



NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20161308004P01791					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		24 DE MAYO DEL 2016, (11:55)					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	FIDEICOMISO MARINA BLUE	REPRESENTA DO POR	RUC	0992749768001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	DAVID FERNANDO GUIME CALERO
Jurídica	BANCO DE LA PRODUCCION S.A PRODUBANCO	REPRESENTA DO POR	RUC	1790368718001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	PAVEL REINALDO JACOME GILER
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CUKA AUAD IVO ANTONIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0910756162	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Natural	ROMERO RODRIGUEZ DIANA MARIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0913248704	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:		URBANIZACION MARINA BLUE DEL CANTON MANTA					
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		169087.00					

1343901

NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO





**PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA: OTORGA FIDEICOMISO MARINA BLUE; A FAVOR DE LOS CÓNYUGES SEÑOR IVO ANTONIO CUKA AUAD Y SEÑORA DIANA MARÍA ROMERO RODRÍGUEZ.-**

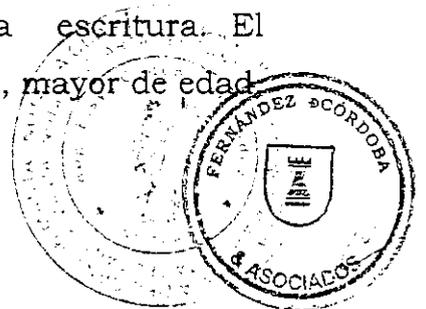
**PRECIO: USD \$ 131.888,25 & AVALÚO COMERCIAL  
US\$169.087,50**

**SEGUNDA PARTE : CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CÓNYUGES SEÑOR IVO ANTONIO CUKA AUAD Y SEÑORA DIANA MARÍA ROMERO RODRÍGUEZ; A FAVOR DEL BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. PRODUBANCO.-**

**CUANTÍA INDETERMINADA**

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes veinticuatro de mayo del año dos mil dieciséis, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "EL BANCO o ACREEDOR", el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO, debidamente representado por el Ingeniero PAVEL REINALDO JÁCOME GILER, en su calidad de APODERADO ESPECIAL, de conformidad con el Poder Especial que en copia auténtica se acompaña, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno tres cero seis nueve dos cero tres nueve guión seis, cuya copia debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. El Representante Legal es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad

*Elyse*  
**Abg. Elyse Cedeño Menéndez**  
**Notaria Pública Cuarta**  
**Manta - Ecuador**





categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: PRIMERA.- COMPARECIENTES

Comparecen al otorgamiento de la presente escritura: a) Los cónyuges, señor IVO ANTONIO CUKA AUAD y señora DIANA MARÍA ROMERO RODRÍGUEZ, de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos y los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada; quienes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en la ciudad de Manta, y a quienes en adelante se podrán denominar simplemente como "LA PARTE COMPRADORA". b) El FIDEICOMISO MARINA BLUE, debidamente representado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quien a su vez comparece representada por David Fernando Guime Calero, en su calidad de Apoderado Especial, según consta en la copia del poder especial que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien se la podrá denominar como "FIDEICOMISO o LA PARTE VENDEDORA".

SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- a) El fideicomiso mercantil irrevocable denominado "FIDEICOMISO MARINA BLUE", fue constituido mediante escritura pública otorgada ante el Notario Tercero del cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, el 17 de febrero del año 2012, cuya finalidad es el desarrollo de un Proyecto Inmobiliario denominado "Urbanización Marina Blue" (en adelante simplemente el PROYECTO) en el INMUEBLE que es de propiedad del FIDEICOMISO, una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO y de acuerdo a las especificaciones determinadas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. b) El fideicomiso MARINA BLUE adquirió el dominio de los siguientes lotes (i) El lote signado con el número 2 se adquirió mediante escritura pública de compraventa que realizó la compañía Agropecuaria Altamira AgroAltamira S.A. a favor del Fideicomiso Marina Blue otorgada ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar,

Abg. Elyse Cedeño Mena  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





en el Sector Piedra Larga del Cantón Manta provincia de Manabí, así mismo se autorizó la adjudicación del excedente de 594.38 m<sup>2</sup> a favor del Fideicomiso MARINA BLUE, en la misma escritura consta la autorización para la unificación total de los lotes 2,3,4,5 con código catastral 1-34-06-01-000; 1-34-05-01-000; 1-34-04-01-000; 1-34-03-01-000, y de las fajas No. 1,2,3,4 con código catastral 1-34-04-02-000; 1-34-04-03-000; 1-34-05-03-000; 1-34-06-04-000 y el excedente de 594.38 m<sup>2</sup> a nombre del Fideicomiso Marina Blue quedando con un área total de 202034.06 m<sup>2</sup>. d) Mediante escritura pública con fecha 26 de Septiembre del 2013 otorgada ante el Notario Público Tercero del cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, e inscrita el 16 de Octubre del 2013 se celebró el contrato de desmembración del lote de terreno del Fideicomiso Marina Blue con un área total de 202034.06 m<sup>2</sup> quedando de la siguiente manera: Área a desmembrar a favor del Fideicomiso Marina Blue con un área de 17.004.97 m<sup>2</sup> y un área sobrante a favor del Fideicomiso Marina Blue con un área de 185.029.09 m<sup>2</sup> donde se desarrollará el proyecto con los siguientes medidas y linderos. Frente: Partiendo del Pto. 1 con dirección este hasta llegar al Pto. 2 con 19.25 metros, con dirección norte hasta llegar al Pto. 3 con 12.36 metros Linderando con calle pública; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. 4 con 2.32 metros; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. 5 con 33.13 metros; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. 6 con 2.90 metros; desde este Pto hasta llegar al Pto. 7 4.41 metros; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. 8 con 132.30 metros linderando con el lote No. 2. Atrás: 366.52 metros y Playa de Mar; Costado Derecho: 644.70 metros y Ciudad del Mar; Costado Izquierdo: Partiendo desde el Pto. 8 con dirección norte hasta llegar al Pto. 9 con 179.62 metros desde este Pto. Hasta llegar al Pto. 10 con 9.13 metros; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. 11 con 21.53 metros; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. 12 con 7.11 metros; desde este Pto. Hasta



*Elyse Cedeno Merendez*  
Abg. Elyse Cedeno Merendez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





INMUEBLE objeto de la presente compraventa son los siguientes:  
FRENTE: 22,72m y vía La Costa; ATRÁS: 22,32m y lote No. 230;  
COSTADO DERECHO: 29,57m y bajada a la playa; y, COSTADO  
IZQUIERDO: 31,57m y lote No. 226. ÁREA TOTAL 676,35m<sup>2</sup> Con  
código catastral número 1-34-39-01-000. No obstante a  
determinarse los linderos, dimensiones, superficie y alícuotas, se  
deja expresa constancia que la transferencia de dominio del  
INMUEBLE materia de esta compraventa se la efectúa como cuerpo  
cierto. CUARTA: PRECIO.- Las partes fijan y acuerdan como justo  
precio por el/los INMUEBLE (S) descrito (s) anteriormente, la suma  
de USD 131.888,25 (CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS  
OCHENTA Y OCHO CON VEINTE Y CINCO CENTAVOS DE  
DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), que LA  
COMPRADORA ha cancelado al VENDEDOR y que éste declara  
haber recibido en moneda de curso legal, a su entera satisfacción y  
sin tener nada que reclamar al respecto. El avalúo comercial  
municipal del inmueble es de USD 169.087,50 dólares. QUINTA:  
SANEAMIENTO.- El VENDEDOR declara que sobre el (los)  
INMUEBLE (S) materia de este contrato no pesa gravamen de  
ninguna naturaleza que pueda limitar el dominio. De igual manera  
el VENDEDOR declara que el (los) INMUEBLE (S) no está (n) sujeto  
(s) a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de  
acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de  
herencia, y que se hallan libres de juicio, sometiéndose por tanto al  
saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de acuerdo con la  
Ley. SEXTA: GASTOS Y TRIBUTOS.- Todos los gastos, honorarios y  
tributos que ocasionen la celebración y perfeccionamiento de la  
presente compraventa serán de cuenta y cargo exclusivo del  
COMPRADOR, salvo el impuesto a la plusvalía que de haberlo será  
de cuenta del Vendedor. SÉPTIMA: AUTORIZACIÓN.- Las partes  
comparecientes autorizan al Fideicomiso Marina Blue para que

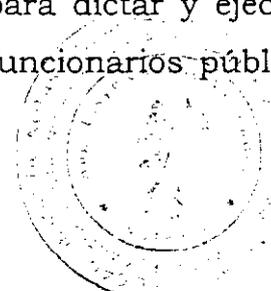
Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





MARINA BLUE, desde el momento de la notificación de la entrega del lote y una vez transcurrido el plazo estipulado en la misma o desde la entrega física del lote o desde que se haya firmado la escritura pública de transferencia de dominio, lo que ocurra primero. c) Acatar las disposiciones del Reglamento Interno de la Urbanización Marina Blue. d) Las demás establecidas en el presente instrumento y en las resoluciones que dicte la Asamblea de Copropietarios de la Urbanización Marina Blue. NUEVE. TRES.- DERECHOS DEL VENDEDOR.- a) Recibir el precio pactado en este instrumento por el INMUEBLE. b) Los demás establecidos en el presente instrumento. NUEVE. CUATRO.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.- a) Las establecidas en el presente instrumento. DÉCIMA: LICITUD DE FONDOS.- Las partes conocen y aceptan que los flujos de dinero entregados y/o recibidos en virtud del título del presente instrumento, éstos no provienen de ninguna actividad ilegal o ilícita y declaran que dichos recursos no serán destinados a acciones relacionadas o tipificadas en las normas de Prevención de Lavado de Activos vigentes. UNDÉCIMA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Manta y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: 11.1.- Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación; 11.2.- Los árbitros de dicho centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y quedan facultados para dictar y ejecutar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos,

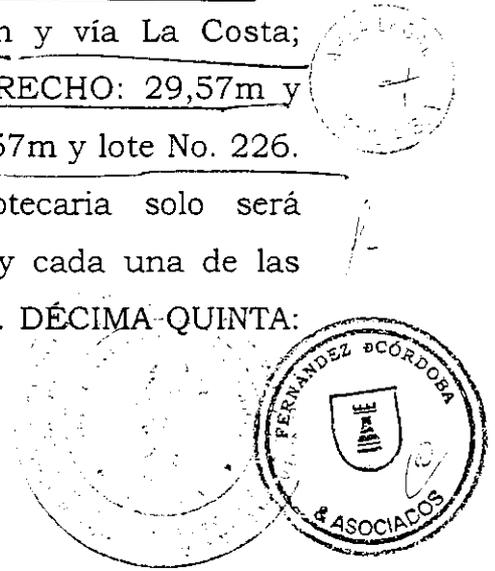
Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaría Pública  
Manta - Ecuador





individualmente han emprendido una serie de negociaciones y actividades que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos realizar a los Bancos en la normativa legal vigente, sean directos, indirectos, contingentes, en moneda de curso legal y/o moneda extranjera, con o sin emisión de títulos valores, aclarándose que es facultad privativa del BANCO el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. b) LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en un lote de terreno número 225 de la manzana Atlántico 676,35m<sup>2</sup> del PROYECTO "Urbanización Marina Blue" ubicado en el Sector Piedra Larga, parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Con código catastral número 1-34-39-01-000; c) La Parte Deudora adquiere el referido inmueble mediante compraventa que a su favor hiciera FIDEICOMISO MARINA BLUE, según se desprende en la primera parte de este instrumento. Los demás antecedentes de dominio, constan en el Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. DÉCIMA CUARTA: HIPOTECA ABIERTA.- LA PARTE DEUDORA para garantizar todas sus obligaciones pasadas, presentes y futuras para con el BANCO, de cualquier naturaleza que éstas fueren, compromete sus bienes presentes y futuros y además constituye a favor del BANCO, Hipoteca Abierta en calidad de Primera sobre el inmueble descrito en el literal b) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: FRENTE: 22,72m y vía La Costa; ATRÁS: 22,32m y lote No. 230; COSTADO DERECHO: 29,57m y bajada a la playa; y, COSTADO IZQUIERDO: 31,57m y lote No. 226. ÁREA TOTAL: 676,35m<sup>2</sup>. Esta caución hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA. DÉCIMA QUINTA:

*Elyse*  
 Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
 Notaria Pública Cantón  
 Manta - Ecuador





acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayere en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor del BANCO; b) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio del BANCO; c) Si LA PARTE DEUDORA vendiere, hipotecare o limitare el dominio del inmueble hipotecado total o parcialmente, sin la intervención del BANCO o sin consentimiento escrito de este; d) Si el inmueble hipotecado fuere embargado, secuestrado o sufre prohibición de enajenar por razón de otros créditos o cualquier otra causa; e) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; f) Si LA PARTE DEUDORA incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales; g) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir cualquier obligación patronal para con sus trabajadores o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumplieren con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si requerida LA PARTE DEUDORA se negare a presentar al BANCO los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones estipuladas en esta cláusula; k) Si LA PARTE DEUDORA se constituyere en deudora o fiadora de entidades que tuvieren jurisdicción Coactiva, por obligaciones propias o ajenas; l) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; m) Si EL BANCO fuese requerido a pagar suma alguna a cualquier persona natural o jurídica por concepto de avales extendidos por aquel, a solicitud de LA PARTE DEUDORA; n) Si

Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuzcuzta  
Manta - Ecuador





Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad al Banco por el uso que de a dichos fondos. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a PRODUBANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluida la Central de Riesgos, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual forma, PRODUBANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Burós de Información Crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de La Parte Deudora. Así mismo La Parte Deudora autoriza expresamente para que de cualquier valor que mantenga en El Banco en cuentas corrientes, de ahorro, inversiones o por cualquier otro concepto a su nombre, El Banco proceda a debitar los gastos y valores a pagarse a terceros distintos de El Banco, como por ejemplo, honorarios de peritos evaluadores, honorarios de peritos por inspecciones, Registro de la Propiedad, Registro Mercantil, primas de seguro, honorarios por recuperaciones extrajudiciales y judiciales, honorarios por abogados, tasa judicial y en general gastos, tasas e impuestos a ser pagados a terceros. DÉCIMA NOVENA: SEGURO.- Cuando EL BANCO así lo solicite, LA PARTE DEUDORA se obliga a contratar un seguro sobre el inmueble hipotecado, por el valor y riesgo que EL BANCO determine y con un plazo igual al de las obligaciones que estuvieren pendientes de pago. Si no lo hiciere, queda facultado EL BANCO para contratar tal seguro y, en este caso, se obliga LA PARTE DEUDORA a reembolsarle los valores que hubiere sufragado por el seguro en mención, más el interés legal vigente al momento de la devolución, debiendo tomarse en consideración el lapso transcurrido desde que EL BANCO hizo el

*Elyse Cedeño*  
Abg. Elyse Cedeño Mendez  
Notaria Pública Cuaria  
Manta - Ecuador

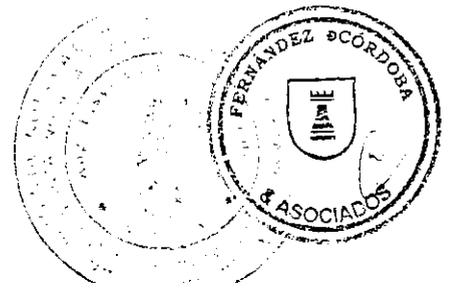




inscripción de esta hipoteca. LA DE ESTILO.- Usted, Señora Notaria, se servirá agregar las cláusulas necesarias para la plena validez de esta escritura, a la cual deben agregarse como documentos habilitantes el poder especial que el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO ha otorgado a el Ingeniero Pavel Reinaldo Jácome Giler, como APODERADO ESPECIAL del Banco, y el certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad. Hasta aquí la minuta que con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por la parte y autorizada por mí la señora Notaria, queda elevada a escritura pública, junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, la compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, minutas que están firmada Doctor Ricardo Fernández De Córdoba Carvajal, matricula número: Trece - Dos mil dos - Cuarenta y siete. Foro de Abogados de Manabí, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la Ley Notarial; y, leída que les fue la compareciente por mí la señora Notaria, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. DOY FE.-

**PAVEL REINALDO JÁCOME GILER**  
**BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. PRODUBANCO**  
**Apoderado Especial**  
**C.C. No.- 130692039-6**

*Elyse Cedeno Mendez*  
 Abg. Elyse Cedeno Mendez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador





Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 R.U.C.: 136000980001  
 Dirección: Av. 4to y Calle 9 - Telef.: 3611 - 479 / 2611 - 477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 0425055

5/11/2016 3:55

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
	1-34-39-01-000	676.35	169087.50	209458	485055

VENDEDOR		AL CABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	CONCEPTO	VALOR
0992749769001	FIDECOMISO MARINA BLUE	Impuesto principal	1352.70
	ADQUIRIENTE	Junta de Beneficencia de Guayaquil	507.26
		TOTAL A PAGAR	1859.96
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	VALOR PAGADO	1859.96
0910756182	WQ ANTONIO CUKA ALUAD	SALDO	0.00

EMISION: 5/11/2016 3:55 ALEXIS ANTONIO REYES PICO

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

*Abg. Elsy Cedeño Menéndez*  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 078270

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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios SOLAR en vigencia, se encuentra inscrita en el FIDEICOMISO MARINA BLUE una propiedad que consiste en URB. MARINA BLUE MZ ATLANTICO LT-225 perteneciente a AVALUO COMERCIAL PRESENTE ubicada a \$169087.50 CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y SIETE DOLARES CON 50/100 CTVS cuyo CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE COMPRAVENTA asciende a la cantidad de

11 DE MAYO 2016

JZM

Manta, de del 20

Director Financiero Municipal



Abg. Elvce Cedeño Méndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO**

Nº 053486

**REGULACIÓN URBANA**

HOJA DE CONTROL No. 1257-2016  
FECHA DE INFORME: 09/05/2016

ESPECIE VALORADA  
**USD 1,25**

**1.- IDENTIFICACION PREDIAL:**

PROPIETARIO: FIDEICOMISO MARINA BLUE  
UBICACIÓN: URBANIZACIÓN MARINA BLUE - Lote 225 - Manzana Atlántico.  
C. CATASTRAL: 1-34-39-01-000  
PARROQUIA: SAN MATEO

**2.- FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:**

CÓDIGO:	
OCUPACION DE SUELO:	AISLADA
LOTE MIN:	300
FRENTE MIN:	10
N. PISOS:	2
ALTURA MÁXIMA:	6
COS:	63%
CUS:	127%
FRENTE:	5
LATERAL 1:	1,5
LATERAL 2:	1,5
POSTERIOR:	3
ENTRE BLOQUES:	

**3.- USO DE SUELO:**

RESIDENCIAL:	
RU-1:	
RU-2 (urbano):	X
RU-2 (rural):	
RU-3:	
INDUSTRIAL:	
EQUIPAMIENTO:	
SERVICIOS PÚBLICOS:	
OTROS:	

Residencial 1.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.  
Residencial 2.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales. (ZONA URBANA Y RURAL ESTABLECIDAS EN EL PDOT).  
Residencial 3.- Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, y de manera condicionada el uso industrial de bajo impacto ambiental y urbano.

**4.- MEDIDAS Y LINDEROS:**

**SEGÚN ESCRITURA:**  
FRENTE: 22,72 m - Vía La Costa.  
POSTERIOR: 22,32 m - Lote 230.  
COSTADO DERECHO: 29,57 m - Bajada a la playa.  
COSTADO IZQUIERDO: 31,57 m - Lote 226.  
ÁREA TOTAL: 676,35 m2

**5.- AFECTACIÓN AL PLAN REGULADOR**

SI:   
NO:

**OBSERVACIONES:**

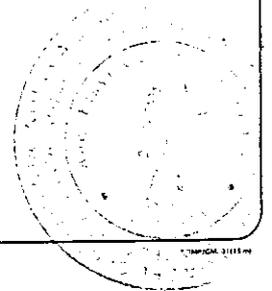
NOTA: el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general; anteproyectos;

Arq. Robert Ortiz Zambrano.  
DIRECCION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
AREA DE CONTROL URBANO



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

Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





Nº 107328

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de

FIDEICOMISO MARINA BLUE

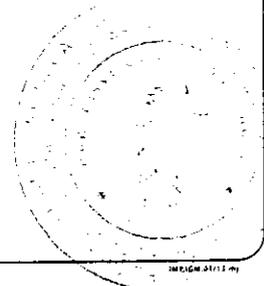
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 11 de MAYO de 20 2016

VALIDO PARA LA CLAVE  
URB.MARINA BLUE MZ ATLANTICO LT-225 1343901000

Manta once MAYO dos mil diesiseis

*Abg. Elyse Cedeño Menéndez*  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Calle 11 y Avenida 4, Esquina  
Telf.052624758  
www.registropmanta.gob.ec



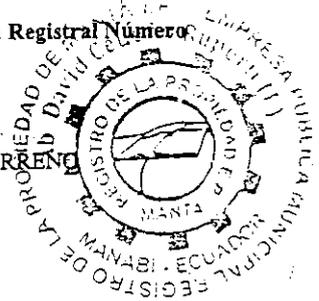
Ficha Registral-Bien Inmueble  
**46415**

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16006359, certifico hasta el día de hoy 14/04/2016 12:46:54, la Ficha Registral Número 46415.

**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Fecha de Apertura: viernes, 30 de mayo de 2014  
Información Municipal:

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO  
Parroquia: MANTA



**LINDEROS REGISTRALES:**

LOTE 225 MANZANA ATLANTICO DE LA URBANIZACION MARINA BLUE, con las siguientes medidas y linderos. FRENTE: 22,72m- vía la costa ATRÁS: 22,32m - lote N° 230 COSTADO DERECHO: 29,57M- Bajada a la playa COSTADO IZQUIERDO: 31,57m lote N° 226 AREA TOTAL: 676,35m2 SOLVENCIA: EL LOTE DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	2784	10/sep./2013	56.011	56.061
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3147	16/oct./2013	63.806	63.818
PLANOS	PLANOS	1	02/ene./2014	2	51
PLANOS	PLANOS	25	02/jul./2014	474	626
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	LIBERACION AREAS EN GARANTIA	270	24/feb./2016	1.064	1.133

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : COMPRA VENTA

[ 1 / 5 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 10 de septiembre de 2013      Número de Inscripción: 2784      Tomo:1  
Nombre del Cantón: MANTA      Número de Repertorio: 6565      Folio Inicial:56.011  
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA      Folio Final:56.061  
Cantón Notaría: MANTA  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de agosto de 2013  
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA Y UNIFICACION\* El Fideicomiso Marina Blue representado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, a su vez debidamente representado por el Sr. David Fernando Guime Calero.En esta escritura el Municipio de Manta vende a favor de FIDEICOMISO MARINA BLUE el excedente de terreno de 594.38m2 .UNIFICACION.- Marina Blue es propietario de ocho-areas de terrenos ubicadas en el sector conocido como Piedra Larga de la ciudad de Manta los cuales se detallan de la siguiente manera. LOTE 2.- LOTE 3, LOTE 4. LOTE 5, FAJA N. 1 FAJA N. 2 FAJA N. 3 FAJA N. 4 areas de terrenos que se unifican al area de excedente de 594.38 QUEDANDO UN AREA TOTAL DE 202034.06m2.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	80600990065830	FIDEICOMISO MARINA BLUE	NO DEFINIDO	MANTA	Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
VENDEDOR	80000000050594	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA	NO DEFINIDO	MANTA	

14 ABR. 2016



**Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 05 de junio de 2014

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE ENTREGA DE LOS LOTES DESTINADOS PARA AREAS SOCIALES VERDES  
.DETALLE DE LOS 63 LOTES EN GARANTIA. MANZANA EL FARO ESTE LOS LOTES DEE 81 AL  
96.MANZANA LAS BRISAS ESTE LOS LOTES DEL LOTE 189 AL LOTE 196. MANZANA LAS OLAS  
ESTE LOS LOTES DEL 117 AL 132. MANZANA ATLANTICO DEL LOTE 225 AL LOTE 227. MANZANA  
REGATA ESTE DEL LOTE 153 AL LOTE 168 Y MANZANA PACIFICIO DEL LOTE 243 AL 246

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000065830	FIDEICOMISO MARINA BLUE	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	1	02/ene./2014	2	51

**Registro de : PROHIBICIONES  
JUDICIALES Y LEGALES**

[ 5 / 5 ] PROHIBICIONES JUDICIALES Y  
LEGALES

Inscrito el : miércoles, 24 de febrero de 2016 **Número de Inscripción:** 270  
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 1282 **Folio Inicial:**1.064  
Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO **Folio Final:**1.133  
MUNICIPAL  
Cantón Notaria: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 de febrero de 2016

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Se procede a liberar las areas en garantía Of. No. 112-ALC-M-JOZC. Manta, 10 de Febrero del 2016. Manzana El Faro (9 lotes) lote 83,88, 89,91,92,93,94,95,96. Manzana Las Olas Este (6 lotes) 117,120,124,125,130,132. Manzana Regata Este (8 lotes) 153,161, 163,164,165,166,167,168) Manzana Brisas Este (4 lotes) 189,191,192,193) Manzana Atlántico (3 lotes) 225,226, 227) Manzana Pacifico (1 lote) lote 243.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
AUTORIDAD COMPETENTE	800000000050594	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA	
PROPIETARIO	800000000062440	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO MARINA BLUE		MANTA	

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

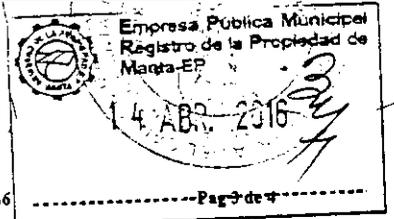
Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
PLANOS	2
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	1
<b>&lt;&lt; Total Inscripciones &gt;&gt;</b>	<b>5</b>

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.

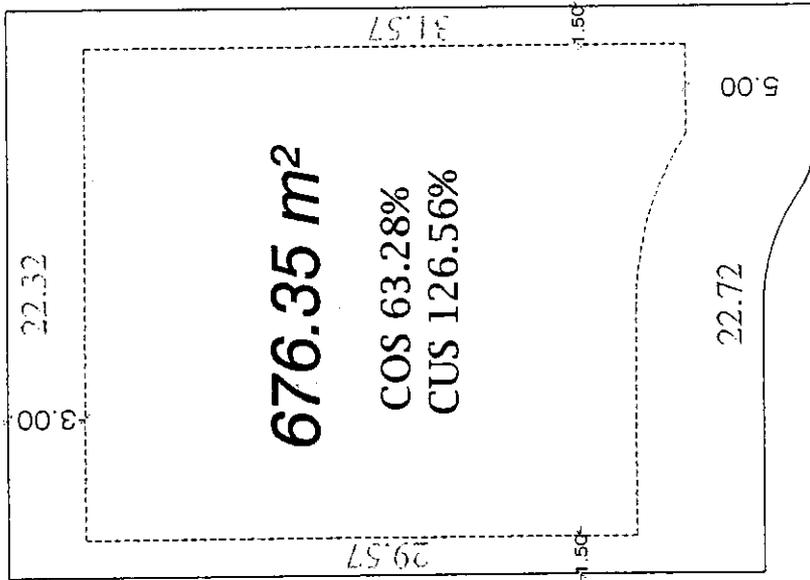
Emitido a las 12:48:55 del jueves, 14 de abril de 2016

A petición de: FIGUEROA FORMAZA RICARDO ZACARIAS



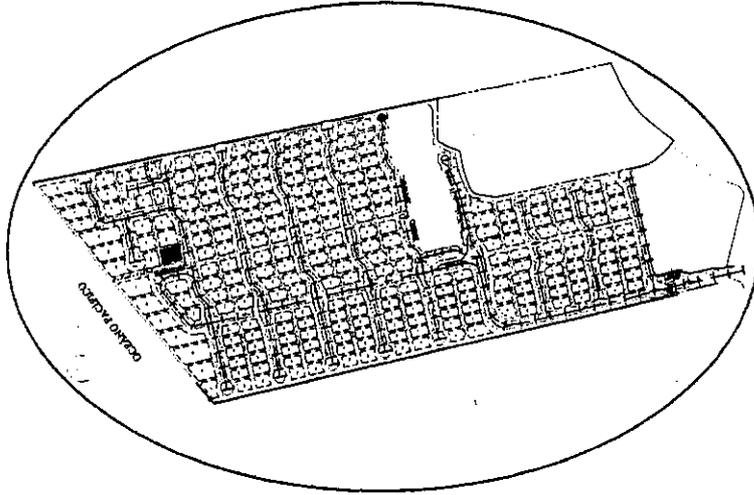
LOTE 230

18.991



24.006

VIA LA COSTA



LOTE 226

UBICACIÓN GENERAL

FRENTE: 22.72 m, y VÍA LA COSTA  
 POSTERIOR: 22.32 m, y LOTE 230  
 LAT. IZQUIERDO: 31.57 m, y LOTE 226  
 LAT. DERECHO: 29.57 m, y BAJADA A LA PLAYA

ANEXO A

marinaBLUE  
URBANIZACION PRIVADA

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA	676.35 m <sup>2</sup>
COS	63.28 %
CUS	126.56 %

RETORNOS:

FRONTAL:	5.00 m
LATERAL IZO:	1.50 m
LATERAL DER:	1.50 m
POSTERIOR:	3.00 m

RESPONSABILIDAD TÉCNICA:

*[Signature]*  
 Ing. Jorge Henríquez  
 Reg. Prof. 2897  
 C.O.A.R.C.

FECHA: NOVIEMBRE 2010

ESCALA: 1:1000

INMOBILIARIA LAS VEGAS

*[Signature]*  
 Abg. Elysée Cedeno Mendez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Maná - Ecuador

BAJADA

A LA PLAYA

DOY FE: Que el documento que  
 antecede en numero de el fojas  
 es compulsada de la copia que me  
 fue presentada para su constatación  
 Maná. 24 MAY 2010

*[Signature]*  
 Abg. Elysée Cedeno Mendez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Maná - Ecuador

LOTE 225

MANZANA ATLÁNTICO

Las medidas expresadas en este plano son referenciales y pueden sufrir variaciones o cambios en los estudios técnicos finales y durante los procesos de construcción. Los cambios o variaciones son discrecionales por parte del promotor.



**CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

Tipo de construcción: <input type="text"/>	Área de la construcción: <input type="text"/>
Edad de la construcción: <input type="text"/>	Alícuota de construcción: <input type="text"/>
Vida útil remanente: <input type="text"/>	# habitaciones: <input type="text"/>
Clasificación de la construcción: <input type="text"/>	# baños: <input type="text"/>
Calidad de la construcción: <input type="text"/>	# piso donde se encuentra inmueble: <input type="text"/>
Acabados de construcción: <input type="text"/>	# niveles: <input type="text"/>
Estado de conservación: <input type="text"/>	Disponibilidad de ascensor: <input type="text"/>
Calidad del proyecto: <input type="text"/>	Disponibilidad de piscina: <input type="text"/>
Unidades rentables: <input type="text"/>	

**RESUMEN DE VALORES**

		% Avance de obra: <input type="text"/>
	<b>VALOR FISICO</b>	
Terreno	\$ 169.137,33	
Construcción	\$ 0,00	
<b>Total</b>	<b>\$ 169.137,33</b>	<b>CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE DÓLARES CON 33/100.</b>
Valor de capitalización de rentas:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<b>VALOR DE MERCADO</b>	
Terreno	\$ 169.137,33	
Construcción	\$ 0,00	
<b>Total</b>	<b>\$ 169.137,33</b>	<b>CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE DÓLARES CON 33/100.</b>
Valor de oportunidad:	\$ 152.223,59	<b>CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE Y TRES DÓLARES CON 59/100.</b>
Valor del avalúo catastral:	\$ 169.087,60	<b>CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y SIETE DÓLARES CON 60/100.</b>
Año: <input type="text"/>	2016	Fecha de pago del impuesto predial: <input type="text"/>
		30/03/2016

**Observaciones:** Para la realización del presente informe el área de terreno ha sido tomada del documento legal proporcionado por el cliente, mismo que concuerda con el relevamiento en sitio. El valor asignado al terreno se lo obtuvo considerando varios aspectos tales como ubicación, superficie, servicios con que cuenta y principalmente la oferta competitiva (es decir, el precio del mercado de otras propiedades similares dentro de la urbanización).

Perito Avaluador: Arq. Richard Valencia  
Registro SBS-PA-2013-1583

*[Signature]*  
Registro: SBS-PA-2005-713  
Oficio: SBS-INJ-2005-0395  
ACURIO Y ASOCIADOS S.A.

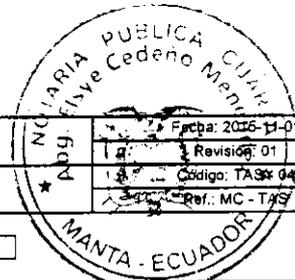
*DOY FE: Que el documento que antecede en numero de 21 fojas es compulsu de la copia que me fue presentada para su constatación Manta 24-11-2016-2016*  
*[Signature]*  
**Abg. Elsy Cedeño Menéndez**  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

*[Signature]*  
**Abg. Elsy Cedeño Menéndez**  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





**ACURIO & ASOCIADOS**  
**INFORME DE TASACIÓN / 2016**



Fecha:	2016-11-01
Revisión:	01
Código:	TAS-04
Ref.:	MC-TAS

Número de Avalúo: **AAG-2016-0376**

Perito Valuador:	Acurio & Asociados	Solicitante:	Cuka Auad Ivo Antonio
Institución:	Produbanco	Representante legal:	---
Funcionario a cargo:	Daniela Frank	Propietario:	Fideicomiso Marina Blue (Promesa de compraventa)
Oficina:	Manta, Matriz Manta	Teléfono del Cliente:	---
Propósito del avalúo:	Otorgamiento de crédito	Fecha de Asignación:	7 de abril de 2016
Objeto del avalúo:	Valor justo de mercado	Fecha del Avalúo:	11 de abril de 2016
		Fecha de Valuación:	14 de abril de 2016

TIPO DE BIEN: **Terreno Urbano**  
 RÉGIMEN DE PROPIEDAD: **Privada**  
 Área de terreno: **676,35 m<sup>2</sup>**      Área de Construcción: **---**

**1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA:**

**1.1. Ubicación.**

Dirección: **Quebrada de Ayaso y Barbasquillo (actualmente Piedra Larga) Urb. Marina Blue, vía La Costa, lote # 225, vía Marina Boulevard a 80 metros de la esquina, manzana Atlántico.**

Observaciones: **---**

País:	Ecuador	Parroquia escritura:	Manta
Provincia:	Manabí	Parroquia actual:	Manta
Cantón:	Manta	Código Catastral:	1-34-39-01-000
Ciudad:	Manta	Nº Predio:	225

Ubicación Geográfica (orientación):

Latitud: **LA 0,949708° PCS**      Longitud: **LO 80,769759° PCO**

**1.2. Esquema de ubicación.**



**2.- SITUACIÓN LEGAL:**

**2.1. Propiedad Horizontal.**       SI       NO

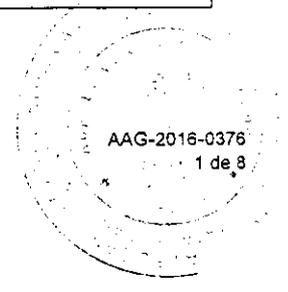
**2.2. Documentación legal.**

Tipo:	Promesa de compraventa
Otorgada por:	Fideicomiso Marina Blue debidamente representado por su fiduciaria la compañía FIDUCIA S.A. administradora de fondos y fideicomisos mercantiles
A Favor de:	Los cónyuges Ivo Antonio Cuka Auad y Diana María Romero Rodríguez
Notaría:	Primera del cantón Manta, Abg. Jorge Nelson Guanoluisa Guanoluisa
Fecha:	11 de junio de 2014
Fecha de Inscripción:	---
Observaciones:	---

**2.3. Linderos característicos del terreno.**

Los linderos fueron verificados en sitio y si corresponden a lo detallado en la documentación legal y que se adjunta en el Anexo

*Elyse Cedeno Merino*  
Abg. Elyse Cedeno Merino  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





# INFORME DE TASACIÓN



### 3.10. Características panorámicas.

Las características panorámicas principales del sector son urbanizaciones con edificaciones destinadas a vivienda. La urbanización y el lote de terreno en estudio tienen acceso directo a la playa.

### 3.11. Equipamiento urbano

Unidad educativa Leonardo Da Vinci a 1.300 m., estación de servicios a 1.100 m., Hospital Rodríguez Zambrano a 4.100 m.

### 3.12. Hitos

Urb. Ciudad del Mar a 1.200 m., Urb. Altos de Manta Beach a 1.400 m.

## 4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN:

### 4.1. Características del terreno donde se encuentra el inmueble.

Forma.	Topografía.		Ubicación.	
Regular	<input checked="" type="checkbox"/>	Plana	<input type="checkbox"/>	Esquinero
Irregular	<input type="checkbox"/>	Inclinado	<input checked="" type="checkbox"/>	Medianero

4.1.1. Configuración y topografía: El bien en estudio no presenta accidentes geográficos.

### 4.2. Tipo de propiedad.

Terreno Urbano

Actividades desarrolladas en el inmueble (uso actual):

### 4.3. Clasificación y Calidad de la construcción.

Antigua  Moderna  Mixta  No aplica

### 4.3.1. Características de la edificación en estudio.

Nº de plantas general:  Nº de plantas unidad avaluada:

### 4.4. Descripción General del bien y Distribución interna.

El inmueble en estudio corresponde a un lote de terreno signado con el número 225 de la manzana Atlántico, de tipo medianero, forma relativamente regular, topografía inclinada con un promedio aproximado del 5% y la relación frente-fondo aproximado es 1:2.

El lote de terreno en estudio actualmente se encuentra baldío, no tiene cerramiento, existen hitos de identificación para su ubicación.

El acceso al inmueble se tiene por la vía La Costa de la urbanización y las calles aledañas se encuentran asfaltadas en buen estado. El acceso a la urbanización es por la vía Manta-San Mateo, sector Piedra Larga.

### 4.5. Estado de la Edificación.

Terminado  Remodelado  Años estimados de remodelación:

En construcción  En remodelación  Años estimados de construcción:

Vida útil remanente:

Observaciones:

### 4.6. Componentes.

Sala	<input type="checkbox"/>	Bodegas	<input type="checkbox"/>	Vestidor	<input type="checkbox"/>
Comedor	<input type="checkbox"/>	Área de Lavado	<input type="checkbox"/>	Estudio	<input type="checkbox"/>
Baño social	<input type="checkbox"/>	Dormitorio principal	<input type="checkbox"/>	Dormitorio de servicio	<input type="checkbox"/>
Sala de estar	<input type="checkbox"/>	Baño completo	<input type="checkbox"/>	Baño de Servicio	<input type="checkbox"/>
Cocina	<input type="checkbox"/>	Dormitorios	<input type="checkbox"/>	Otros:	<input type="checkbox"/>
Parqueaderos	<input type="checkbox"/>	Baño familiar	<input type="checkbox"/>		

Especifique:

### 4.7. Áreas Comunes / Servicios Propios del inmueble.

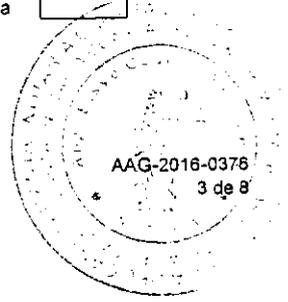
Administración	<input checked="" type="checkbox"/>	Parqueos Visitas	<input checked="" type="checkbox"/>	Cisterna	<input type="checkbox"/>
Salas comunales	<input checked="" type="checkbox"/>	Guardería	<input type="checkbox"/>	Sauna / Turco	<input checked="" type="checkbox"/>
Áreas verdes	<input checked="" type="checkbox"/>	Pozo de agua	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input checked="" type="checkbox"/>
Juegos Infantiles	<input checked="" type="checkbox"/>	Transformador	<input type="checkbox"/>	Hidromasaje	<input checked="" type="checkbox"/>
Ascensor	<input type="checkbox"/>	Generador eléctrico	<input type="checkbox"/>	Pozo séptico	<input type="checkbox"/>
Gimnasio	<input checked="" type="checkbox"/>	Conserjería	<input type="checkbox"/>	Otros:	<input checked="" type="checkbox"/>

Especifique: Canchas deportivas

### 4.8. Seguridad.

Central Telefónica	<input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica peat.	<input type="checkbox"/>	Guardianía	<input type="checkbox"/>
Cámaras	<input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica vehic.	<input type="checkbox"/>	Sistema de Alarma	<input type="checkbox"/>
Red de Seguridad Magnética	<input type="checkbox"/>	Ninguna	<input type="checkbox"/>	Cámaras de Vigilancia	<input checked="" type="checkbox"/>

Notaría Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador  
 Abg. Elsy Cedeño Menéndez



5.- REGISTRO FOTOGRÁFICO:



LINDERO FRENTE Y VÍA LA COSTA



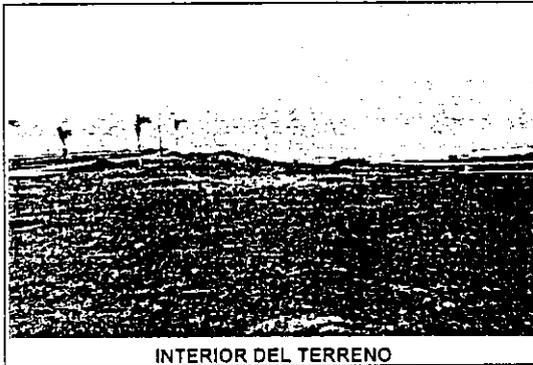
LINDERO FRENTE Y VÍA LA COSTA



LINDERO COST. DERECHO Y BAJADA A LA PLAYA



LINDERO COST. DERECHO Y BAJADA A LA PLAYA



INTERIOR DEL TERRENO



INTERIOR DEL TERRENO



INTERIOR DEL TERRENO



UBICACIÓN DEL LOTE DESDE LA MAQUETA FÍSICA

*Abel Esyze Cedeño Menéndez*  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



## 8.- AVALÚO:

Concepto	Uní.	Área	Edad	Edad remanente	V. Físico		V. De Mercado		V. Oportunidad	
					V/uni	Total	V/uni	Total	V/uni	Total
Terreno	m <sup>2</sup>	676,35	—	—	\$ 250,07	\$ 169.137,33	\$ 250,07	\$ 169.137,33	\$ 225,07	\$ 152.223,59
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 169.137,33</b>		<b>\$ 169.137,33</b>		<b>\$ 152.223,59</b>

### Observaciones

Para la realización del presente informe el área de terreno ha sido tomada del documento legal proporcionado por el cliente, mismo que concuerda con el relevamiento en sitio.  
El valor asignado al terreno se lo obtuvo considerando varios aspectos tales como ubicación, superficie, servicios con que cuenta y principalmente la oferta competitiva (es decir, el precio del mercado de otras propiedades similares dentro de la urbanización).

### 8.2. Consideraciones adicionales.

#### 8.2.1. Mercado

El inmueble se implanta en una zona en proceso de consolidación, como lo es la urbanización Marina Blue de la ciudad de Manta, la expectativa económica es creciente por la alta plusvalía del sector.  
El inmueble es de fácil factibilidad de realización, por el tamaño del terreno y por su ubicación, aunque por su valor, está limitado a una clase de nivel alto, el valor comercial del inmueble actualmente es de 169.137,33 usd.  
El valor unitario por m<sup>2</sup> de terreno calculado es mayor al valor unitario de las referencias por mejor ubicación y por la distancia al sector de privilegio; para la definición del costo del m<sup>2</sup> de terreno, se ha utilizado el método comparativo homogenizado, en base al precio promedio de venta en el sector, aplicando el factor superficie, adecuaciones, forma, distancia a lugares privilegiados (playa), topografía, ubicación y servicios básicos de infraestructura, obteniéndose un precio homogenizado de \$ 250,07 cada m<sup>2</sup>.  
Cabe indicar que la urbanización tiene establecidos tres tipos de costos por m<sup>2</sup> de terreno a lo largo de su implantación con relación a la playa; los terrenos lejos de la playa (ingreso a la urbanización) tienen un costo de \$ 200,00 por m<sup>2</sup>, los terrenos ubicados en el centro de la urbanización tienen un costo de \$ 250,00 por m<sup>2</sup>, y los terrenos colindante a la playa tienen un costo de \$ 300,00 por m<sup>2</sup>. El lote 225 en estudio está considerado en el centro de la urbanización. Las referencias tomadas en el sector, tienen las mismas características del inmueble en estudio, razón por la cual justifica el valor promedio calculado.

#### 8.2.2. Derecho

Al momento de la inspección se pudo comprobar que el área de terreno y las medidas sí concuerdan con los datos descritos en los documentos legales proporcionados por el cliente.

### 8.3. Análisis Inmobiliario.

#### Deficiencias del Mercado

---

#### Bienes similares en venta, (áreas, costo por m<sup>2</sup>)

Tipo:	Terreno	Área de Terreno:	526,68 m <sup>2</sup>	Área de Construcción:	---
Valor Comercial:	\$ 131.670	Ubicación:	Urb. Marina Blue, lote 158		
Valor/m <sup>2</sup> Terreno:	\$ 250,00	Valor/m <sup>2</sup> Construc	---	Edad:	---
Fuente de recopilación:	En sitio	Teléfonos:	0989 917266	Uso actual:	Ninguno
				Fecha de verificación:	11/04/2016

Tipo:	Terreno	Área de Terreno:	462,56 m <sup>2</sup>	Área de Construcción:	---
Valor Comercial:	\$ 115.640	Ubicación:	Urb. Marina Blue, lote 178		
Valor/m <sup>2</sup> Terreno:	\$ 250,00	Valor/m <sup>2</sup> Construc	---	Edad:	---
Fuente de recopilación:	En sitio	Teléfonos:	0989 917266	Uso actual:	Ninguno
				Fecha de verificación:	11/04/2016

Tipo:	Terreno	Área de Terreno:	517,65 m <sup>2</sup>	Área de Construcción:	---
Valor Comercial:	\$ 129.413	Ubicación:	Urb. Marina Blue, lote 186		
Valor/m <sup>2</sup> Terreno:	\$ 250,00	Valor/m <sup>2</sup> Construc	---	Edad:	---
Fuente de recopilación:	En sitio	Teléfonos:	0989 917266	Uso actual:	Oficina
				Fecha de verificación:	11/04/2016

*Handwritten signature:*  
**Abg. Elvce Cedeño Mena**  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador



*García*  
**Abg. Elyse Cedeño Menéndez**  
 Notaría Pública Cuarta



<b>INFORME DE TASACIÓN</b>	Código: TAS - 04.03
	Ref.: MC-TAS

**ANEXO 1**

**LINDEROS SEGÚN ESCRITURAS**

CUADRO DE LINDEROS DEL INMUEBLE					
ÍTEM	ALICUOTA	Límites			ÁREA
		POSTERIOR	COSTADO DERECHO	COSTADO IZQUIERDO	
Lote 225, Mz. Atlántico	---	22,32 m. y lote 230, 22,72 m. y vía La Costa.	29,57 m. y bajada a la playa, 29,57 m. y lote 226.	31,57 m. y lote 226.	676,35 m <sup>2</sup>
Área del lote: 676,35 m <sup>2</sup>					

**LINDEROS COMPROBADOS EN SITIO**

CUADRO DE LINDEROS DEL INMUEBLE					
ÍTEM	ALICUOTA	Límites			ÁREA
		POSTERIOR	COSTADO DERECHO	COSTADO IZQUIERDO	
Lote 225, Mz. Atlántico	---	22,32 m. y lote 230, 22,72 m. y vía La Costa.	29,57 m. y bajada a la playa, 29,57 m. y lote 226.	31,57 m. y lote 226.	676,35 m <sup>2</sup>
Área del lote: 676,35 m <sup>2</sup>					

Nota: Datos verificados en sitio y concuerdan con documentación legal.

**Observaciones:**

De acuerdo a la inspección física en sitio se comprobó que el área del terreno y las medidas de los linderos si concuerdan con los datos descritos en la documentación legal.

**Servidumbres o restricciones:**

El inmueble no cuenta con servidumbres o restricciones al momento de la visita.



*Abdy Elsyce Cedeno Mengendez*  
 Abdy Elsyce Cedeno Mengendez  
 Notario Publico Cuarta

**INFORME DE TASACIÓN**

Código: TAS - 04  
 Ref: MC - TAS

**TABLA DE RESUMEN HOMOLOGACION DE VALORES (METODO COMPARATIVO)**

EDIFICACIÓN - DETALLE	ÁREA (m2)	COSTO/m2	FACTORES							VALOR HOMOLOG.
			TAMAÑO	TOPOG.	UBICAC.	FORMA	INFRAES.	NEGOC.	TOTAL	
Urb. Marina Blue, lote 158	526,68	250,00	0,99	1,00	1,01	1,08	1,00	0,95	1,03	258,74
Urb. Marina Blue, lote 178	462,56	250,00	0,98	1,00	1,01	1,00	1,00	0,95	0,95	236,46
Urb. Marina Blue, lote 186	517,65	250,00	0,99	1,00	1,01	1,07	1,00	0,95	1,02	255,02

VALOR PROMEDIO TERRENO: **250,07**

**TABLA DE RESUMEN VALORACIÓN**

Terreno	Área proporcional	USD/m2	Total
	676,35	\$ 250,07	\$ 169.137,33

VALOR DE REPOSICIÓN / VALOR FÍSICO				VALOR DE MERCADO			
CD	MCI	VUR	TOTAL	CD	FC	MAO	VUC
0	25%	\$ 0,00	\$ 0,00	1	100%	\$ 0,00	\$ 0,00
V. REP. CONST.			\$ 0,00	V. COMER. CONST.			\$ 0,00
INCLUIDO TERRENO			\$ 169.137,33	INCLUIDO TERRENO			\$ 169.137,33
TOTAL :			\$ 169.137,33	TOTAL :			\$ 169.137,33

**Legenda:**

CD	MCI	VUR	DEP	FC	ADX	VUC	FD
Costos directos	Multiplicador de costos directos	Valor Unitario de Reposición	Depreciación	Factor Comercial	Avance de Obra	Valor Unitario Comercial	Factor Oportunidad

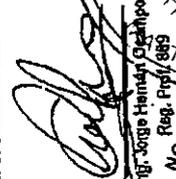


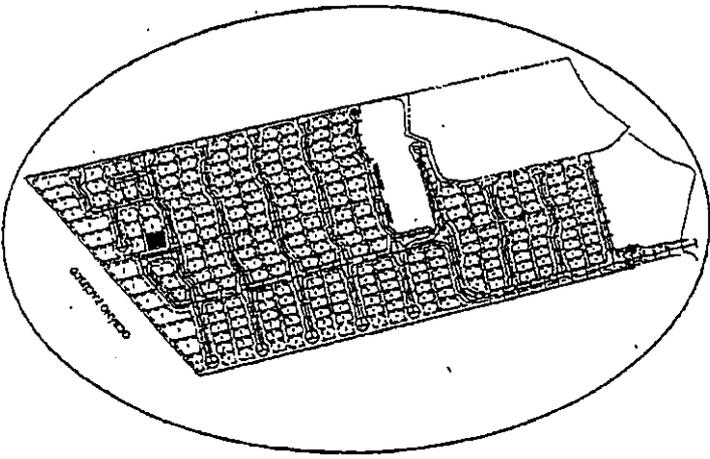
NOTARIA PUBLICA CUARTA  
 Abg. Elsy Cedeño Menéndez

**ANEXO A**

**marinaBLUE**  
 - URBANIZADOR PATIVADA -

<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	
ÁREA	676.35 m <sup>2</sup>
COS	63.28 %
CUS	126.56 %
<b>RETROS:</b>	
FRONTAL:	5.00 m
LATERAL IZQ:	1.50 m
LATERAL DER:	1.50 m
POSTERIOR:	3.00 m

RESPONSABILIDAD TÉCNICA:  
  
 Ing. Jorge Hernán Cedeño  
 MANABITA No. Reg. Prof. 869



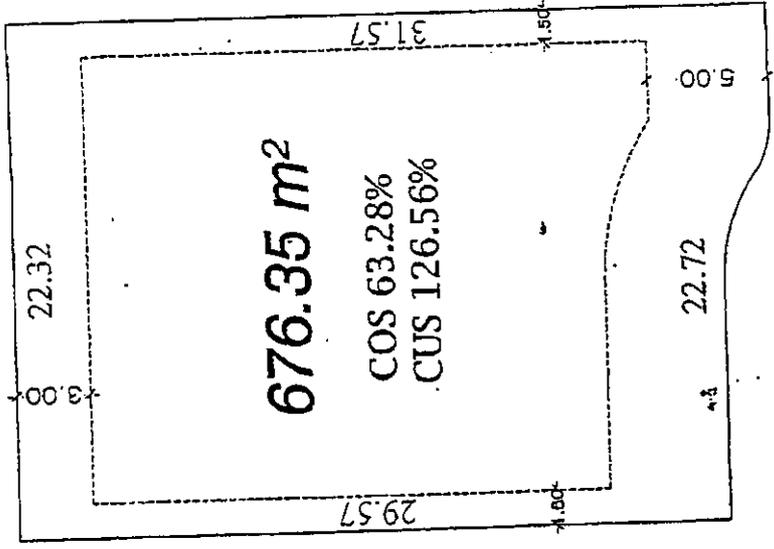
**UBICACIÓN GENERAL**

FRENTE: 22.72 m, y VÍA LA COSTA  
 POSTERIOR: 22.32 m, y LOTE 230  
 LAT. IZQUIERDO: 31.57 m, y LOTE 226  
 LAT. DERECHO: 29.57 m, y BAJADA A LA PLAYA

MANZANA 225  
 IP SINA  
 IP BNA  
 MANZANA ATLÁNTICO

Las medidas expresadas en este plano son referenciales y pueden sufrir variaciones por cambios en los estudios técnicos finales y durante los procesos de construcción. Los cambios o variaciones son discrecionales por parte del promotor.

**LOTE 230**  
 18.991

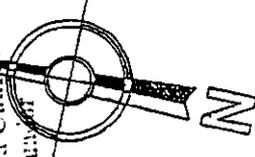


**676.35 m<sup>2</sup>**  
 COS 63.28%  
 CUS 126.56%

24.006

**VIA LA COSTA**

*Abg. Elsy Cedeño Menéndez*  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manabita - Ecuador



**BAJADA A LA PLAYA**  
 FFE: Que el documento y su contenido en número de 07 fojas, me impulsa de la copia que me presentada para su constatación en la fecha 24 MAY 2016.  
 Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manabita - Ecuador

**LOTE 225**  
 IP SINA  
 IP BNA  
 MANZANA ATLÁNTICO



**Artículo 3.-** Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente sobre toda persona que adquiera a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca u otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los lotes en que se ha dividido la Urbanización.

**Artículo 4.-** Autorizar al Fideicomiso MARINA BLUE, al que se lo denominará como "URBANIZADOR", para que con sujeción a las leyes señaladas en el Artículo anterior y a este Reglamento Interno, urbanice y construya viviendas, áreas sociales, áreas de recreación, áreas deportivas, espacios verdes, calles vehiculares, aceras, bordillos, etc., de conformidad con la documentación gráfica y escrita realizada para el efecto, en los terrenos ubicados en la Ciudad de Manta y que tiene una superficie de **185.029,09 m<sup>2</sup>**, con los siguientes linderos:

- NORTE:** Océano Pacífico.
- SUR:** Colegio Leonardo Da Vinci, propiedad de INMOLASOLAS y vía Manta San Mateo.
- ESTE:** Propiedad particular y Colegio Leonardo Da Vinci.
- OESTE:** Urbanización "Ciudad del Mar".

**Artículo 5.-** A la presente Urbanización se la denomina con el nombre de "MARINA BLUE" y su Uso de Suelo se establece como Residencial de Baja Densidad.

**Artículo 6.-** La Urbanización y el fraccionamiento se ejecutarán de perfecto acuerdo con los planos y perfiles aprobados por el Departamento de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta; EPAM; CNEL; CNT; y, la Función Ejecutiva del GAD Municipal de Manta.

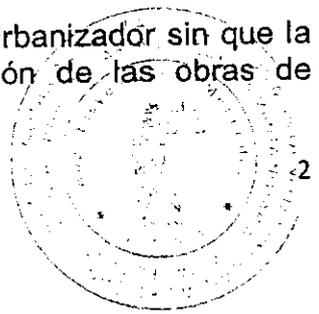
En consecuencia, los lotes de la Urbanización tendrán siempre las extensiones y superficies determinadas en los planos; no podrán ser subdivididas, vendidas o gravados por partes, ni aún, a títulos de participaciones sucesorias.

En el caso que exista propietarios de dos o más solares, en éstos se podrá edificar vivienda de tal manera que la densidad resultante sea similar a la suma de la densidad de los solares agrupados.

**Artículo 7.-** Es obligación del Urbanizador realizar por su cuenta y a su costo, las obras de urbanización, de conformidad con las exigencias legales pertinentes y las especificaciones determinadas en los planos aprobados, memorias técnicas y con las normas de este Reglamento Interno.

El costo total de las obras de urbanización serán de cuenta del Urbanizador sin que la Municipalidad contraiga obligación alguna, para con la ejecución de las obras de Urbanización.

*Esteban...*  
Abg. Esteban Calderón...  
Notario Público...  
Manta - Ecuador





LOTES PARA VIVIENDAS MULTIFAMILIARES					
Manzana	Lotes	# de pisos sobre acera frontal	# Pisos bajo acera frontal hasta la cota del muro de playa (*)	Pisos desde acera frontal hasta la acera posterior (**)	Unidad de vivienda por lote
MANZANA LA COSTA	215	1	4	-	10
	216	1	4	-	14
	217	1	5	-	24
	218	1	5	-	26
	219	1	5	-	20
	220	1	4	-	16
	221	1	4	-	20
	231	1	2	-	8
	232	1	2	-	12
	233	1	3	-	18
	234	1	2	-	8
	235	1	2	-	8
	236	1	2	-	10
	237	1	2	-	10
MANZANA MEDITERRANEO	222	1	-	1	2
	223	1	-	2	3
	224	1	-	2	3
<b>TOTAL</b>					<b>212.00</b>

(\*) Lotes frente al mar para viviendas multifamiliares

(\*\*) Lotes interiores para viviendas multifamiliares

**Artículo 9.- DEL USO Y DESTINO DE LOS BIENES PARTICULARES.-** Los bienes mencionados en el artículo anterior serán utilizados exclusivamente para viviendas residenciales o de reposo. Un uso diverso a éste será catalogado como infracción al presente Reglamento Interno, debiendo el infractor merecer la sanción correspondiente, establecida en el presente Reglamento Interno.

Quando el propietario estuviere ausente de su vivienda y tuviere invitados (familiares o amigos), deberá el propietario comunicar del particular a la Administración, con un mínimo de 48 horas de anticipación, caso contrario el personal que presta servicios de seguridad, por disposición de la Administración no permitirá el ingreso de tales invitados.

**Artículo 10.- DE LOS BIENES COMUNES.-** Se consideran bienes de urbanismos comunes toda la obra de infraestructura eléctrica, sanitaria, agua potable, telefónica y

Notario Público  
 Ely Cedeño Medina  
 Manta - Ecuador





El ÁREA COMUNAL Y COMUNAL LINEAL comprende **18.563,02 m<sup>2</sup>**, que corresponden al **10.03%**, del área total de la Urbanización.

**Artículo 13.- TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.-** El tránsito vehicular estará normado por las leyes del Ecuador. Como la Urbanización es de tipo cerrado y no está integrada a la malla urbana de la ciudad, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización estará regulado, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por la Administración respectiva.

Para gozar de esta regulación de tránsito vehicular y peatonal los propietarios se comprometen a sufragar los gastos y administrar el sistema de seguridad, guardianía y control de la Urbanización "MARINA BLUE", que para el efecto se implemente.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR**

**Artículo 14.-** Los trabajos que se obliga a realizar el Urbanizador son los siguientes:

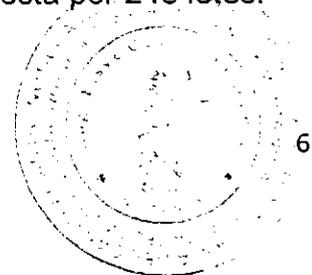
- a) Levantar edificaciones para pódico de acceso, área de recreación, espacios verdes.
- b) Calles vehiculares, aceras, bordillos, de conformidad con lo programado.
- c) Cerramiento perimetral de la Urbanización.
- d) Instalación de redes de agua potable, alcantarillado sanitario, inclusive las acometidas y descargas domiciliarias.
- e) Instalación de la red de distribución de energía eléctrica y comunicaciones para servicios domiciliarios y alumbrado de calles.
- f) Muro de escolleras para protección de lotes colindantes con la playa.

En este tipo de urbanizaciones y con la aprobación del Departamento Técnico Municipal, el Urbanizador podrá realizar las obras de urbanización en forma progresiva, esto es por sectores o total.

**Artículo 15.-** El Urbanizador permitirá el acceso a la fiscalización Municipal y de otras instituciones relacionadas con las infraestructuras, para que efectúen las inspecciones provisionales de obra durante el transcurso de las mismas, con sujeción a éste Reglamento Interno.

**Artículo 16.-** En la Urbanización se destinan para Área Útil, **127.883,25m<sup>2</sup>** representando el **69.12%**, de los **185.029.09m<sup>2</sup>** a urbanizar, compuesta por 248 lotes.

Elyse Cedeño Menéndez  
Abogada Cedeño Menéndez  
Manta - Ecuador





parqueos y portales de acceso, con una dimensión máxima del 40% del frente del lote.

**a.3. Retiro frontal de 5.00 m.-** Es el límite establecido desde los 5.00 m. del lindero frontal del lote hacia el interior, tomando como referencia para este retiro frontal el frente a todas las calles. Área desde donde se permitirá la construcción habitable.

**b. Retiros Laterales:**

**b.1. Retiro Lateral de 1.50 m.-** Es el límite establecido desde el lindero lateral hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para ventanas únicamente destinadas a ventilación y/o iluminación.

**c. Retiro posterior de 3.00 m.-** Es el límite establecido desde los 3.00m. del lindero posterior, hacia el interior del lote. Cuando la fachada de la edificación de la planta alta posterior límite con los 3 metros de retiro, solamente se permitirá vanos para puertas y ventanas.

**c.1.** En los terrenos con pendiente negativa, se permitirá la edificación frontal de máximo un piso referenciado al nivel de la acera; y, en la franja posterior de este predio se permitirá edificar un piso bajo el nivel de la acera frontal.

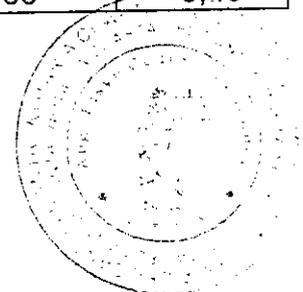
**c.2.** Los lotes que se localizan frente a la playa de mar, así como, los lotes interiores 222, 223 y 224, pueden construir hasta dos unidades de vivienda por piso, si es que el propietario del lote así lo decide, conforme a este Reglamento Interno, así como a la disposiciones sobre espacios comunes, número de parqueos, etc., que establece la Ordenanza del Reglamento Urbano de Manta.

Los lotes mencionados tendrán las alturas que a continuación se detallan:

Manzana	Lotes	Altura en acera frontal (m)	Altura desde acera frontal hasta la cota mínim del muro de playa (m)	Altura desde acera frontal hasta la acera posterior (m)	Altura total Edificación (m)
MANZANA LA COSTA	215	3,40	12,00	-	15,40
	216	3,40	12,00	-	15,40
	217	3,40	15,00	-	18,40
	218	3,40	15,00	-	18,40
	219	3,40	15,00	-	18,40
	220	3,40	12,00	-	15,40
	221	3,40	12,00	-	15,40
MANZANA MEDITERRANEO	222	3,40	-	3,00	6,40
	223	3,40	-	5,60	9,00
	224	3,40	-	6,00	9,40

\*Lotes frente al mar - \*\* Lotes interiores

Elyse Cegeno Merendez  
 Abogada Pública  
 Manta - Ecuador





**Artículo 26.-** Los volados se podrán realizar en la cubierta y balcones y su retiro no será menor en el frente a 4.00 metros de la acera.

**Artículo 27.-** Las áreas de garaje tendrán una altura máxima de 2.50 metros y su pendiente será dirigida hacia la acera, y no podrán cambiar de función para la que fue construida.

**Artículo 28.-** Las áreas destinadas a dormitorios, cocina, SS.HH, y corredores deberán tener relación directa con el exterior.

**Artículo 29.-** Sobre la construcción de cisternas de agua potable se permite a una distancia mínima de 1.00 metro desde la estructura de la vivienda, y 1.00 metro de los muros medianeros, a excepción de las franjas destinadas a servidumbre para servicios hidrosanitarios.

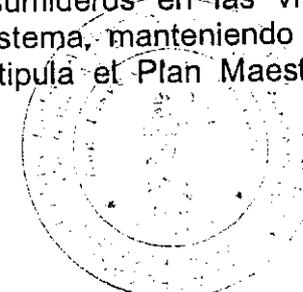
**Artículo 30.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA AUMENTOS HORIZONTALES Y VERTICALES DE UNA VIVIENDA:**

- a) Consulta previa con el Organismo Administrativo para análisis del aumento con las Ordenanzas Municipales y este Reglamento Interno.
- b) Elaboración de los planos del proyecto del área a aumentar, con el auspicio de un profesional Arquitecto y/o Ingeniero Civil.
- c) Presentación de los mismos al Organismo Administrativo para su autorización.
- d) En caso de no estar constituido el Comité de Administración para el análisis previo a su autorización, debe solicitarlo al Urbanizador, quien de acuerdo con las normas establecidas en este Reglamento Interno, aprobará la solicitud o la desaprobará.
- e) Una vez aprobada por el Organismo Administrativo o por parte del Urbanizador, se procederá a la aprobación definitiva de los planos en el Departamento de Planeamiento Urbano Municipal.

**Artículo 31.-** Las obras de infraestructura la constituyen:

- a) **Alcantarillado Sanitario.-** Tuberías; pozos de revisión; descargas domiciliarias de aguas servidas; accesorios; estaciones de bombeo, etc.
- b) **Alcantarillado Pluvial.-** La Urbanización prescinde de un sistema de alcantarillado pluvial general, por cuanto su descarga se realiza por escurrimiento a través de las vías, disponiéndose únicamente de sumideros en las vías adyacentes a los elementos de canalización de este sistema, manteniendo el actual concepto para la ciudad de Manta, como lo estipula el Plan Maestro Hidrosanitario.

*Elyse Cedeño Mendez*  
Abg. Elyse Cedeño Mendez  
Not. Pública Manta - Ecuador





**Artículo 34.-** El plazo para la construcción y entrega de las obras de Urbanización son por etapas, regulándose de acuerdo al Plan de Inversiones propuesto por el Urbanizador, partiendo con los tiempos desde la fecha en que se eleve a Escritura Pública el presente Reglamento Interno; y, las sucesivas de conformidad al avance de los mismos, previos informes del Departamento Técnico Municipal.

Si por causas debidamente justificadas, el Urbanizador no cumpliera con el plazo previsto, podría solicitar al GAD Municipal de Manta, que le amplíen el plazo.

**Artículo 35.- PROHIBICIÓN DE VÍAS:** Queda prohibido el aparcamiento de todo tipo de vehículos en los espacios comunales, recreativos y aceras, igualmente no se podrá modificar las alturas de las mismas, ni se podrá destruir los bordillos por ningún motivo.

Queda prohibida la preparación de hormigón en las vías y aceras, así como cualquier acción que conlleve al deterioro de éstas. De la misma manera queda totalmente prohibido ingerir bebidas alcohólicas en las vías, aceras, parques, y en general en los espacios públicos de la Urbanización.

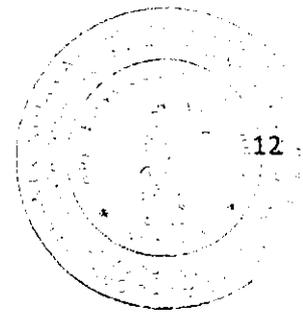
**Artículo 36.- DEL ASEO URBANO.-** Se regirán a lo estipulado en la Ordenanza Municipal de Desechos Sólidos vigentes.

**Artículo 37.- SANEAMIENTO AMBIENTAL.-** Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios realizar actividades que impliquen la producción de desechos de tipo orgánico (basura, desperdicios, etc.) en forma incontrolada que contaminen el aire, agua, tierra, instalaciones, etc., así como la emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de los usuarios.

**Artículo 38.-** Con la finalidad de mantener el entorno de la Urbanización y su medio ambiente, los propietarios de cada solar están en la obligación de mantener un espacio de siembra de vegetación seleccionada en los retiros frontales de sus propiedades. De ningún modo se permitirá perjuicios en los elementos constructivos, ornamentales, urbanísticos y a las propiedades vecinas.

**Artículo 39.-** Las guías domiciliarias de descarga de aguas servidas como las de aguas lluvias, así como las acometidas de agua potable de cada edificación o solar, deben conectarse a las redes instaladas en la Urbanización. Queda terminantemente prohibida la instalación de desagües de cualquier tipo a la vía pública, exceptuando las aguas lluvias dispuestas por el Urbanizador que van a la cuneta de la vía; la violación de esta disposición será sancionada por la Institución Pública encargada con la máxima multa y demolición inmediata de las obras correspondientes, los costos que ocasionen serán de cuenta del infractor.

*Eliseo Cedeno Mendez*  
 Abg. Eliseo Cedeno Mendez  
 Notario - Ecuador



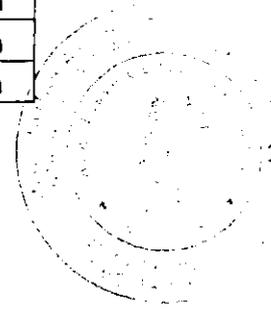


ALCANTARILLADO SANITARIO			
127	LAS OLAS ESTE	lateral derecho	160.00 mm
129	LAS OLAS ESTE	lateral derecho	160.00 mm
132	LAS OLAS ESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
133	LAS OLAS ESTE	lateral derecho	160.00 mm
135	LAS OLAS ESTE	lateral derecho	160.00 mm
138	LAS OLAS OESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
140	LAS OLAS OESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
141	LAS OLAS OESTE	lateral derecho	160.00 mm
162	REGATA ESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
164	REGATA ESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
165	REGATA ESTE	lateral derecho	160.00 mm
168	REGATA ESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
169	REGATA ESTE	lateral derecho	160.00 mm
171	REGATA ESTE	lateral derecho	160.00 mm
174	REGATA OESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
176	REGATA OESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
177	REGATA OESTE	lateral derecho	160.00 mm
197	LAS BRISAS ESTE	lateral derecho	160.00 mm
200	LAS BRISAS ESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
201	LAS BRISAS ESTE	lateral derecho	160.00 mm
204	LAS BRISAS ESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
205	LAS BRISAS ESTE	lateral derecho	160.00 mm
207	LAS BRISAS ESTE	lateral derecho	160.00 mm
210	LAS BRISAS OESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
212	LAS BRISAS OESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
213	LAS BRISAS OESTE	lateral derecho	160.00 mm
229	ATLÁNTICO	lateral derecho	160.00 mm

Los lotes con servidumbres de alcantarillado pluvial son los siguientes:

ALCANTARILLADO PLUVIAL			
LOTE	MANZANA	DESCRIPCIÓN	DIAMETRO
10	ARENA	lateral derecho	200.00 mm
12	ARENA	lateral derecho	200.00 mm
14	ARENA	lateral derecho	200.00 mm
16	ARENA	lateral derecho	200.00 mm
18	ARENA	lateral derecho	200.00 mm
30	BUCANERO	lateral derecho	200.00 mm
32	BUCANERO	lateral derecho	200.00 mm
34	BUCANERO	lateral derecho	200.00 mm
36	BUCANERO	lateral derecho	200.00 mm

Abg. Elyse Cedeno Mendez  
 Notaria Pública  
 Cuenca - Ecuador



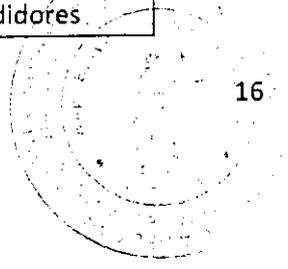


208	LAS BRISAS ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
209	LAS BRISAS OESTE	lateral derecho	200.00 mm
211	LAS BRISAS OESTE	lateral derecho	200.00 mm
214	LAS BRISAS OESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
230	ATLÁNTICO	lateral izquierdo	200.00 mm
246	PACÍFICO	lateral derecho	250.00 mm

Además existen lotes con servidumbres de bases de transformadores y tableros eléctricos, que se detallan a continuación:

TRANSFORMADORES Y TABLEROS ELÉCTRICOS			
LOTE	MANZANA	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN
3	ARENA	esquina izquierda	Transformador
4	ARENA	esquina derecha	Tablero de medidores
7	ARENA	esquina izquierda	Transformador
8	ARENA	esquina derecha	Tablero de medidores
21	BUCANERO	esquina izquierda	Transformador
22	BUCANERO	esquina derecha	Tablero de medidores
23	BUCANERO	esquina izquierda	Transformador
24	BUCANERO	esquina derecha	Tablero de medidores
26	BUCANERO	esquina izquierda	Transformador
27	BUCANERO	esquina derecha	Tablero de medidores
28	BUCANERO	esquina izquierda	Transformador
29	BUCANERO	esquina derecha	Tablero de medidores
41	CORAL	esquina izquierda	Transformador
42	CORAL	esquina derecha	Tablero de medidores
43	CORAL	esquina izquierda	Transformador
44	CORAL	esquina derecha	Tablero de medidores
46	CORAL	esquina izquierda	Transformador
47	CORAL	esquina derecha	Tablero de medidores
48	CORAL	esquina izquierda	Transformador
49	CORAL	esquina derecha	Tablero de medidores
55	CORAL	esquina izquierda	Tablero de medidores
56	CORAL	esquina derecha	Transformador
51	CORAL	esquina izquierda	Transformador
52	CORAL	esquina derecha	Tablero de medidores
61	FRAGATA	esquina izquierda	Transformador
62	FRAGATA	esquina derecha	Tablero de medidores
72	EL FARO OESTE	esquina izquierda	Transformador
73	EL FARO OESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
74	EL FARO OESTE	esquina izquierda	Transformador
75	EL FARO OESTE	esquina derecha	Tablero de medidores

Abg. Elyse Cedeño Mendez  
 Notario Público de la  
 Municipalidad de Manta - Ecuador





TRANSFORMADORES Y TABLEROS ELÉCTRICOS			
LOTE	MANZANA	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN
187	LAS BRISAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
188	LAS BRISAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
189	LAS BRISAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
190	LAS BRISAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
192	LAS BRISAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
193	LAS BRISAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
195	LAS BRISAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
196	LAS BRISAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
198	LAS BRISAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
199	LAS BRISAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
211	LAS BRISAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
212	LAS BRISAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
216	LA COSTA	esquina izquierda	Transformador
217	LA COSTA	esquina derecha	Tablero de medidores
219	LA COSTA	esquina izquierda	Transformador
220	LA COSTA	esquina derecha	Tablero de medidores
232	LA COSTA	esquina izquierda	Transformador
233	LA COSTA	esquina derecha	Tablero de medidores
235	LA COSTA	esquina izquierda	Transformador
236	LA COSTA	esquina derecha	Tablero de medidores
223	MEDITERRÁNEO	esquina izquierda	Transformador
224	MEDITERRÁNEO	esquina derecha	Tablero de medidores
225	ATLÁNTICO	esquina izquierda	Transformador
226	ATLÁNTICO	esquina derecha	Tablero de medidores
228	ATLÁNTICO	esquina izquierda	Transformador
229	ATLÁNTICO	esquina derecha	Tablero de medidores
239	PACÍFICO	esquina izquierda	Transformador
240	PACÍFICO	esquina derecha	Tablero de medidores
244	PACÍFICO	esquina derecha	Tablero de medidores
245	PACÍFICO	esquina izquierda	Transformador

**Artículo 41.- TALUDES.-** Todo talud deberá ser protegido de su deterioro por los efectos de la erosión y contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.

**Artículo 42.- TRABAJOS EN TERRENOS INCLINADOS.-** En caso de terrenos con pendiente igual o superiores al 10% se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales. Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirá la obra de drenaje y estabilización.

Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuenca  
Ecuador





- j) Dañar cualquier objeto, instalación o estructura de propiedad de toda la comunidad de la Urbanización; todo daño que se efectuare deberá ser reparado por cuenta y costa de quien lo causare o de su representante, de ser el caso.
- k) Arrendar o conceder derechos de uso o habitación en una vivienda para fines distintos a vivienda familiar. El ocupante de una vivienda no podrá destinarlo para uso diferente que el de vivienda familiar. Deberán respetarse las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos y la seguridad de sus moradores.
- l) Realizar en la vía pública o áreas comunales cualquier acto que atente contra la moral y las buenas costumbres.
- m) Realizar cualquier tipo de ruido que afecte la privacidad y tranquilidad de los demás habitantes de la Urbanización.
- n) El manejo de cualquier tipo de vehículos por parte de menores de edad, cuyo uso no sea permitido por la ley o en razón de la edad.
- o) Conducir bicicletas o vehículos de motor en áreas verdes o en áreas no destinadas para uso vehicular.
- p) Al conducir dentro de la ciudadela se deberá respetar todas las normas de tránsito y la velocidad no será superior a 30 kilómetros por hora.

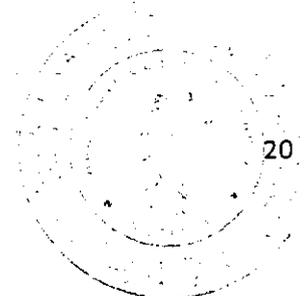
**Artículo 47.-** Las fiestas, reuniones sociales y celebraciones privadas se realizarán en las áreas de los domicilios o lugares comunitarios destinados para tal efecto; eventos que se realizarán sin alterar la paz de los vecinos y sin atentar contra la seguridad de los demás ni las buenas costumbres. La lista de invitados y de quienes vayan a prestar el servicio deberá ser entregada a la Administración con siete días de anticipación al evento por efecto de seguridad. De considerarlo necesario, la Administración destacará un guardia de seguridad adicional en el área o sector del evento con costo de quien realice la celebración.

**Artículo 48.-** Es obligación del propietario o usuario de las viviendas, mantener sus áreas verdes; de no hacerlo, la Administración la hará con cargo al propietario con el objeto de mantener la característica y condición de la Urbanización.

**Artículo 49.-** Independientemente de la responsabilidad Municipal de mantener el aseo de aceras y calles, cada propietario o usuario de vivienda, será responsable de mantener el aseo del área de calles y aceras frente a su propiedad; el aseo de las calles frente a áreas comunales lo será de la Administración.

**Artículo 50.- DE LAS ÁREAS Y SERVICIOS COMUNALES.-** Son áreas comunales aquellas que son de uso común de todos los habitantes de la Urbanización y dueños de lotes, tales como parques y áreas recreacionales.

*Elyse Cedeño Mérida*  
Abg. Elyse Cedeño Mérida  
Not. Cedeño Mérida  
Mérida - Ecuador





Los días sábados, domingos y feriados de existir mucha concurrencia se jugará hasta un máximo de una hora por equipo. Esta norma se aplicará en cualquier día de alta concurrencia.

Las escuelas deportivas que se crearen para los habitantes de la Urbanización tendrán horarios específicos y predeterminados; que serán regulados por la Administración, a fin de garantizar el uso equitativo de los demás copropietarios y sus familias.

Los invitados solo podrán jugar en compañía de copropietarios, cada copropietario tendrá un máximo de dos invitados; sin embargo las invitaciones se suspenderán el momento en que el número de personas supere la capacidad de la cancha.

En los casos excepcionales, que previa aprobación del Directorio y de la Administración, se admitieran en algunas de las escuelas deportivas la participación de personas que no habiten o que no tengan lotes en la Urbanización, éstas deberán pagar el valor que determine la Administración por el uso de la facilidad que ocupa en el entrenamiento deportivo que brinda la escuela. Estas personas deberán portar un carnet que les proporcionará la Administración a fin de que puedan ingresar de forma exclusiva al área o cancha que ocupa en la práctica del deporte que se encuentren realizando; así mismo, se registrará el nombre de los familiares cercanos que lo recojan o asistan con el estudiante, para efecto de control de ingreso.

**Artículo 55.- DE LOS PARQUES Y ÁREAS VERDES COMUNALES.-** Los parques y áreas verdes comunales serán utilizados por los copropietarios y usuarios, según el uso natural que corresponda.

**Artículo 56.-** Las regulaciones correspondientes a las áreas comunales aún no existentes, se las realizarán en la medida que estas entren en funcionamiento.

**Artículo 57.- MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD.-** Es de competencia de los propietarios sufragar los costos por servicios de mantenimiento de las áreas comunales y equipamiento urbano; la seguridad mediante la vigilancia diurnas y nocturnas en zonas definidas como lo son el acceso controlado en el pórtico de la Urbanización y las que decida el Comité o Consejo Administrativo, debiendo realizar los pagos que regule la Administración, una vez que se entreguen todos los trabajos a los que se ha comprometido el Urbanizador, los mismos que constan en el Art. 14 de este Reglamento.

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración y mantenimiento de los bienes comunes, en proporción a la superficie de su bien particular, pudiendo servirse de los bienes comunes existentes en la Urbanización, pero respetando el destino natural de ellos y el derecho de los otros propietarios a su uso y

*Elsy Cedeño Meléndez*  
Abogada  
QUITA ECUADOR





- Urbanización, y acogerse a las regulaciones que disponga el Consejo o Comité Administrativo de la Urbanización.
- l) El personal que labore en las obras utilizarán camisetas del mismo color con la impresión clara de la localización de la vivienda en construcción y el nombre del constructor.
  - m) La Guardianía asignada a cada construcción estará subordinada al Sistema de Seguridad de la Urbanización, coordinando sus actividades con el mismo.
  - n) No se permite dejar materiales de construcción sobre las vías públicas, sino dentro del área correspondiente a la construcción.
  - o) No se permite que realicen trabajos de obra sobre las veredas, ni realizar mezcla de cemento sobre las aceras.
  - p) No se permite que las volquetas pasen sobre las veredas, ni se estacionen sobre las mismas.
  - q) Cualquier daño realizado en la infraestructura de la Urbanización, serán cobrados por la Administración o se suspenderá la construcción de la vivienda. Para esto el propietario del lote antes de iniciar la construcción deberá presentar una póliza a favor de los copropietarios o la entidad que los represente contra daños a terceros por un valor del 10% sobre el costo de la construcción. Para calcular este costo se considerará el área de la construcción a US \$ 600 por m<sup>2</sup>
  - r) La obra podrá tener una caseta donde deberá guardar los materiales y herramientas que pertenezcan a la misma.
  - s) La construcción deberá mantener el área de trabajo libre de toda acumulación de desperdicios y basuras.
  - t) Todos los copropietarios de la Urbanización que deseen construir sus viviendas y necesiten el servicio de energía para la obra, deberán solicitar a la CNEL- Manabí el medidor correspondiente.
  - u) Todos los copropietarios de la Urbanización que deseen construir sus viviendas y necesiten el servicio de Agua Potable para la obra, deberán solicitar a la EPAM el medidor correspondiente.
  - v) La entrada de material para cada obra particular, deberá tener el horario preestablecido por la Urbanización.
  - w) Si se van a realizar trabajos de construcción en los fines de semana o en horas nocturnas, se notificará con un día de anticipación, a fin de coordinar con el personal de seguridad estas actividades.
  - x) El responsable técnico de la obra deberá presentar una solicitud por ingreso de maquinaria pesada. Solo se permitirá el ingreso de maquinaria de 2 ejes.
  - y) En la construcción se deberá colocar separaciones con plástico para evitar molestias en las viviendas adyacentes, y la contaminación por levantamiento de polvo.
  - z) Presentar a la Administración copia de la credencial del Colegio de Profesionales del encargado de la obra.
  - aa) Por ningún motivo los equipos de Aire Acondicionado se colocarán en las cubiertas, estos además no deberán quedar a la vista.

**Artículo 60.- SOLICITUD DE MEDIDORES DE SERVICIOS BÁSICOS.-** Cada copropietario debe acercarse a las oficinas de la Empresa Pública Aguas de Manta

Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





propietario a la reparación o reposición del bien afectado, en el tiempo que determine la persona natural o jurídica encargada de la administración y cuidado de la Urbanización.

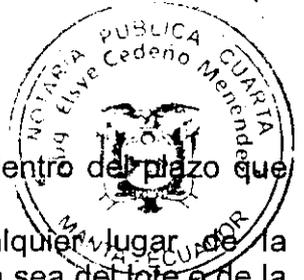
En caso que el responsable del daño no cumpla con la reparación o reposición del bien en el tiempo establecido, la persona o entidad encargada de la administración de los bienes de la Urbanización podrá realizar a su cargo y costo, los mismos que le serán cobrados, más una multa por el quince por ciento (15%) del valor de las obras efectuadas.

**Artículo 65.- DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-** Además de las normas comunes y obvias de convivencia social, los propietarios de los bienes inmuebles ubicados en la Urbanización, establecen como de cumplimiento obligatorio, las siguientes normas de convivencia y buena vecindad:

- a) Abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, la seguridad de éstos, el decoro y la insalubridad de la Urbanización.
- b) Abstenerse de realizar cualquier tipo de mitin o campaña política dentro de la Urbanización.
- c) No permitir que las personas que se encuentran bajo su relación de dependencia utilicen las áreas comunes como lugares de juerga, reuniones, etc. debiendo responder de manera solidaria por los daños y molestias que les pudiesen causar a otros propietarios o a los bienes comunes de la Urbanización.
- d) No acumular basura en la parte exterior de las viviendas y terrenos, debiendo proceder a sacar los desperdicios en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine.
- e) Pagar de manera cumplida las cuotas que se establezcan por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, la cuota del seguro obligatorio, el costo de las mejoras, introducidos a los bienes comunes, cuotas extraordinarias, etc. Las cuotas ordinarias o extraordinarias, establecidas por la administración, deberá cancelarlas desde que el Urbanizador envía la comunicación al propietario indicando que el terreno está listo para ser entregado, porque se han cumplido los trabajos especificados en el Art 14 del presente Reglamento; o, desde el momento en que esté disponible para la firma la escritura definitiva de compraventa del inmueble; lo que ocurra primero. Si por alguna razón imputable al propietario éste no firma la escritura, no lo exonera del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias. El hecho que la vivienda haya permanecido cerrada, o el lote esté sin construir, por cualquier causa, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias. Si pasados cinco (5) años, contados desde la fecha de entrega del lote del terreno o la fecha de la escritura de compraventa o en el caso de existir los dos, el que se venciere primero, el propietario no ha iniciado la construcción de su solar, se compromete a pagar el doble de alícuota para cubrir los gastos de limpieza y mantenimiento de su lote.
- f) Comunicar a la persona u organismo administrador, tan pronto como tenga conocimiento de cualquier tipo de infracción a las disposiciones del presente Reglamento Interno.

*Y también se debe*  
*Abg. Elyse Cedeno Mendez*  
*Notaria Pública Guzmán*





- Urbanización. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la Asamblea.
- x) Queda terminantemente prohibido colocar dentro de cualquier lugar de la Urbanización incluyendo la casa, avisos de venta o alquiler, ya sea del lote o de la vivienda.
  - y) Con el fin de proteger la vida marina, y ya que el sistema de red de aguas lluvias tiene como emisario final el mar, queda prohibido lavar los vehículos y terrazas con detergente o cualquier otro producto químico.
  - z) Es deber de todos los propietarios tener un reservorio de agua (cisterna) con sistema de presión con suficiente capacidad ya que el servicio de agua por parte de la Epam no es regular en el sector y por esto mismo antes del medidor deberá colocarse una válvula de aire para evitar que el medidor contabilice aire como servicio de agua.
  - aa) Para comunicarse internamente con la garita de entrada, cada propietario deberá tener su línea telefónica fija CNT, ya que esta será la forma de anunciar y solicitar permiso de ingreso de los visitantes.

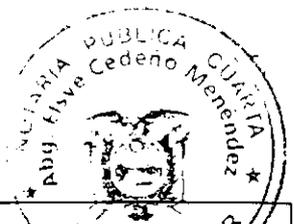
**Artículo 66.- DE LAS SANCIONES.-** Para los casos de incumplimiento o de infracciones de este Reglamento Interno, se establece las sanciones y el procedimiento para aplicarlas que a continuación se determinan:

- a) Cualquier tipo de violación a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento Interno, obligará al propietario que incurrió en tales faltas, a deshacer o reparar lo realizado en el plazo perentorio establecido por la entidad encargada de la Administración de la Urbanización, sin perjuicio de que en caso de no hacerlo el propietario del predio agraviado pueda reparar lo realizado, a cargo y costa del infractor, cobrándose además una multa por el quince por ciento (15%) de las obras realizadas.
- b) En caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa que se impuso anteriormente.
- c) En caso de retardo en la cancelación de expensas, por más de dos (2) meses consecutivos, la Administración está en la facultad de suspender el derecho de los propietarios al uso de las instalaciones comunes a la Urbanización, así como, también al derecho al servicio de guardiana, recolección de basura y apertura de garita a través del guardia de seguridad.
- d) Las acciones descritas y las sanciones respectivas se dirigirán y/o impondrán a los propietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes del inmueble y, en este último caso, se le comunicará al propietario del inmueble la infracción cometida y la sanción impuesta, para los fines correspondientes.
- e) Sin perjuicio de lo establecido en los literales anteriores la Corporación o entidad administradora, tiene el derecho de querellarse al Juez, a fin de que éste ordene al propietario del lote de terreno la destrucción o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente Reglamento Interno.

**Artículo 67.- VIGENCIA Y REFORMA DE ESTE REGLAMENTO.-** Este reglamento no podrá reformarse, ni derogarlo total o parcialmente, sino es con consentimiento expreso

*Elva Cedeño Mena*  
Notaria Pública  
Cuarto Cantón de Manta  
Ecuador





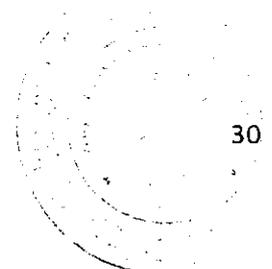
**CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES**

MANZANA BUCANERRO	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° Viviendas
	20	440.79	247.72	56.20	112.40	6.40	6.40	6.40	2	1
	21	439.77	256.77	58.39	116.77	6.40	6.40	6.40	2	1
	22	439.77	256.77	58.39	116.77	6.40	6.40	6.40	2	1
	23	442.70	257.82	58.24	116.48	6.40	6.40	6.40	2	1
	24	500.64	392.00	78.30	156.60	6.40	6.40	6.40	2	1
	25	518.20	317.73	61.31	122.63	6.40	6.40	6.40	2	1
	26	485.17	279.95	57.70	115.40	6.40	6.40	6.40	2	1
	27	448.71	263.87	58.81	117.61	6.40	6.40	6.40	2	1
	28	448.65	263.87	58.81	117.63	6.40	6.40	6.40	2	1
29	440.36	248.34	56.39	112.79	6.40	6.40	6.40	2	1	
30	441.78	244.60	55.37	110.73	6.40	6.40	6.40	2	1	
31	448.68	263.87	58.81	117.62	6.40	6.40	6.40	2	1	
32	448.71	263.87	58.81	117.61	6.40	6.40	6.40	2	1	
33	533.10	322.44	60.48	120.97	6.40	6.40	6.40	2	1	
34	447.43	260.54	58.23	116.46	6.40	6.40	6.40	2	1	
35	456.15	265.18	58.13	116.27	6.40	6.40	6.40	2	1	
36	447.77	261.94	58.50	117.00	6.40	6.40	6.40	2	1	
37	457.71	271.01	59.21	118.42	6.40	6.40	6.40	2	1	
38	457.71	271.01	59.21	118.42	6.40	6.40	6.40	2	1	
39	458.48	261.39	57.01	114.02	6.40	6.40	6.40	2	1	
<b>TOTAL</b>		<b>9202.28</b>								

**CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES**

MANZANA CORRAL	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° Viviendas
	40	450.23	259.50	56.30	112.61	6.40	6.40	6.40	2	1
	41	448.74	263.89	58.81	117.61	6.40	6.40	6.40	2	1
	42	448.74	263.89	58.81	117.61	6.40	6.40	6.40	2	1
	43	451.68	264.86	58.64	117.28	6.40	6.40	6.40	2	1
	44	465.36	272.41	58.54	117.07	6.40	6.40	6.40	2	1
	45	482.82	289.16	59.89	119.78	6.40	6.40	6.40	2	1
	46	539.67	322.82	59.82	119.64	6.40	6.40	6.40	2	1
	47	425.75	245.56	57.68	115.35	6.40	6.40	6.40	2	1
	48	442.50	257.76	58.25	116.50	6.40	6.40	6.40	2	1
	49	420.40	230.42	54.81	109.62	6.40	6.40	6.40	2	1
	50	576.25	351.43	60.99	121.97	6.40	6.40	6.40	2	1
	51	623.50	400.81	64.28	128.57	6.40	6.40	6.40	2	1
	52	619.90	398.33	64.26	128.51	6.40	6.40	6.40	2	1
	53	509.81	294.15	57.70	115.40	6.40	6.40	6.40	2	1
	54	482.85	289.19	59.89	119.78	6.40	6.40	6.40	2	1
	55	482.83	289.18	59.89	119.79	6.40	6.40	6.40	2	1
	56	491.96	285.85	58.10	116.21	6.40	6.40	6.40	2	1
57	495.49	295.89	59.72	119.43	6.40	6.40	6.40	2	1	
58	563.85	306.29	54.32	108.64	6.40	6.40	6.40	2	1	
<b>TOTAL</b>		<b>9422.33</b>								

E. J. Martínez  
 Calle 15 de Mayo Cúcuta Menéndez  
 Piso 10 - V. 2da Cuarta  
 Teléfono: 44-220000



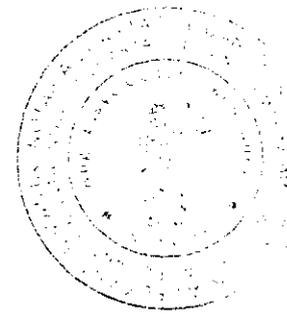


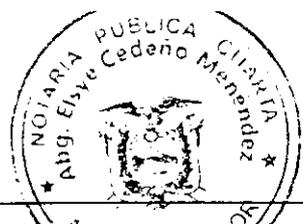
CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES											
M A N Z A N A S	L O S T E	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° Viviendas
		107	482.61	272.01	56.36	112.72	3.40	6.40	6.40	2	1
		108	446.92	261.95	58.61	117.22	3.40	6.40	6.40	2	1
		109	446.95	261.95	58.61	117.22	3.40	6.40	6.40	2	1
		110	446.96	261.95	58.61	117.21	3.40	6.40	6.40	2	1
		111	446.98	261.95	58.60	117.21	3.40	6.40	6.40	2	1
		112	459.20	259.71	56.56	113.11	3.40	6.40	6.40	2	1
		137	460.52	260.96	56.67	113.33	6.40	6.40	6.40	2	1
		138	447.63	262.54	58.65	117.30	6.40	6.40	6.40	2	1
		139	447.65	262.56	58.65	117.31	6.40	6.40	6.40	2	1
		140	447.65	262.55	58.65	117.30	6.40	6.40	6.40	2	1
		141	447.29	262.54	58.70	117.39	6.40	6.40	6.40	2	1
		142	462.44	254.84	55.11	110.22	6.40	6.40	6.40	2	1
TOTAL		5442.80									

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES											
M A N Z A N A S	L O S T E	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
		113	491.61	282.17	57.40	114.79	3.40	6.40	6.40	2	1
		114	517.65	300.56	58.06	116.12	3.40	6.40	6.40	2	1
		115	554.95	343.48	61.89	123.79	3.40	6.40	6.40	2	1
		116	521.05	313.73	60.21	120.42	3.40	6.40	6.40	2	1
		117	506.20	303.37	59.93	119.86	3.40	6.40	6.40	2	1
		118	537.81	333.14	61.94	123.89	3.40	6.40	6.40	2	1
		119	483.03	289.67	59.97	119.94	3.40	6.40	6.40	2	1
		120	446.06	252.53	56.61	113.23	3.40	6.40	6.40	2	1
		121	510.94	308.68	60.41	120.83	3.40	6.40	6.40	2	1
		122	510.63	308.77	60.47	120.94	3.40	6.40	6.40	2	1
		123	511.80	306.86	59.96	119.91	3.40	6.40	6.40	2	1
		124	452.43	257.12	56.83	113.66	3.40	6.40	6.40	2	1
		125	462.94	259.76	56.11	112.22	6.40	6.40	6.40	2	1
		126	495.10	288.19	58.21	116.42	6.40	6.40	6.40	2	1
		127	509.83	308.34	60.48	120.96	6.40	6.40	6.40	2	1
		128	509.25	308.31	60.54	121.08	6.40	6.40	6.40	2	1
		129	503.27	297.70	59.15	118.31	6.40	6.40	6.40	2	1
		130	479.75	285.82	59.58	119.15	6.40	6.40	6.40	2	1
		131	534.59	328.71	61.49	122.98	6.40	6.40	6.40	2	1
132	502.35	298.96	59.51	119.02	6.40	6.40	6.40	2	1		
133	521.34	312.72	59.98	119.97	6.40	6.40	6.40	2	1		
134	555.26	343.63	61.89	123.77	6.40	6.40	6.40	2	1		
135	497.57	284.83	57.24	114.49	6.40	6.40	6.40	2	1		
136	502.91	292.80	58.22	116.44	6.40	6.40	6.40	2	1		
TOTAL		12118.32									

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES											
M A N Z A N A S	L O S T E	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
		143	482.84	272.01	56.34	112.67	3.40	6.40	6.40	2	1
		144	446.98	261.95	58.60	117.21	3.40	6.40	6.40	2	1
		145	446.99	261.95	58.60	117.21	3.40	6.40	6.40	2	1
		146	446.99	261.95	58.60	117.21	3.40	6.40	6.40	2	1
		147	446.97	261.95	58.61	117.21	3.40	6.40	6.40	2	1
		148	459.67	259.70	56.50	112.99	3.40	6.40	6.40	2	1
		173	459.78	260.96	56.76	113.52	6.40	6.40	6.40	2	1
		174	447.65	262.54	58.65	117.30	6.40	6.40	6.40	2	1
		175	447.63	262.56	58.66	117.31	6.40	6.40	6.40	2	1
		176	447.63	262.56	58.66	117.31	6.40	6.40	6.40	2	1
		177	447.30	262.55	58.70	117.39	6.40	6.40	6.40	2	1
		178	462.56	254.84	55.09	110.19	6.40	6.40	6.40	2	1
TOTAL		5442.99									

Notaria Pública Cuarta  
 Abg. Elyse Cedeno Mendez  
 Manta - Ecuador





**CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES**

MANZANA	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
	E L S T E	185	491.60	282.76	57.52	115.04	3.40	6.40	6.40	2
186		517.65	301.13	58.17	116.35	3.40	6.40	6.40	2	1
187		554.95	343.48	61.89	123.79	3.40	6.40	6.40	2	1
188		521.05	312.49	59.97	119.95	3.40	6.40	6.40	2	1
189		506.20	302.18	59.70	119.39	3.40	6.40	6.40	2	1
190		537.81	331.94	61.72	123.44	3.40	6.40	6.40	2	1
191		483.05	288.64	59.75	119.51	3.40	6.40	6.40	2	1
192		446.04	253.05	56.73	113.47	3.40	6.40	6.40	2	1
193		537.32	328.01	61.05	122.09	3.40	6.40	6.40	2	1
194		537.69	328.01	61.00	122.01	3.40	6.40	6.40	2	1
195		550.09	334.80	60.86	121.79	3.40	6.40	6.40	2	1
196		539.07	324.44	60.19	120.37	3.40	6.40	6.40	2	1
197		539.46	308.90	57.26	114.52	6.40	6.40	6.40	2	1
198		595.39	376.74	63.28	126.55	6.40	6.40	6.40	2	1
199		536.76	328.01	61.11	122.22	6.40	6.40	6.40	2	1
200		535.69	328.01	61.23	122.46	6.40	6.40	6.40	2	1
201		503.28	297.70	59.15	118.30	6.40	6.40	6.40	2	1
202		479.57	285.82	59.60	119.20	6.40	6.40	6.40	2	1
203		534.59	328.70	61.49	122.97	6.40	6.40	6.40	2	1
204		502.35	298.96	59.51	119.02	6.40	6.40	6.40	2	1
205	521.34	312.72	59.98	119.97	6.40	6.40	6.40	2	1	
206	555.26	343.63	61.89	123.77	6.40	6.40	6.40	2	1	
207	497.67	284.83	57.23	114.47	6.40	6.40	6.40	2	1	
208	503.39	292.84	58.17	116.35	6.40	6.40	6.40	2	1	
<b>TOTAL</b>		<b>12527.27</b>								

**CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES**

MANZANA	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
MEDITERRANEO	222	467.84	241.27	51.57	103.14	3.40	6.40	6.40	2	2
	223	578.10	333.26	57.65	172.94	3.40	5.60	9.00	3	3
	224	688.16	425.74	61.87	185.60	3.40	5.60	9.00	3	3
<b>TOTAL</b>		<b>1734.10</b>								

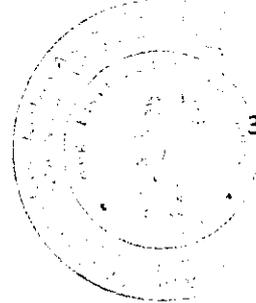
**CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES**

MANZANA	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
ATLÁNTICO	225	676.35	427.98	63.28	126.56	3.40	6.40	6.40	2	1
	226	704.68	455.39	64.62	129.25	3.40	6.40	6.40	2	1
	227	634.77	381.19	60.05	120.10	3.40	6.40	6.40	2	1
	228	633.40	388.52	61.34	122.88	6.40	6.40	6.40	2	1
	229	638.89	398.50	62.37	124.75	6.40	6.40	6.40	2	1
	230	623.31	355.27	57.00	113.99	6.40	6.40	6.40	2	1
<b>TOTAL</b>		<b>3911.40</b>								

**CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES**

MANZANA	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
P A N C I F I C O	238	655.58	407.85	62.21	124.42	6.40	6.40	6.40	2	1
	239	639.70	404.64	63.25	126.51	6.40	6.40	6.40	2	1
	240	571.29	342.71	59.99	119.98	6.40	6.40	6.40	2	1
	241	449.91	230.35	51.20	102.40	6.40	6.40	6.40	2	1
	242	249.62	123.38	49.43	98.86	6.40	6.40	6.40	2	1
	243	249.87	123.45	49.41	98.81	6.40	6.40	6.40	2	1
	244	434.25	206.18	47.48	94.96	6.40	6.40	6.40	2	1
	245	484.46	269.86	55.70	111.41	6.40	6.40	6.40	2	1
	246	465.37	241.81	51.96	103.92	6.40	6.40	6.40	2	1
	247	224.55	93.10	41.46	82.92	6.40	6.40	6.40	2	1
	248	222.72	92.97	41.74	83.49	6.40	6.40	6.40	2	1
<b>TOTAL</b>		<b>4647.32</b>								

Elyse Cedeno Mendez  
 Abogada  
 Cúcuta - Santander







NÚMERO: 2015-09-01-006-P01805

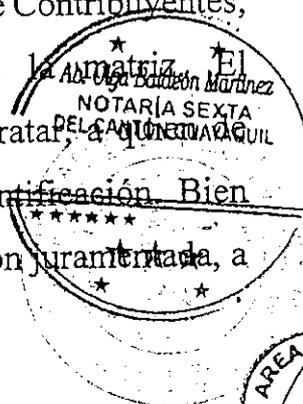
FACTURA: 002-008-000000174

ESCRITURA PÚBLICA DE  
DECLARACIÓN JURAMENTADA  
QUE FORMULA EL SEÑOR  
DAVID FERNANDO GUIME  
CALERO, APODERADO  
ESPECIAL DE FIDUCIA S.A.  
ADMINISTRADORA DE FONDOS  
Y FIDEICOMISOS  
MERCANTILES, FIDUCIARIA  
DEL FIDEICOMISO MARINA  
BLUE.-----

CUANTÍA: INDETERMINADA.-----

En la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy diecinueve de junio de dos mil quince, ante mí, **ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTÍNEZ, NOTARIA TITULAR SEXTA DE ESTE CANTÓN**, comparece el señor **DAVID FERNANDO GUIME CALERO**, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, de profesión ingeniero comercial, con domicilio y residencia en esta ciudad, en su calidad de apoderado especial de la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, compañía fiduciaria del fideicomiso denominado **FIDEICOMISO MARINA BLUE**, tal como consta de la copia del poder especial que acompaña y del Registro Único de Contribuyentes, como documentos habilitantes y que serán agregados a la matriz. El compareciente es mayor de edad, capaz para obligarse y contratar, a quien conozco y doy fe, por haberme exhibido su documento de identificación. Bien instruido en el objeto y resultados de esta escritura de declaración juramentada, a

*Olga Baldeon Martinez*  
Notaria Pública Cantón Guayaquil





# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 0592749766001  
**RAZON SOCIAL:** FIDEICOMISO MARINA BLUE  
**NOMBRE COMERCIAL:**  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y  
**CONTADOR:** RODRIGUEZ SANTANA KARINA LUISANA

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 07/03/2012      **FEC. CONSTITUCION:** 17/02/2012  
**FEC. INSCRIPCION:** 07/03/2012      **FECHA DE ACTUALIZACION:**

### ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL

ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

### DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARIQUI Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Número: S/N Manzana: 275  
 Conjunto: CIUDAD COLON Edificio: CORPORATIVO II Piso: 4 Oficina: 2-4 Referencia ubicación: FRENTE A PLANTAS Y  
 DECORACIONES Telefono Trabajo: 042135070  
**DOMICILIO ESPECIAL:**

### OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

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

**\* DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 001      **ABIERTOS:** 1  
**JURISDICCION:** REGIONAL LITORAL SUR GUAYAS      **CERRADOS:** 0



Portugal Quintero Carlos Enrique      Olga Baldeón Martínez  
 DELEGADO DEL R.U.C.      NOTARIA SEXTA  
 Servicio de Rentas Internas      DEL CANTON GUAYAQUIL  
 LITORAL SUR

Carolina Mendez  
 Contadora  
 4ta. Cuarta  
 -Sociedad

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Firma del Contribuyente

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 1790835472001  
**RAZON SOCIAL:** FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES  
**NOMBRE COMERCIAL:**  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** ESPECIAL  
**REPRESENTANTE LEGAL:** ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER  
**CONTADOR:** RIVERA UBIDIA MARIA PAULINA

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 19/06/1987      **FEC. CONSTITUCION:** 19/06/1987  
**FEC. INSCRIPCION:** 26/02/1988      **FECHA DE ACTUALIZACION:** 01/07/2013

## ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS.

## DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: LA FLORESTA Calle: AV. 12 DE OCTUBRE Número: N24-562  
Intersección: LUIS CORDERO Bloque: A Edificio: WORLD TRADE CENTER Oficina: 101 Referencia ubicación: JUNTO A SWISSOTEL Teléfono Trabajo: 022987100 Web: WWW.FIDUCIA.COM Web: WWW.FIDUCIA.COM.EC  
**DOMICILIO ESPECIAL:**

## OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACION MENSUAL DE IVA

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 006      **ABIERTOS:** 2  
**JURISDICCION:**      **CERRADOS:** 3

REGIONAL NORTE PICHINCHA  
**SRI**  
Se verifica que los documentos de Identidad y certificado de votación originales presentados, pertenecen al contribuyente.  
Fecha: 01 JUL 2013  
Firma del Servidor Responsable  
Usuario: ..... Agencia: WTC

Portugal Quintero Carlos Enrique  
DELEGADO DEL R.U.C.  
Servicio de Rentas Internas  
LITORAL SUR

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

Usuario: CAP0201108      Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO      Fecha y hora: 01/07/2013 14:06:03



# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1790835472001

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

No. ESTABLECIMIENTO: 003 ESTADO CERRADO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT. 01/04/2009

NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE: 07/07/2010

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: FRANCISCO DE ORELLANA Número: S/N Referencia:  
DIAGONAL AL MINISTERIO DEL LITORAL Edificio: WORLD TRADE CENTER Piso: 11 Oficina: 1106 Teléfono Trabajo: 042632231

No. ESTABLECIMIENTO: 005 ESTADO CERRADO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT. 08/08/2012

NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE: 01/07/2013

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Número: S/N Referencia:  
INGRESANDO AL COMPLEJO DE EDIFICIOS EMPRESARIALES COLON Manzana: 274 Edificio: EMPRESARIAL 1 Oficina: 202A  
Teléfono Trabajo: 042136070

**SRI** Se verifica que los documentos de identidad  
y certificado de votación originales  
presentados, pertenecen al contribuyente.  
Fecha: 01 JUL 2013  
Firma del Servidor Responsable  
Usuario: Agencia: WTC

Portugal Quintero Carlos Enrique  
DELEGADO DEL R.U.C.  
Servicio de Rentas Internas  
LITORAL SUR

*Carlos Portugal Quintero*  
Ah. Olga Baldeón Martínez  
NOTARIA SEXTA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

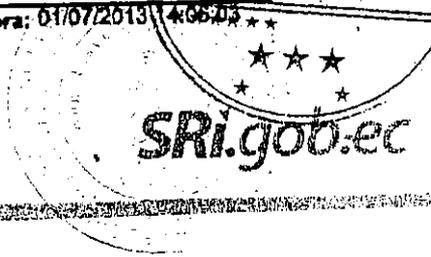
*[Handwritten Signature]*

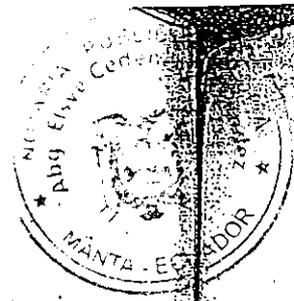
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

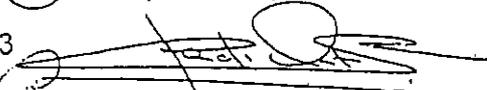
Usuario: CAPO261106

Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 01/07/2013 14:06:03



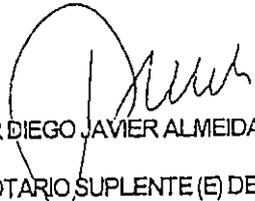


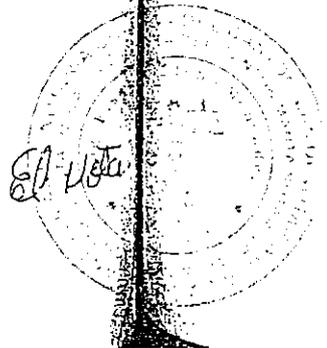
1 favor de las siguientes personas: Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellana,  
 2 Yahaira Emperatriz Recalde Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los  
 3 Ángeles Saavedra Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Ferrando  
 4 Guime Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Súa  
 5 Ortega, Marta Sofía Benavides Córdova, en adelante los MANDATARIOS, para que en forma individual o conjunta  
 6 con otros mandatarios y, a nombre y representación de la MANDANTE, puedan: a) Comparecer a la suscripción de  
 7 contratos de constitución, reforma, modificación, ampliación, terminación y liquidación de negocios fiduciarios en los  
 8 cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria; b) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos y documentos que  
 9 sean necesarios para la administración y cabal cumplimiento del objeto, finalidad e instrucciones de los negocios  
 10 fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria, así como para ejercer los derechos y, cumplir las  
 11 obligaciones y deberes que asume FIDUCIA como fiduciaria de los negocios fiduciarios constituidos o por  
 12 constituirse; c) Para adquirir a nombre de fideicomisos administrados por FIDUCIA o Constituyentes de encargos  
 13 fiduciarios, el dominio de bienes muebles o inmuebles; transferir a terceras personas, a cualquier título, el dominio de  
 14 los bienes de cualquier naturaleza, que conforman el patrimonio autónomo de los fideicomisos administrados por  
 15 FIDUCIA o que sean de propiedad de los Constituyentes de encargos fiduciarios, así como arrendarlos, limitar su  
 16 dominio o gravarlos a cualquier título para garantizar obligaciones de cualquier clase; d) Las facultades aquí desotras  
 17 no son taxativas por lo que el presente poder otorga a los MANDATARIOS amplias facultades, no pudiendo ser  
 18 objetado por insuficiente. TERCERA.- No se podrá delegar el presente mandato total o parcialmente en ningún  
 19 caso. Usted Señor Notario sírvase agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento  
 20 (firmado) Abogada Verónica Arteaga matrícula profesional número siete mil doscientos diecisiete C.A.P. (HASTA  
 21 AQUÍ LA MINUTA).- El compareciente ratifica la minuta inserta, leída que le fue al compareciente por mí, el Notario  
 22 se ratifica y firma conmigo en unidad de acto, incorporándose al protocolo de la Notaría, de todo lo que doy fe.-

23   
 24 PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO

25 C.C. Nº 1706773304

26 *Abogada Verónica Arteaga*  
 27 *Matrícula Profesional 706773304*  
 28 *Manta - Ecuador*

  
 DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
 NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO



f  
p  
c  
c  
S  
d  
F  
o  
D  
n  
ci  
O  
Si  
At  
Si  
RF  
Ac  
FC  
Ce  
Qu  
Sr.  
C.C.



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



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

RESP: coh.-

RAZÓN: De conformidad con la facultad prevista en el numeral cinco del Art. 18 de la Ley Notarial CERTIFICO, que la presente FOTOCOPIA es IGUAL al documento ORIGINAL que exhibido se devolvió.  
Quito, a 10 MAR. 2013  
*[Signature]*  
Dr. Diego Almeida M.  
NOTARIO DÉCIMO SUPLENTE (E)

*[Handwritten signature]*  
Ruben Enrique Aguirre Lopez  
Registrador Mercantil





Se otorgó ante mí DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO DÉCIMO DEL  
CANTÓN QUITO, y, en fe de ello confiero esta 281 NUN COPLA CERTIFICADA,  
debidamente sellada y firmada, en Quito a, 15 de Dr. D. J. A. M. del  
año dos mil quince.-

DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
Notario Décimo del Cantón Quito.



*Q. Cadenas Mendez*  
Notario Décimo del Cantón Quito  
Ecuador





Quito, 25 de marzo de 2015

Señor  
Edgar Rosendo Osorio Vaca  
Presente.-

De mi consideración:

Tengo el agrado de comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, en su sesión del día de hoy, 25 de marzo de 2015, resolvió reelegirlo como PRESIDENTE de la compañía, por el periodo estatutario de TRES años, debiendo no obstante permanecer en sus funciones hasta ser legalmente reemplazado.

Sus deberes y atribuciones se encuentran determinados en el artículo vigésimo primero y vigésimo segundo del Estatuto Social de la Compañía. De conformidad con el estatuto social, la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía le compete al Gerente General, a quien deberá subrogar en caso de ausencia o falta, con todas las atribuciones del subrogado.

Su nombramiento anterior fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el Número 4716 del Registro de Nombramientos, Tomo 143 el día 12 de abril del 2012.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo de 1987 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 19 de junio de 1987, bajo la denominación de Corporación Bursátil S.A. Fiducia, cambiando ésta a la actual mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1995 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de septiembre de 1995. Consecutivamente se reformaron los estatutos de la Compañía mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 30 de abril del 2001. Posteriormente los estatutos sociales de la compañía fueron modificados mediante escritura pública otorgada el 28 de junio del 2001 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 21 de agosto del 2001; y, mediante escritura pública otorgada el 08 de agosto del 2003 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 02 de octubre del 2003; y mediante escritura pública otorgada el 18 de septiembre del 2012 ante el Notario Suplente Encargado Décimo del cantón Quito, Doctor Diego Javier Almeida Montero, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 21 de noviembre del 2012.

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

Atentamente,

Sr. Pedro Ortiz Reinoso  
GERENTE GENERAL

Acepto la designación de Presidente de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES realizada por la Junta General de Accionistas de la Compañía efectuada el 25 de marzo de 2015.

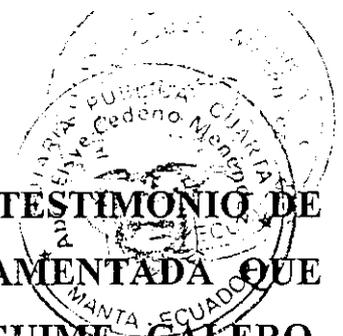
Quito, 25 de marzo de 2015

Sr. Edgar Rosendo Osorio Vaca  
C.C. 1704244100

Ab. Olga Baldeón Martínez  
NOTARÍA SEXTA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL







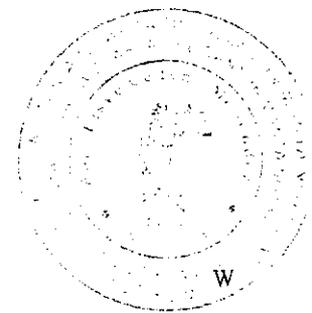
Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero **PRIMER TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE FORMULA EL SEÑOR DAVID FERNANDO GUIME CALERO, APODERADO ESPECIAL DE FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO MARINA BLUE**, la misma que sello, firmo y rubrico en la ciudad de Guayaquil, el veintidós de junio de dos mil quince, de todo lo cual DOY FE. - ✓



**ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTÍNEZ**  
**NOTARIA TITULAR SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL**



*Y declaro que...*  
*David Fernando Guime Calero*  
*Notario Público Cuarta*  
*Olga Baldeón*





CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

**Cédula:** 0909721714  
**Apellidos y nombres:** GUIME CALERO DAVID FERNANDO  
**Condición de cedulado:** CIUDADANO  
**Lugar de nacimiento:** GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR /SAGRARIO/  
**Fecha de nacimiento:** 29/06/1971  
**Fecha de expedición:** 04/09/2013  
**Nacionalidad:** ECUATORIANA  
**Sexo:** MASCULINO  
**Instrucción:** SUPERIOR  
**Profesión:** INGENIERO  
**Estado civil:** CASADO  
**Cónyuge:** LORENA VILLAVICENCIO ROMERO  
**Fecha de matrimonio:** 09/05/1997  
**Apellidos y nombres de la madre:** CALERO GARCES GRECIA EDITH  
**Apellidos y nombres del padre:** GUIME COTTALLAT SANTIAGO SIUFON



Información de generación del certificado electrónico.

**Generador por:** 1310452204  
**Número Único de Verificación (NUV):** 825249  
**Uso exclusivo para:** MANABÍ-MANTA-NT 4  
 MANABI/MANTA

El presente certificado tendrá vigencia sólo a la fecha de su emisión.



825249

**Fecha Emisión:** 25/05/2016 9:07:43

**Válido Hasta:** 25/05/2016 9:07:43

Codificación QR



*J. Calero*  
 J. Calero  
 Registro Civil Manta  
 Manta - Ecuador



Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROY FUERTES  
 Date: 2016.05.25 09:08:08  
 EST  
 Reason: Firma Electrónica  
 Location: Ecuador

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



*Ang Hilsve*

Cédula: 0910756162  
 Apellidos y nombres: CUKA AUAD IVO ANTONIO  
 Condición de cedulado: CIUDADANO  
 Lugar de nacimiento: GUAYAS/GUAYAQUIL/PEDRO CARBO /CONCEPCION  
 Fecha de nacimiento: 27/01/1981  
 Fecha de expedición: 07/04/2016  
 Nacionalidad: ECUATORIANA  
 Sexo: MASCULINO  
 Instrucción: SUPERIOR  
 Profesión: INGENIERO  
 Estado civil: CASADO  
 Cónyuge: ROMERO RODRIGUEZ DIANA MARIA  
 Fecha de matrimonio: 16/05/2009  
 Apellidos y nombres de la madre: AUAD AGUIRRE BETTY ELIZABETH  
 Apellidos y nombres del padre: CUKA KUNJACIC IVO

Información de generación del certificado electrónico.

Generador por: 1310452204  
 Número Único de Verificación (NUV): 825267  
 Uso exclusivo para: MANABÍ-MANTA-NT 4  
 MANABI/MANTA

El presente certificado tendrá vigencia sólo a la fecha de su emisión.



825267

Fecha Emisión: 25/05/2016 9:08:15  
 Válido Hasta: 25/05/2016 9:08:15

Codificación QR



*Ang Hilsve Cedeno Mendez*  
 Notario Público Manta  
 Calle 15 de Agosto, Manta  
 2011-Ecuador



Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROY FUERTES  
 Date: 2016.05.25 09:08:41  
 ECT  
 Reason: Firma Electrónica  
 Location: Ecuador



# NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO



## ESCRITURA PÚBLICA DE PODER ESPECIAL

QUE OTORGA: BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. PRODUBANCO

A FAVOR DE: PAVEL REINALDO JÁCOME GILER

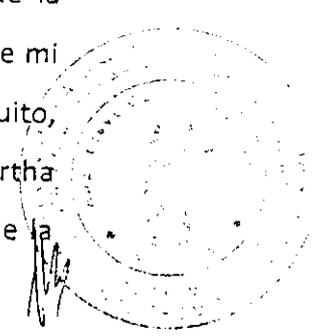
CUANTÍA: INDETERMINADA

DI: 5 COPIAS

ESCRITURA NO. 2015-17-01-02-P-

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, quince de enero del año dos mil quince, ante mi DOCTORA PAOLA DELGADO LOOR, Notaria Segunda del Cantón Quito, comparece a la celebración de la presente escritura pública la Señora Martha Cecilia Parcos Díaz, en su calidad de Vicepresidenta Ejecutiva del Banco de la

*Paola Delgado Loor*  
Notaria Segunda del Cantón Quito

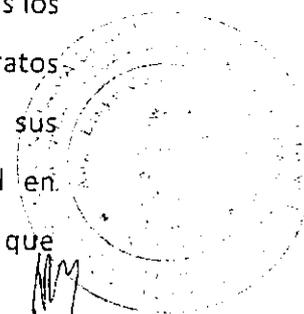


# NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO



endoso de conocimientos de embarque, suscribir a nombre del Banco todos los documentos que fueren necesarios para las operaciones de importación y exportaciones instrumentadas entre el Banco y sus clientes y como corresponsal del Banco Central del Ecuador; suscribir, sin limitación de cuantía, los formularios y documentos relacionados con créditos externos, así como la certificación de mensajes swift para trámite de registro de crédito externo en el Banco Central del Ecuador. Comparecer en los diferentes actos o contratos del servicio de Cash Management, (roles, pagos, proveedores, etcétera) como en los contratos de prestación de servicios para el cobro de servicios públicos (luz, agua, teléfono, etcétera) e impuestos fiscales, como suscribir las respectivas autorizaciones para este tipo de recaudaciones por concepto de impuestos tasas o contribuciones fiscales o municipales. Para que suscriba a nombre del Banco las certificaciones de estados de cuenta corriente de los clientes del Banco y las liquidaciones de sobregiros vencidos sin límite de cuantía, comparecer en la suscripción de contratos de mutuo y sobregiro contratado, en las escrituras de emisión de cédulas hipotecarias o prendarias y bonos de prenda, en los contratos relacionados con créditos externos, en los contratos de créditos otorgados a través de la Corporación Financiera Nacional, Banco Central del Ecuador o cualquier otro mecanismo de financiamiento. Comparecer y suscribir a nombre del Banco en todos los contratos de apertura de cuenta corriente, contratos de apertura de cuenta de ahorro, contratos de transporte de valores, contratos Banca en Línea, contratos de depósitos sujetos a conteo posterior, contratos de depósitos nocturnos, contratos de arrendamiento de casilleros de seguridad, contratos de tarjetas de crédito sus respectivas liquidaciones y emisión de estados de cuenta, así como en general en los contratos relacionados a todos los productos y servicios que el Banco ofrece a sus clientes. En todos los contratos de arrendamiento mercantil, de bienes muebles e inmuebles así como sus modificaciones, rectificaciones, ampliaciones, cancelaciones y en general en todos los actos y contratos al arrendamiento mercantil, igualmente para que

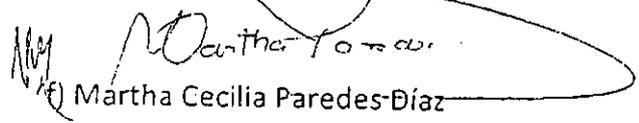
14 de diciembre de 2014  
Dra. Paola Delgado Loor  
Notaría Segunda del Cantón Quito



# NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO



licencias uso que se celebren con los clientes del Banco. TERCERA. Este poder no suprime o limita la capacidad de ejercicio de la facultad y/o que tienen otros funcionarios del Banco en virtud de otros poderes otorgados. Seguirán teniendo pleno vigor y vigencia otros poderes especiales otorgados a favor del mismo mandatario. El mandatario no podrá delegar este poder total ni parcialmente, el mismo que tendrá plena validez hasta que sea revocado. Se aclara que el mandante puede ejercitar en cualquier momento las facultades que está delegando sin que para ello se necesite revocar este mandato. Usted Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento, al que deberá agregarse como documento habilitante el nombramiento que ha quedado indicado. HASTA AQUÍ LA MINUTA, firmada por la Doctora Alicia Estupiñán, con matrícula profesional número dos mil ochocientos treinta y nueve del Colegio de Abogados de la Provincia de Pichincha, que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal. Para su celebración se observaron todos los preceptos legales del caso y requisitos establecidos en la Ley Notarial, y leída que le fue al compareciente, por mí la Notaria, este se afirma y ratifica en todas y cada una de sus partes; y para constancia firma en unidad de acto conmigo, quedando incorporada al protocolo de esta Notaría, de todo lo cual doy fe.-

  
Martha Cecilia Paredes-Díaz

C.C. 1704580123

*Escritura pública e inscrita*  
Dra. Paola Delgado Loor  
Notaria Pública Cuarta  
Cantón - Ecuador

  
Dra. Paola Delgado Loor  
NOTARIA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO



# Registro Mercantil de Quito

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: QUITO

## RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO



EN LA CIUDAD QUITO, QUEDA INSCRITO EL ACTO/CONTRATO QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYA COPIA SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

### 1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE VICEPRESIDENTE EJECUTIVO

NÚMERO DE REPERTORIO:	10328
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	02/04/2014
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	4012
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

### 2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE VICEPRESIDENTE EJECUTIVO
AUTORIDAD NOMINADORA:	DIRECTORIO
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	27/03/2014
FECHA ACEPTACION:	27/03/2014
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	QUITO

### 3. DATOS DE REPRESENTANTES:

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1704580123	PAREDES DIAZ MARTHA CECILIA	VICEPRESIDENTE EJECUTIVO	4 AÑOS

### 4. DATOS ADICIONALES:

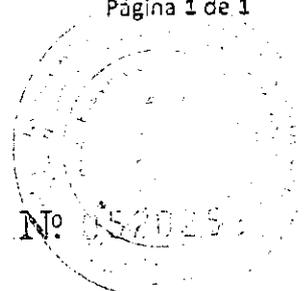
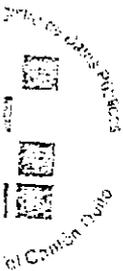
CONST:RM#: 293 DEL: 30/03/1978 NOT: UNDECIMO DEL: 21/09/1977 REF Y COD. E. RM# 1850 DEL: 11/06/2012 NOT: SEGUNDA DEL: 18/04/2012 P.A

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

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 2 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2014

DR. RUBEN ENRIQUE AGUIRRE LOPEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR DE VILLAROELO



*Handwritten signature and text:*  
Dra. Paola Delgado Loor  
Dra. Paola Delgado Loor  
Dra. Paola Delgado Loor  
Dra. Paola Delgado Loor

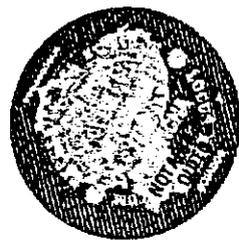
*Elyse Cedeño Menéndez*  
Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

Se Otorgó ante mí y en fe de ello confiero esta **CUARTA** copia certificada de la escritura de **PODER ESPECIAL**, otorga **BANCO DE LA PRODUCCION S.A PRODUBANCO**, a favor de **PAVEL REINALDO JACOME GILER**, debidamente firmada y sellada en Quito, a quince de enero del dos mil quince.

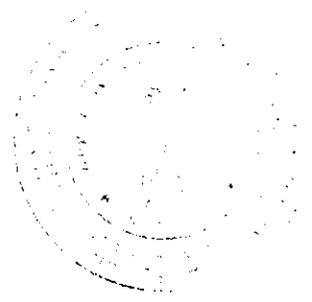


**DOCTORA PAOLA DELGADO LOOZ**  
**NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON QUITO**

*Paola Delgado Looz*  
Dra. Paola Delgado Looz  
NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON QUITO



DOY FE: Que el documento que  
antecede en numero de \_\_\_\_\_ foja  
es compulsada de la copia que me  
fue presentada para su constatación  
Manta 24 MAY 2015  
*Elyse Cedeño Menéndez*  
Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



ELBA NALESKA ERAZO FORTY  
 INGENIERA  
 INGENIERA EMPRESAS  
 JACOME REINALDO JACOME G  
 REINALDO GILBERTO GILER MORRERA  
 MANTA  
 26/04/2011  
 REN 3833798



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CIUDADANIA No. 1306920396  
 JACOME GILER PAVEL REINALDO  
 MANABI/PORCONEJO/PORCONEJO  
 01/01/1980  
 MANTABI/PORCONEJO  
 PORCONEJO 1980



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL REGISTRAL



**047**  
 047 - 0227 1306920396  
 NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA  
 JACOME GILER PAVEL REINALDO

MANABI CIRCUNSCRIPCION 1  
 PROVINCIA MANTA  
 MANTA PARROQUIA 1  
 CANTÓN ZONA

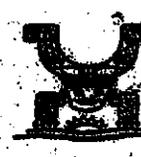
(1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador



Puerto

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

FECHA DE INGRESO:	14 Jun 2016	FECHA DE ENTREGA:	
CLAVE CATASTRAL:	1-34-39-01		
NOMBRES Y/O RAZON:	Molina Blue		
CEDULA DE IDENT. V/O RUC:			
CELULAR - TLFNO.:			

RUBROS

IMPUESTO PRINCIPAL:	
SOLAR NO EDIFICADO:	
CONTRIBUCION MEJORAS:	
TASA DE SEGURIDAD:	

TIPO DE TRAMITE: 132139  
 Especie Certificado de A.

FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR

ESPANCO BLANCO

FIRMA DEL INSPECTOR

FECHA

INFORME TECNICO: CHITIR CERT DUNLVO 16908750 Dolares 2019

FIRMA DEL TECNICO

FECHA

INFORME DE APROBACION

FIRMA DEL DIRECTOR

FIRMA DEL DIRECTOR

[Handwritten signature]

# TITULO DE CREDITO COPIA

No. 467281

4/14/2016 3:47

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
1-34-39-01-000	676,35	\$ 189.087,50	URB. MARINA BLUE MZ ATLANTICO LT-225	2016	238767	467281
<b>IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS</b>						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) / REAJUSTOS(+)	VALOR A PAGAR
FIDEICOMISO MARINA BLUE-GARANTIA		0000000000	Costa Judicial			
3/30/2016 12:00 REYES PICO ALEXIS ANTONIO			IMPUESTO PREDIAL	\$ 118,36	(\$ 5,92)	\$ 112,44
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Interes por Mora			
			MEJORAS 2011	\$ 10,15	(\$ 3,55)	\$ 6,60
			MEJORAS 2012	\$ 10,68	(\$ 3,74)	\$ 6,94
			MEJORAS 2013	\$ 29,49	(\$ 9,97)	\$ 18,52
			MEJORAS 2014	\$ 30,07	(\$ 10,52)	\$ 19,55
			MEJORAS 2015	\$ 0,10	(\$ 0,03)	\$ 0,10
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 26,97	(\$ 9,44)	\$ 17,53
			TASA DE JERARIDAL	\$ 78,00		\$ 78,00
			<b>TOTAL A PAGAR</b>			\$ 257,71
			<b>VALOR PAGADO</b>			\$ 257,71
			<b>SALDO</b>			\$ 0,00



**Empresa Pública Municipal,  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP**

Calle 11 y Avenida 4, Esquina  
Telf.052624758  
www.registromanta.gob.ec



**Ficha Registral-Bien Inmueble**

**46415**



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16006359, certifico hasta el día de hoy 14/04/2016 12:46:54, la Ficha Registral Número 46415.

**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Fecha de Apertura: viernes, 30 de mayo de 2014

Parroquia: MANTA

Información Municipal:



**LINDEROS REGISTRALES:**

LOTE 225 MANZANA ATLANTICO DE LA URBANIZACION MARINA BLUE, con las siguientes medidas y linderos. FRENTE: 22,72m- vía la costa ATRÁS: 22,32m - lote N° 230 COSTADO DERECHO: 29,57M- Bajada a la playa COSTADO IZQUIERDO: 31,57m lote N° 226 AREA TOTAL: 676,35m2 SOLVENCIA: EL LOTE DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	2784 10/sep./2013	56.011	56.061
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3147 16/oct./2013	63.806	63.818
PLANOS	PLANOS	1 02/ene./2014	2	51
PLANOS	PLANOS	25 02/jul./2014	474	626
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	LIBERACION AREAS EN GARANTIA	270 24/feb./2016	1.064	1.133

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 1 / 5 ] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : martes, 10 de septiembre de 2013

Número de Inscripción: 2784

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6565

Folio Inicial:56.011

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Folio Final:56.061

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de agosto de 2013

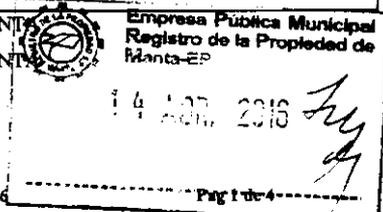
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA Y UNIFICACION\* El Fideicomiso Marina Blue representado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, a su vez debidamente representado por el Sr. David Fernando Guime Calero.En esta escritura el Municipio de Manta vende a favor de FIDEICOMISO MARINA BLUE el excedente de terreno de 594.38m2 .UNIFICACION.- Marina Blue es propietario de ocho áreas de terrenos ubicadas en el sector conocido como Piedra Larga de la ciudad de Manta los cuales se detallan de la siguiente manera. LOTE 2.- LOTE 3, LOTE 4, LOTE 5, FAJA N. 1 FAJA N. 2 FAJA N. 3 FAJA N. 4 áreas de terrenos que se unifican al área de excedente de 594.38 QUEDANDO UN AREA TOTAL DE 202034.06m2.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000065830	FIDEICOMISO MARINA BLUE	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	800000000050594	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA	NO DEFINIDO	MANTA	



**Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP**



Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 05 de junio de 2014

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE ENTREGA DE LOS LOTES DESTINADOS PARA AREAS SOCIALES. DETALLE DE LOS 63 LOTES EN GARANTIA. MANZANA EL FARO ESTE LOS LOTES DEL 96.MANZANA LAS BRISAS ESTE LOS LOTES DEL LOTE 189 AL LOTE 196. MANZANA LAS OLAS ESTE LOS LOTES DEL 117 AL 132. MANZANA ATLANTICO DEL LOTE 225 AL LOTE 227. MANZANA REGATA ESTE DEL LOTE 153 AL LOTE 168 Y MANZANA PACIFICO DEL LOTE 243 AL 248

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000065830	FIDEICOMISO MARINA BLUE	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	1	02/ene./2014	2	51

**Registro de : PROHIBICIONES  
JUDICIALES Y LEGALES**

[ 5 / 5 ] PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

Inscrito el : miércoles, 24 de febrero de 2016

Número de Inscripción: 270

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1282

Folio Inicial:1.064

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Folio Final:1.133

Cantón Notaría: MANTÁ

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 de febrero de 2016

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Se procede a liberar las areas en garantía Of. No. 112-ALC-M-JOZC. Manta, 10 de Febrero del 2016. Manzana El Faro (9 lotes) lote 83,88, 89,91,92,93,94,95,96. Manzana Las Olas Este (6 lotes) 117,120,124,125,130,132. Manzana Regata Este (8 lotes) 153,161, 163,164,165,166,167,168) Manzana Brisas Este (4 lotes) 189,191,192,193) Manzana Atlántico (3 lotes) 225,226, 227) Manzana Pacifico (1 lote) lote 243.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
AUTORIDAD COMPETENTE	800000000050594	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA	
PROPIETARIO	800000000062440	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO MARINA BLUE		MANTA	

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

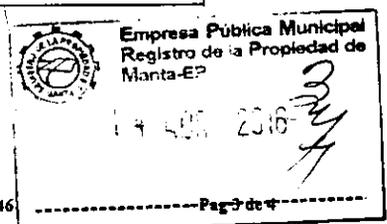
Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
PLANOS	2
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	1
<b>&lt;&lt; Total Inscripciones &gt;&gt;</b>	<b>5</b>

*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.

Emitted a las : 12:46:54 del jueves, 14 de abril de 2016

A petición de: FIGUEROA ORMAZA RICARDO ZACARIAS



# IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL  NO  SI

CLAVE CATASTRAL 

1	3	4	3	9	6	1
---	---	---	---	---	---	---

DATOS GENERALES  
 ZONA SEGUN CALIDAD DE SUELO  
 ZONA HOMOGENEO  
 ZONA SEGUN VALOR

CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)

REFERENCIAL AL SISTEMA CARTOGRAFICO

HOLIAN N°

DIRECCION: Barrio URB TRAJAMBA BVL  
calle VIA LA COSTA

02 ATLANTICO Mz            lote 225

# DATOS DEL LOTE

FRENTE  NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

ACCESO AL LOTE  
1  LOTE INTERIOR  
2  POR PASAJE PEATONAL  
3  POR PASAJE VEHICULAR  
4  POR CALLE  
5  POR AVENIDA  
6  POR EL MALECON  
7  POR LA PLAYA  
8  MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA

CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL

MATERIAL DE LA CALZADA  
1  TIERRA  
2  LASTRE  
3  PIEDRA DE RIO  
4  ADOQUIN  
5  ASFALTO O CEMENTO

ACERA  
1  NO TIENE  
2  ENGEMENTADO O PIEDRA DE RIO  
3  DE ADOQUIN O BALDOSA

REDES PUBLICAS EN LA VIA

AGUA POTABLE  
1  NO EXISTE  
2  SI EXISTE

ALCANTARILLADO  
1  NO EXISTE  
2  SI EXISTE

ENERGIA ELECTRICA  
1  NO EXISTE  
2  SI EXISTE AREA  
3  SI EXISTE RED SUBTERRANEA

ALUMBRADO PUBLICO  
1  NO EXISTE  
2  INCANDESCENTE  
3  DE SODIO O MERCURIO

DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO  
1  SOBRES LA RASANTE            METROS  
2  BAJO LA RASANTE            METROS  
3  CERRAMIENTO  
4  HORMIGON ARMADO  
5  MADERA  
6  CAÑA  
7  OTRO

SERVICIOS DEL LOTE

AGUA POTABLE  
1  NO EXISTE  
2  SI EXISTE

DESAGUES  
1  NO EXISTE  
2  SI EXISTE

ELECTRICIDAD  
1  NO EXISTE  
2  SI EXISTE

CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE

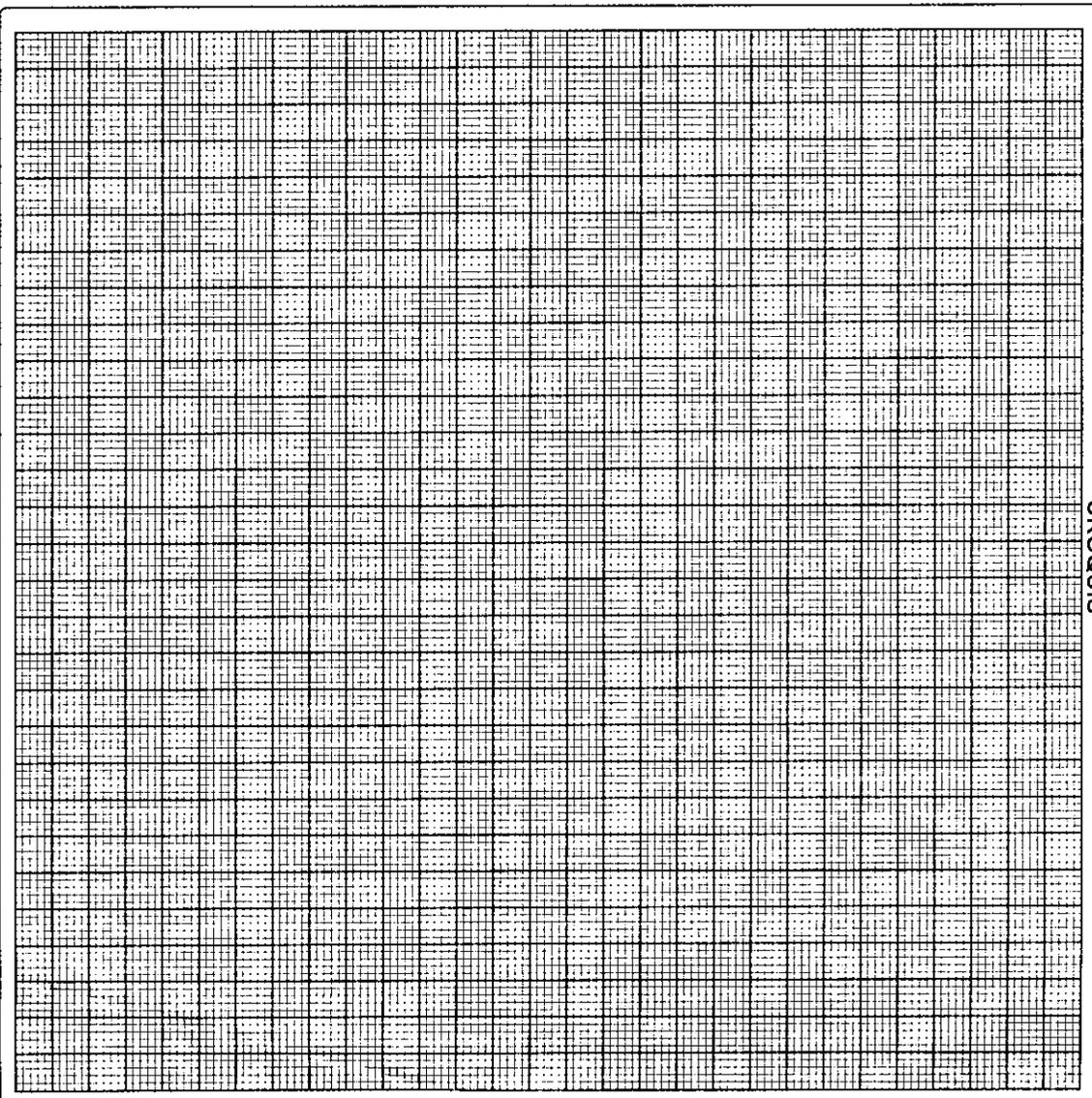
AREA SIN DECIMALES 576,35

PERIMETRO           

LONGITUD DEL FRENTE           

AVALUO DEL LOTE (sin centavos)           

# CROQUIS



# FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

SIN EDIFICACION CON EDIFICACION  
1  2

USO DEL AREA SIN EDIFICACION  
1  2  3

OTRO USO           

NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS           

NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION           

TOTAL DE BLOQUES           

OTRO USO           

OBSERVACIONES  
54/10 F 12/100/14  
Sello Cop. e Imp. B. Vargas  
05/30/16