado por mi despacho, cuando carece de mi sello y rubrica y no guarda relación con el testimonio inscrito en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, como lo he podido comprobar en la diligencia de inspección judicial practicada en el Juzgado Octavo de lo Civil dentro del juicio mencionado, que sigue Tierra S. A., y Monsel S. A., contra mi persona y la señora Olga Cárdenas. De esa diligencia

aparece la conformidad con el texto de la matriz incorporada a mi protocolo y el testimonio inscrito en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, que es el testimonio autentico que yo he otorgado. Y se puede presenciar que la escritura presentada ante la jefa de archivo técnico del departamento de urbanismo, archivo y registros de la Municipalidad de Guayaquil contiene fojas falsas que no corresponde a la matriz de la escritura inscritas en el Registro de la Propiedad solo para alterar la superficie total de los solares vendidos. El 2 de agosto de 1999 TIEMPA S. A., y MONSEL S. A., vendieron a OLGA CARDENAS en mi Notaria los solares 3, 12, 13 y 14 de la manzana MO en la Parcelación Tiffany, la escritura se inscribió en diciembre de 1999 en el registro de la propiedad tres años mas tarde, es decir en el 2002, la señora Cárdenas hizo construir una casita avaluada en USD 10.000 dólares sobre dichos terrenos, la amobló y empezó a ir los fines de semana. Al tercer fin de semana encontró un par de sujetos que le impidieron la entrada diciéndole que esos terrenos eran del señor **LUIS SAAVEDRA**, la señora CARDENAS recurrió a la Intendencia y para contrarrestar dicha acción varios sujetos desconocidos le incoaron diez acciones posesorias TIEMPA S. A., no se quedó atrás y la denunció en una de las fiscalías aduciendo que la señora había cambiado varias paginas de la escritura de compra de los mencionados solares. Como prueba presentó TIEMPA S. A., un papel apócrifo sin mi firma de Notario manifestando que se trataba de una Matriz en formación y el Quinto Testimonio que yo le había entregado al señor Saavedra debidamente certificado apareció presentado en fotocopia y con las primeras paginas alteradas. Posteriormente la Intendencia dispuso la devolución de la casita y la señora Cárdenas encontró solamente cuatro paredes pues le habían sacado puertas, techo, ventanas, servicios higiénicos y todo el manejo de su interior. 4) A fojas 227 consta





**FUNCIÓN JUDICIAL  
DISTRITO GUAYAQUIL**

la certificación No. 178834 otorgada por la Registradora Mercantil del Cantón Guayaquil Ab. Zoila Cedeño Cellan, el 27 de Julio del 2005, documento que cita los nombramientos del Presidente y del Gerente General de la compañía MONSEL S. A., otorgados por un periodo de cinco años a los señores MEDARDO ANGEL COBOS LEON y **LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO** respectivamente, el nombramiento del Presidente de dicha compañía fue otorgado el 4 de diciembre del 2000 e inscrito el 27 de diciembre del mismo año, el nombramiento del Gerente General fue otorgado el 4 de mayo del 2005 e inscrito el 20 de julio del mismo año; 5) A fojas 228 consta la certificación No. 178833 otorgada por la Registradora Mercantil del cantón Guayaquil Ab. Zoila Cedeño Cellan el 27 de julio del 2005, documento que cita los nombramientos de la Presidente y del Gerente General de la compañía TIEMPA S. A., otorgados por un periodo de cinco años a la señora **MARTHA RODRIGUEZ PEÑAHERRERA** y al señor **LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO** respectivamente, el nombramiento de la Presidente de dicha compañía fue otorgado el 10 de julio del 2001 e inscrito el 6 de agosto del mismo año, el nombramiento del Gerente General fue otorgado el 1 de abril del 2005 e inscrito el 18 de julio del mismo año; 6) De fojas 230 a 253 consta debidamente notariada la copia décima quinta registro de 2005 de la escritura de compraventa celebrada entre las compañías TIEMPA S. A., y MONSEL S.. A., propietarias de los lotes de terreno 3, 12, 13 y 14 respectivamente de la parcelación ubicada aproximadamente en el kilómetro 22 margen derecho de la vía Guayaquil-Salinas de la parroquia Chongón del cantón Guayaquil, extendida a favor de la señora **OLGA CARDENAS GARCIA** y otorgada ante el Notario Décimo Sexto de Guayaquil Dr. **RODOLFO PEREZ PIMENTEL** el 2 de agosto de 1999, la cuantía de dicha escritura es de un millón de sucres. 7)

De fs. 326 consta la versión libre y voluntaria rendida por **LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO** quien manifiesta: Rechazo todos los fundamentos de hecho y de derecho presentados en mi contra, me ratifico en el alegato presentado por mi abogado Enrique Calderón donde aclaro punto por punto la denuncia basada en un informe del Procurador Sindico Municipal, en esta denuncia se toma en cuenta escritos presentados por reclamos a otras personas como es el caso de la señora Elsa María Arcos y Carlos Moncada Solís. Quisiera ampliar la parte de la denuncia presentada en mi contra donde se transcribe una denuncia del Notario Pérez Pimentel y en la que manifiesta que he tomado una copia de un ojo óptico del registro y textualmente dice: “luego de falsificarlo a su antojo lo llevó al departamento de urbanismo y sorprendió a las autoridades municipales haciéndoles firmar y sellar para engañar a la judicatura octava de lo civil con una falsa información...” ante esta afirmación mal intencionada e inverosímil debo manifestar que el Notario se esta refiriendo a copias que se dieron el 28 de agosto del 2003 autenticadas del mismo Municipio; si vemos o analizamos por la fecha, en las conclusiones que da el mismo informe, en la pagina cinco, en los párrafos b, c y d el Procurador Sindico esta confirmando la existencia de estos documentos, cuando da fechas anteriores, por ejemplo en el párrafo b, nos indica que el 23 de septiembre de 1999, dentro del tramite 203004..., es el Ab. Juan Salinas Tómalá, quien envía mediante un oficio al jefe del Departamento de Registro y Catastros del M. I. Municipio de Guayaquil, una copia simple de la escritura publica de compra venta que las compañías Tiempo S. A., y Montiel S. A., hicieron a favor de la señora Olga Cárdenas García, y aclara que dicho documento, el original obviamente ha ingresado para inscribirse y para verificar como es el procedimiento solicita toda la información detallada en el oficio en mención; después continua en estas



**FUNCIÓN JUDICIAL  
DISTRITO GUAYAQUIL**

conclusiones relatando todos los documentos que acompaña. En secuencia este trámite también envía el trámite 20335, que corresponde a una escritura de ratificación y rectificación, ahora bien, estas copias que fueron autenticadas, y conforme esta aquí ratificando el Procurador Sindico encargado, que fueron enviadas y que están en los archivos desde el 23 de septiembre de 1999, entonces mal puede el Ab. Pérez Pimentel, afirmar que existe una falsificación si ya el Sindico esta diciendo que si existe y esta dando las secuencias, esta manifestando que fueron enviadas con oficios, dando sus respectivos números de trámite. Lo que si es necesario, que el Procurador Sindico encargado aclare que esta copia simple que reposa en los archivos corresponde a un original que se presentó en el registrador, ya que en la denuncia analiza únicamente el trámite de rectificación y ratificación que se hizo precisamente para poder realizar la negociación por 5.000 metros cuadrados. Otro punto que quiero ampliar, es el punto dos de la página tres donde habla de que en sentencia del 5 de agosto del 2002, el señor Juez Decimosegundo de lo Civil de Guayaquil, declara la prescripción adquisitiva del predio identificado con el código 960121002, donde explícitamente en la denuncia dice que el juez incorpora una calle en dicha prescripción a favor de la señora Martha Victoria Rodríguez Neira, ante esto debo manifestar que esta afirmación es falsa porque nunca se dio tal cosa, en el alegato tengo presentado un certificado del Registrador de la Propiedad, del origen de ese predio, el mismo que tiene una cabida de 10.46 hectáreas, el predio tiene como linderos por el norte, terrenos de propiedad del señor Benedicto Villao con 500 metros, por el sur terrenos del señor Simón Man Gin con 520 metros, y por el este, terrenos de la compañía Negocios Generales Tifany, con 210 metros por el oeste con la carretera Guayaquil Salinas con 210 metros como usted podrá ver, este terreno fue inscrito el 29 de septiembre de



1986 y la lotización de fincas vacacionales Tiffany fue aprobada un año después, en octubre 7 de 1987, como podría el Municipio aprobar una calle en un predio ajeno, además de haberse dado que esa calle se cedió o se aprobó, hubiera disminuido la cabida del predio si revisa los certificados verá que la cabida sigue siendo la misma o sea 10.46 hectáreas, también el plano aprobado que es registrado recién el 2 de agosto de 1994, el plano registra el área que fue aprobada, que es 113.8 hectáreas, y esto con la técnica moderna, es muy fácil medirlo y deducir que en esta cabida, no esta incluida la propiedad que era originalmente Neprecio y que después mediante la prescripción adquisitiva la obtuvo la señora Martha Rodríguez Neira en el alegato se aclaró también, que mediante oficio AJ03089-96, de fecha julio 8 de 1996 se hace un análisis profundo con antecedentes, informes y fundamentos jurídicos de lo que es el área y los terrenos que exclusivamente a la lotización de fincas vacacionales Tiffany, en este documento, cuando se habla de los fundamentos jurídicos primero se transcribe el Art. 315 que dice: "...cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbanos y rural, se considerara incluido a los efecto tributarios, en el sector donde quedara mas de la mitad de su valor comercial..." también en le oficio se hace referencia al área. 8) De fojas 256 a 265 consta la copia quinta del registro de escrituras publicas de 1999 de la escritura de rectificación y ratificación celebrada por la compañía NEGOCIOS GENERALES TIFFANY C. LTDA., a favor de las compañías TIEMPA S. A., y MONSEL S. A., otorgada ante el Notario de Samborondon el 21 de julio de 1999, la cuenta de dicha escritura es indeterminada. 9) De fs. 360 consta el informe de reconocimiento del lugar de los hechos, elaborado y suscrito por el Perito Lic. José Arévalo Santana. 10) De fs. 425 consta la versión rendida por Marcelo Alvear Salas quien en lo



**FUNCIÓN JUDICIAL**  
**DISTRITO GUAYAS**

principal manifiesta: Comparezco en mi calidad de Presidente de la Asociación de copropietarios de la Lotización Tiffany en tal calidad conozco y he vivido los múltiples problemas producidos por la actuación del señor **LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO**, como bien señala la M. I. Municipalidad de Guayaquil en la denuncia presentada, mediante oficio del 29 de octubre del 2003 suscrito por el Director del departamento de Justicia y Vigilancia, por el Director del Departamento de Urbanismo, Avalúos y Registros y el Director de Obras Publicas Municipales se detallan los tres problemas básicos que se han presentado en la lotización conocida como TIFFANY ubicada a la altura del kilómetro 22 ½ de la vía a la costa. El primero que hace relación directa a las múltiples modificaciones efectuadas al proyecto original de la lotización Tiffany que fuera aprobada por la M. I. Municipalidad de Guayaquil en el año de 1987, modificaciones que consisten en el fraccionamiento e indebida venta o promesa de venta de los lotes de terreno que la conforman sin referir previamente la autorización municipal o violando de manera flagrante el proyecto original aprobado en el año de 1987. El segundo de estos problemas tiene relación con la modificación y fraccionamiento indebido de los lotes; e incluso, la incorporación de calle y vías que no corresponden a las originalmente entregadas objetos de contratos de venta; hecho del que nos percatamos los propietarios o promitentes compradores al tratar de inscribir las escrituras otorgadas a nuestro favor, ya que todas ellas eran rechazadas por no estar de acordes con el proyecto inicialmente aprobado por la Municipalidad de Guayaquil en el año 1987. Finalmente, el tercer problema al que se hace alusión en el oficio del 29 de octubre del 2003; ratificada en la denuncia presentada en su despacho, son las molestias ocasionadas por la mala vecindad de la que somos objetos los propietarios de lotes de lotización Tiffany con causa en la indebida

utilización de nuestros terrenos, y de las calles y vías que los circundan por los usuarios y visitantes del Club llamado SAFARI LAKE CLUB quienes ingresan a la lotización sin nuestra aquiescencia, en motos cuadrones o caballos. Respecto de estos últimos incidentes, incluso fuimos obligados a construir por la Comisaría Sexta Municipal de Guayaquil, el cierre perimetral, mediante acta de compromiso el 14 de enero del 2003; cierre perimetral que fue destruido de manera abusiva y bajo amenazas del señor **LUIS SAAVEDRA LECARO**, hecho que también es ratificado en la antes aludida comunicación del 29 de octubre del 2003, que ha sido ratificada en la denuncia presentada por los representantes legales de la Municipalidad de Guayaquil, que a estos tres problemas básicos la denuncia ha hecho referencia a otra denuncia relacionada también por los abusos del señor Saavedra presentada por el señor Dr. Rodolfo Pérez Pimentel, Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil, ante el señor Director del Departamento de Urbanismos, Avaluos y Registro de la M. I. Municipalidad de Guayaquil sobre la falsificación de instrumentos públicos realizadas, según el texto de la denuncia, por el señor **LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO**, al alterar el primer testimonio de la escritura pública otorgada el 2 de agosto de 1999 entre las compañías MONSEL S. A., y TIEMPA S. A., a favor de la señora OLGA CARDENAS GARCIA en perjuicio de la compradora y con el único afán de modificar los linderos y dimensiones de los terrenos por ella adquiridos. Hecho del que tenemos constancia además por ser ella una de las integrantes de la Asociación de Copropietarios de la lotización Tiffany. Que esta falsificación consiste, según lo afirmado por el señor Dr. Rodolfo Pérez Pimentel, en el forjamiento del levantamiento planimétrico haciéndolo aparecer como autorizado por funcionarios municipales, y que contiene datos falsos sobre los linderos y áreas y mediadas de los solares



**FUNCIÓN JUDICIAL**  
**DISTRITO GUAYAS**

3, 12, 13 y 14 de propiedad de la señora OLGA CARDENAS GARCIA.

Con el propósito de darles visos de legalidad a esta adulteración, el promotor de las Fincas Vacacionales Tiffany C. Ltda. otorgó una escritura pública de ratificación y rectificación en la Notaria del cantón Samborondon. **11)** De fs. 427 consta el oficio No. 7834-PJ-Guayas de fecha 21 de marzo del 2006 suscrito por el Jefe de la Policía Judicial del Guayas, al que se adjunta el informe preliminar elaborado por el CaboP. de Policía Nacional Klever Pozo López relacionado con la denuncia presentada por la M. I. Municipalidad de Guayaquil representada por el señor Alcalde Ab. Jaime Nebot Saadi y el señor Asesor jurídico encargado Ab. Daniel Ventimilla Soriano. **12)** De fs. 711 consta el informe pericial y de verificación topográfica en la lotización Tiffany elaborado por el perito Arq. Juan Antonio Vallaza Chávez; **13)** De fs. 904 consta copia del auto dictado por la Segunda Sala de lo Civil, Mercantil e Inquilinato de la Corte Superior de Justicia de Guayaquil, dentro del Juicio Ordinario No. 515-2005 seguido por Samuel Erazo Riasco, Procurador Común y Gerente de Tiempa S. A., y Cinthia Campuzano contra Olga Cárdenas García y Dr. Rodolfo Pérez Pimentel, Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil, la misma que en lo pertinente indica que confirma en todas sus partes la sentencia desestimatoria venida en grado por el recurso de apelación. **13)** De fs. 970 consta el informe de reconocimiento del lugar No. DCGIT0800693 elaborado por el Capitán Mario Corrales Herrera de fecha 21 de Agosto del 2008 en donde se adjunta fotografías del lugar. **QUINTO:** Esta instrucción fiscal se ha dado inicio por parte del señor Fiscal por el delito de falsificación de documentos tal como consta de fojas 165 del expediente y tal hecho se deriva en cuanto a la presunta adulteración que se encuentra en un testimonio de escritura pública otorgada por las compañías Tiempa S.A. y Monsel S.A. a favor de Olga

Cárdenas García y autorizada por el Notario doctor Rodolfo Pérez Pimentel de fecha 2 de agosto de 1999 cuyo contenido se refiere a cuatro lotes de terreno signados con los números, tres, doce, trece y catorce de la manzana MO de la parcelación ubicada en el kilómetro 22 margen derecho de la vía Guayaquil-Salinas, parroquia Chongón, cantón Guayaquil superficie que da un total de seis mil trescientos doce metros cuadrados (fjs. 230). Sin embargo de forma inexplicable aparece a fojas 799 otro testimonio de escritura pública con los mismos otorgantes, expedida en la misma fecha, autorizada por el mismo notario, sobre los mismos lotes y en el mismo sitio, pero que las convenciones y estipulaciones contenidas en esta escritura difiere por adición que se encuentran en las fojas 231 vuelta y 232 de las contenidas en las fojas 800 y 801 respectivamente ya que en estas últimas aparece que se ha agregado el total de la superficie de cinco mil metros cuadrados y se hace constar en la misma la existencia de una rectificación y ratificación de linderos que en la anterior no constaba y tal variación de texto se verifica con la sola lectura y comparación de los testimonios de escrituras lo que es considerado en la acusación fiscal como una falsificación. **SEXTO:** La falsificación de documentos es el proceso a través del cual una o varias personas alteran y/o transforman la información original que poseía un documento de cualquier índole. La falsificación puede ser material como también ideológica, en esta última podemos encontrarnos con un documento cuyo soporte corresponde a la fórmula virgen y por ende auténtica, pero, sin embargo, sus datos y/o contenidos son fraudulentos. En el fondo la falsificación del documento se determina por el dolo en el cual se incurre a través de la reproducción fraudulenta de un determinado producto. Dos grandes clases de falsedad han distinguido tradicionalmente los juristas: la ideológica, que afecta de manera inmediata y exclusiva el



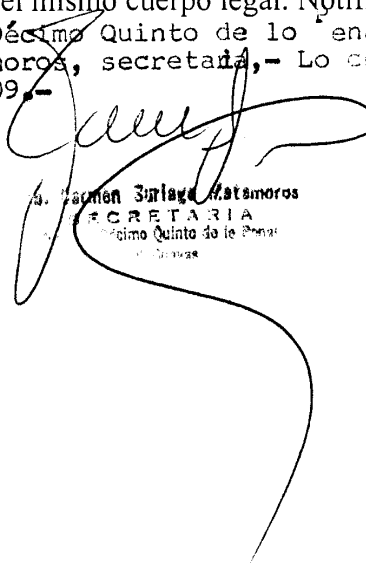


FUNCIÓN JUDICIAL  
DISTRITO CUATRO

animus de la pieza, y surge cuando hay pugna entre sus contenidos debido a su estado, y la material que muda el animus a través del corpus, de los ingredientes materiales o perceptibles del escrito. Hay falsedad material cuando el escrito aparenta un origen diferente del real, **o cuando se altera su contenido informativo, de manera que deje de ser el que era, el original o primitivo.** Es falso pues, el documento que en su condición actual no corresponde a su autor expreso o declarado, **es decir a una modificación sustancial (alteración) del documento genuino.** En las falsedades materiales por alteración, **la mutación recae sobre un documento ya elaborado. Se introduce cambios a este por agregación, supresión, o sustitución, transformando en falso lo genuino.** Falsear o falsificar es crear, a través de una intervención consciente, un contraste entre dos realidades: una preexistente (la inexistencia del documento, o su genuinidad ) y otra posterior (la existencia del escrito o su falsificación). En toda falsedad hay trastrocación de una realidad anterior, o de un documento ya elaborado. Así pues la **Falsedad material** en la literatura jurídico-penal se refiere a aquellas mutaciones que afectan el contenido ideológico - moral del documento a través del compromiso de sus ingredientes palpables u ostensibles. Inciden, pues, sobre el corpus del escrito. La falsedad material según Montenegro, "consiste en la modificación de la realidad por creación de un instrumento totalmente apartado de la verdad, **o por modificación o alteración de uno verdadero** mediante actitudes perceptibles a los sentidos y de relevancia, supresión de ideas, cambio de términos mediante el borrado químico o mecánico, **agregación de conceptos**, cifras, signos o símbolos. La verdad puede ser atacada creando un documento que la modifica **o alterando uno verdadero con intercalación o cambios o mutación.** La alteración o adulteración puede recaer en esos eventos sobre el contexto o la firma". Creus sintetiza sus

modalidades diciendo que la falsedad material del documento recae "sobre sus signos de autenticidad, incluidos los que forman su contenido, ya sea que los imite, creándolos, o que se los modifique, alterando los verdaderos. Ataca, pues, la verdad con el menoscabo de la autenticidad del documento". Es decir existe una **Alteración sustancial** y en ella siempre existe -insistimos- un documento preexistente, al que se le agregan, suprimen o sustituyen elementos o signos gráficos, con el objeto de variar su contenido ideático original. Una manifestación específica de esta falsificación material es la que no es exigible y no está sujeta al requisito de prejudicialidad, e igualmente se corresponde a las diferentes casuísticas sancionadas por el Capítulo III, Título IV, Libro Segundo del Código Penal. **SÉPTIMO:** Por lo expuesto habiéndose acreditado procesalmente la existencia de un testimonio de escritura pública con una alteración sustancial, modificada con intercalación del texto lo que se desprende de la simple lectura de los dos testimonios de escritura pública en referencia que se han agregado varias veces a lo largo de la instrucción, pero que para su mejor análisis se las sitúa en las fojas 256, la primera y 799 la segunda e incorporadas también en la audiencia preliminar, la misma que hubiese sido utilizada de forma dolosa por el acusado y considerando que de los elementos de convicción acopiados por el señor Fiscal se desprenden presunciones graves y fundadas sobre la existencia del delito y sobre la participación del imputado, de conformidad con el contenido del artículo 232 del Código de Procedimiento Penal, dicto **AUTO DE LLAMAMIENTO A JUICIO** en contra de **LUIS GENTIL SAAVEDRA LECARO** por considerarlo presunto **AUTOR** del delito tipificado y sancionado en el Art. 339 inciso final en concordancia con el Art. 341 del Código Penal. Se ordena la prisión preventiva en contra del encausado y como no se encuentra detenido ofíciase a las Autoridades de

Policía para que procedan a su ubicación y captura. Se ordena el embargo de los bienes del imputado, para lo cual se oficiara al señor Registrador de la Propiedad del Canton. Se suspende la etapa del juicio hasta que el encausado sea aprehendido o se presentare voluntariamente de conformidad con lo prescrito en el artículo 233 del Código de Procedimiento Penal. Por secretaría dese cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 236 del mismo cuerpo legal. Notifíquese.- f) Dr. Oswaldo Sierra Ayora, Juez Décimo Quinto de lo Penal del Guayas, f) Ab. Carmen-Suriaga Matamoros, secretaria.- Lo certifico.- Guayaquil, 27 de Enero del 2009.-



Ab. Carmen Suriaga Matamoros  
SECRETARIA  
Décimo Quinto de lo Penal  
Guayaquil