

1343317



SIN FICMA



Factura: 002-002-000022405

20161308004P02444

NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20161308004P02444					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		8 DE JULIO DEL 2016, (14:39)					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervinete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	FIDEICOMISO MARINA BLUE	REPRESENTADO POR	RUC	0992749768001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	DAVID FERNANDO GUIME CALERO
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MOLINA FLORES FERNANDO MIGUEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307184117	ECUATORIANA	DEUDOR(A) HIPOTECARIO(A)	
Jurídica	BANCO DEL AUSTRO S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0190055965001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	ENA JACINTA GILER ALCIVAR
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:		URBANIZACION MARINA BLUE, LOTE 165, MZ REGATA ESTE, CANTON MANTA					
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		98137.00					

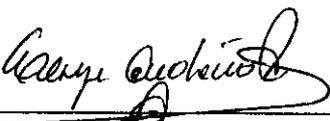
NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20161308004P02444					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)							

FECHA DE OTORGAMIENTO:		8 DE JULIO DEL 2016, (14:39)					
<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	REPRESENTADO POR	RUC	0992749768001	ECUATORIANA	PETICIONARIO (A)	DAVID FERNANDO GUIME CALERO
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					


---

 NOTARIO(A) ELSYE HAUBREY CEDEÑO MENENDEZ  
 NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

**COMPRAVENTA: OTORGA EL FIDEICOMISO MARINA BLUE; A FAVOR DEL SEÑOR FERNANDO MIGUEL MOLINA FLORES.-**

**CUANTIA: \$ 98,137.65**

**HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGA EL SEÑOR FERNANDO MIGUEL MOLINA FLORES; A FAVOR DEL BANCO EL AUSTRO S.A.-**

**CUANTIA: INDETERMINADA**

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy viernes ocho de julio del año dos mil dieciséis, ante mí, Abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública CUARTA del cantón Manta, comparecen y declaran: **PRIMERA PARTE:** Por una parte 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 podrá denominar como "FIDEICOMISO o LA PARTE VENDEDORA". El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Guayaquil y de tránsito por esta ciudad de Manta. Por otra parte el señor **FERNANDO MIGUEL MOLINA FLORES**, de estado civil **soltero**, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuya copias fotostáticas agrego a esta escritura; a quien en lo posterior se lo denominará "**Parte Compradora**". El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta.- **SEGUNDA PARTE:** Por una parte el **BANCO DEL AUSTRO S.A.**, por la interpuesta persona de su Apoderada Especial, la señora **ENA JACINTA GILER ALCIVAR** conforme consta de la documentación que se adjunta como habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la copia del nombramiento que se agrega al Protocolo como documento habilitante de esta escritura, parte a la que en adelante se le denominará como "EL BANCO". La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta. Por otra parte el señor **FERNANDO MIGUEL MOLINA FLORES**, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuya copias fotostáticas agrego a esta escritura; a quien en lo posterior se la denominará "**EL DEUDOR**". El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí, Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en

Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manabí - Ecuador

Sello  
07/20/16

forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR** sin coacción amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase hacer constar una de compraventa que se celebra al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente escritura: a) El señor FERNANDO MIGUEL MOLINA FLORES, por sus propios y personales derechos; quien declara ser mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil soltero, domiciliado en Manta, y a quien en adelante se podrá 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 diecisiete de febrero del año dos mil doce, 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 dos 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, el veintiséis de Octubre del dos mil doce debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el once de enero del dos mil trece signado con el código catastral 1-34-06-01-000 de treinta y ocho mil cuatrocientos seis con diez y ocho metros cuadrados (38.406.18 m<sup>2</sup>) ubicado en la Quebrada de Ayaso y Barbasquillo del Cantón Manta provincia de Manabí. (ii)El lote de terreno número cuatro y el lote de terreno número cinco se adquirieron mediante escritura pública de compraventa que realizaron los señores Ana María Reyes Mero, Nieves Lorena Torres Reyes, Vinicio Fabián Torres Reyes y Nemar Acacia Torres Reyes a favor del Fideicomiso Marina Blue otorgada ante el Notario Público Tercero del Cantón

Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, el veintiséis de Octubre del dos mil doce debidamente inscrita el diez de Enero del dos mil trece signados con el código catastral número 1-34-04-01-000 y 1-34-03-01-000 ubicados entre las quebradas de Ayaso y Barbasquillo en el Cantón Manta, Provincia de Manabí. (iii) El lote de terreno número tres se adquirió mediante escritura pública de compraventa que realizó la compañía Makontsa S.A. a favor del Fideicomiso Marina Blue otorgada ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, el cuatro de Mayo del dos mil doce debidamente inscrita el veintiséis de Julio del dos mil doce de cuarenta y tres mil doscientos cuarenta y nueve con cincuenta y tres metros cuadrados (43.249,53 m<sup>2</sup>) ubicado en la Vía San Mateo del Cantón Manta Provincia de Manabí signado con el código catastral número 1-34-05-01-000. c) Mediante escritura pública de compraventa que realizó el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta otorgada ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, el veintidós de Agosto del dos mil trece e inscrita el diez de Septiembre del dos mil trece el Fideicomiso adquirió el dominio de faja No. 1 código catastral No. 1340402000, faja No. 2 código catastral No. 1340403000, faja No. 3 código catastral No. 1340503000, faja No. 4 código catastral No. 1340604000, ubicadas 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 veintiséis de Septiembre del dos mil trece otorgada ante el Notario Público Tercero del cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, e inscrita el dieciséis de Octubre del dos mil trece 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 las siguientes medidas y linderos. **Frente:** Partiendo del Pto. uno con dirección este hasta llegar al Pto. dos con diecinueve metros veinticinco centímetros, con dirección norte hasta llegar al Pto. tres con doce metros treinta y seis centímetros Linderando con calle pública; desde este Pto. hasta llegar al Pto. cuatro con dos metros treinta y dos centímetros; desde este Pto. hasta llegar al Pto. cinco con treinta y tres metros trece centímetros; desde este Pto. Hasta

Abg. Raúl Eduardo González Melgar  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

NOTARIA PÚBLICA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



llegar al Pto. seis con dos metros noventa centímetros; desde este Pto hasta llegar al Pto. siete cuatro metros cuarenta y un centímetros; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. ocho con Ciento treinta y dos metros treinta centímetros linderando con el lote No. dos. **Atrás:** trescientos sesenta y seis metros cincuenta y dos centímetros y Playa de Mar; **Costado Derecho:** seiscientos cuarenta y cuatro metros setenta centímetros y Ciudad del Mar; **Costado Izquierdo:** Partiendo desde el Pto. ocho con dirección norte hasta llegar al pto. nueve con ciento setenta y nueve metros sesenta y dos centímetros desde este pto. Hasta llegar al Pto. diez con nueve metros trece centímetros; desde este pto. Hasta llegar al pto. once con veintiuno metros cincuenta y tres centímetros; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. doce con siete metros once centímetros; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. trece con Dieciséis metros setenta y ocho centímetros; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. catorce con treinta y un metros veintiún centímetros; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. 15 con 6.16 metros; desde este Pto. Hasta llegar al Pto. Dieciséis con dos metros noventa y nueve centímetros desde este Pto. Hasta llegar al Pto. diecisiete con veintinueve metros cuarenta y nueve centímetros, desde este Pto. Hasta llegar al Pto. Dieciocho con cincuenta y cinco metros quince centímetros; linderando en toda su extensión con Unidad Educativa Leonardo Da Vinci; desde el Pto. dieciocho hasta llegar al Pto. Diecinueve con quinientos treinta metros treinta y siete centímetros, linderando con propiedad particular. **Área total** 185.029.09 m2.- e) El Lote mencionado en el literal anterior fue destinado a la edificación de un proyecto urbanístico, denominado "Urbanización Marina Blue" en adelante el PROYECTO, según consta en la Resolución No. 003-ALC-M-JED-2013 otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta de fecha 26 de Noviembre del 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el 02 de Julio del 2014, la cual se halla protocolizada ante el Notario Público Primero del cantón Manta, Abogado Jorge Guanoluisa Guanoluisa. f) Mediante escritura pública de fecha seis de diciembre del dos mil trece, otorgada ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, e inscrita el dos de enero del dos mil catorce en el registro de la Propiedad del Cantón Manta, el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Marina Blue, celebró el contrato de Aprobación de la Urbanización Marina Blue y protocolizó los planos de la Urbanización. G) El FIDEICOMISO es legítimo propietario del siguiente lote identificado con el número ciento sesenta y cinco (165), de la manzana Regata Este, ubicado dentro del PROYECTO. **TERCERA: COMPRAVENTA-** En base a los antecedentes expuestos, el VENDEDOR da en venta y perpetua enajenación a favor de LA COMPRADORA, el lote número 165 (en adelante INMUEBLE) de la manzana Regata Este de 503,27m2 del PROYECTO

"Urbanización Marina Blue" ubicado en el Sector Piedra Larga, parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Los linderos y dimensiones del INMUEBLE objeto de la presente compraventa son los siguientes: **FRENTE:** Diecisiete metros veintiún centímetros (17,21m) y vía Las Brisas. **ATRÁS:** quince metros noventa y tres centímetros (15,93m) y lote número ciento cincuenta y seis (156). **COSTADO DERECHO:** Veintinueve metros cuarenta y seis centímetros (29,46m) y lote número ciento sesenta y cuatro (164) más cinco metros ochenta centímetros (5,80m) y lote número ciento cincuenta y siete (157). **COSTADO IZQUIERDO:** Treinta metros doce centímetros (30,12m) y lote número ciento sesenta y seis (166). **ÁREA TOTAL:** Quinientos tres coma veintisiete metros cuadrados (503,27m<sup>2</sup>). Con código catastral No. 1-34-33-17-000. No obstante a determinarse los linderos, dimensiones, superficie y alicuotas, 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 98.137,65 (NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE CON SESENTA 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. **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: AUTORIZACION.-** Las partes comparecientes autorizan al Fideicomiso Marina Blue para que pueda realizar todos los trámites necesarios hasta la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **OCTAVA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACION.-** El COMPRADOR acepta la venta y transferencia de dominio del INMUEBLE materia de esta compraventa, por ser en seguridad de sus intereses, y declara haber recibido el mismo a su entera satisfacción, así como las construcciones que se encuentran sobre el mencionado INMUEBLE cuyas características y terminados son absolutamente aceptados a la

Abg. Elsaye Cedeno Menéndez

Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



suscripción del presente documento, sin tener nada que reclamar al respecto. El COMPRADOR desde ya, declara aceptar y someterse al Reglamento Interno de la Urbanización Marina Blue, así como al reglamento de uso que se adjunta a la presente escritura, respecto de las construcciones existentes o que dicho COMPRADOR pretenda realizar sobre el INMUEBLE que compra por medio del presente instrumento, así como respecto de las áreas comunales de la Urbanización. El COMPRADOR se obliga a incorporar la presente cláusula en cualquier transferencia de dominio del INMUEBLE objeto de este instrumento que llegare a realizar en el futuro.

**NOVENA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-** Las partes expresamente declaran conocer y aceptar todos los derechos y obligaciones que se establecen claramente en el presente instrumento, entre los cuales constan los siguientes: **NUEVE.UNO.-**

**DERECHOS DEL COMPRADOR.-** a) Recibir el INMUEBLE. b) Los demás establecidos en el presente instrumento. **NUEVE.DOS.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.-** a) Realizar el pago de todos los gastos, honorarios y tributos que ocasionen la celebración y el perfeccionamiento de la compraventa. B) Cumplir a cabalidad y oportunamente con el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, alícuotas de mantenimiento de la Urbanización. El COMPRADOR se obliga a pagar las alícuotas de mantenimiento, contribuciones y/o demás expensas que rijan en la URBANIZACIÓN 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)

W 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, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; 11.3.- El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros; 11.4.- El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Manta; 11.5.- Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvencción, de existir, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre la causa por la cual se interpuso la demanda inicial. Usted, Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para el perfeccionamiento de este contrato. **Segunda parte.- Contrato de hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar:**

En el Registro de Escrituras públicas a su cargo, sírvase autorizar una en la que conste la **HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y ANTICRESIS**, que se otorga de conformidad con las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA: PARTES QUE INTERVIENEN.**

Intervienen a la celebración de la presente escritura pública: **Uno) El BANCO DEL AUSTRO S.A.**, debidamente representado por la señora Ingeniera **ENA JACINTA GILER ALCIVAR** en su calidad de **APODERADA ESPECIAL**, parte a la que en adelante y para efectos de esta escritura pública se podrá denominar simplemente como **"EL BANCO" o "EL ACREEDOR HIPOTECARIO"**; **Dos) El señor FERNANDO MIGUEL MOLINA FLORES**, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuya copias fotostáticas agrego a esta escritura, en calidad de **"DEUDOR HIPOTECARIO"**.

**CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.** EL DEUDOR HIPOTECARIO, para atender y satisfacer sus actividades económicas ha obtenido u obtendrán del BANCO, cartas de garantías, fianzas, avales, préstamos de cartera, etcétera; y, además, han solicitado o solicitarán al BANCO otras

operaciones de crédito y/o se les garantice el cumplimiento de otras obligaciones.- **CLÁUSULA PRIMERA: A) HIPOTECA ABIERTA.** En caución de cualquiera de las operaciones otorgadas al BANCO al DEUDOR HIPOTECARIO sea de manera individual o conjunta, así como sus renovaciones en caso de que éstas se produzcan, así como para garantizar el pago

Abg. Elsy Cedeno Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



del capital, intereses, gastos judiciales, extrajudiciales, de cualquier obligación, presente o futuras, contraídas o por contraer por el DEUDOR HIPOTECARIO a la orden y/o a favor del BANCO, directa y/o indirectamente ya sea como deudor principal o garante solidario, ya sea por Préstamos en Moneda de curso legal, Descuentos, Aceptaciones Bancarias, Apertura de Cartas de Crédito Fianzas y/o Auales, Sobregiros, Préstamos por la Línea Fopinar, Crédito Multisectorial, o por cualquier modalidad o línea de crédito que el BANCO les llegare a otorgar, sin restricción de ninguna clase ni en cuanto al monto de las obligaciones ni a la moneda en que se hallen establecidas, ni en cuanto a su origen o naturaleza, costas judiciales o extrajudiciales y cualquier suma que, por sola y única decisión del BANCO se considere como obligación, sea por su origen anterior, simultáneo o posterior al presente contrato, el DEUDOR HIPOTECARIO declara que grava con el derecho real y de manera expresa, constituye especial y señaladamente a favor del BANCO, primera Hipoteca Abierta sobre el lote número 165 (en adelante INMUEBLE) de la manzana Regata Este de 503,27m<sup>2</sup> del PROYECTO "Urbanización Marina Blue" ubicado en el Sector Piedra Larga, parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. Los linderos y dimensiones del INMUEBLE objeto de la presente compraventa son los siguientes: **FRENTE:** Diecisiete metros veintidós centímetros y vía Las Brisas. **ATRÁS:** quince metros noventa y tres centímetros y lote número ciento cincuenta y seis. **COSTADO DERECHO:** Veintinueve metros cuarenta y seis centímetros y lote número ciento sesenta y cuatro más cinco metros ochenta centímetros y lote número ciento cincuenta y siete. **COSTADO IZQUIERDO:** Treinta metros doce centímetros y lote número ciento sesenta y seis. **ÁREA TOTAL:** 503,27m<sup>2</sup>. Con código catastral No. 1-34-33-17-000. **B) HISTORIA DE DOMINIO:** EL DEUDOR HIPOTECARIO, adquirió el dominio del inmueble antes descrito según consta de la primera parte de este instrumento, el señor FERNANDO MIGUEL MOLINA FLORES, el inmueble consistente en un lote número CIENTO SESENTA Y CINCO (en adelante INMUEBLE) de la manzana Regata Este de 503,27m<sup>2</sup> del PROYECTO "Urbanización Marina Blue" ubicado en el Sector Piedra Larga, parroquia Manta del cantón Manta, provincia de Manabí. **CLÁUSULA CUARTA: CONDICIONES.**- Los linderos que constan detallados en el literal "A" de la Cláusula Tercera del presente instrumento público, son los generales de los inmuebles hipotecados, no obstante, si alguna parte de éste no estuviera comprendidos dentro de aquellos, quedará también hipotecada porque es voluntad expresa del DEUDOR HIPOTECARIO que el gravamen comprenda y se extienda a la totalidad del bien, incluyendo edificaciones, aumentos y mejoras hechos o que se hicieren en el futuro, aún por destrucción de lo que ya existe, y en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza,

accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente, de modo que todos los documentos que hayan sido suscritos o suscribiere el DEUDOR de manera individual o conjunta, y todas las obligaciones para con el BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes y futuras de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales, honorarios de Abogados, quedarán íntegramente garantizadas con la Hipoteca que se constituye en este acto.- **CLÁUSULA QUINTA: SANEAMIENTO.**- EL DEUDOR

HIPOTECARIO declara que los inmuebles dados en garantía a favor del Banco del Austro S.A., se hallan libre de todo gravamen, prohibición voluntaria de enajenar, gravar, condición resolutoria o suspensiva de embargo; y, en general, de toda limitación al dominio.- **CLÁUSULA SEXTA:**

**ALCANCE DE LA PALABRA OBLIGACIÓN.**- La palabra Obligación, empleada en las cláusulas precedentes, tanto al referirse a las obligaciones anteriores y presentes como a las futuras, se entenderá respecto a la primera hipoteca abierta que se constituye por este instrumento, que comprende cualquier garantía, contragarantía y/o todos los créditos directos o indirectos que conceda o haya concedido el BANCO al DEUDOR de manera individual o conjunta, sea como deudor principal o garante solidario, es decir, que comprende las operaciones de Cartera, Préstamos a firma o cualquier tipo de garantía, contragarantía, fianzas, avales, etcétera, que le otorgue indistintamente el BANCO, así como costas judiciales o gastos de cualquier índole relativos a las obligaciones que se caucionan con esta hipoteca con el carácter de abierta y el bien sobre el que recae, así como cualquier otro valor que por única decisión del BANCO, se considere como obligación, ya sea por su origen anterior, simultáneo o posterior al presente contrato.- **CLÁUSULA SÉPTIMA: VIGENCIA DE LA HIPOTECA.**- La hipoteca con el carácter

de abierta con la calidad de primera que se constituye en esta escritura pública, subsistirá hasta la completa extinción de todas las obligaciones contraídas por el DEUDOR HIPOTECARIO para con el BANCO. El DEUDOR HIPOTECARIO renuncia al derecho que se deriva de la disposición del inciso tercero del artículo dos mil trescientos treinta y seis del Código Civil, por lo tanto, renuncia a solicitar que se declare extinguida la hipoteca con el carácter de abierta por otra vía que no sea la cancelación por parte del BANCO mediante el otorgamiento de la escritura pública con la declaración de que se encuentran extinguidas todas las obligaciones contraídas por el DEUDOR para con el BANCO.- **CLÁUSULA OCTAVA: ACCIONES DEL BANCO DEL**

**AUSTRO S.A.**- El Banco del Austro S.A. podrá ejercer la acción real hipotecaria, al vencimiento de cualquiera de las obligaciones respaldadas por la hipoteca. El Banco del Austro S.A. podrá declarar de plazo vencido todas las obligaciones contraídas por el DEUDOR a la orden favor del Banco del Austro S.A., cuando por cualquier causa se desmejorare la caución

Abg. Elsy Cedeño Menéndez

Notaria Pública  
Manta - Ecuador



aquí concedida; cuando por cualquier motivo, a juicio del Banco del Austro S.A., no estén debidamente aseguradas las obligaciones. Igual derecho a declarar de plazo vencido tendrá el Banco del Austro S.A. si el DEUDOR HIPOTECARIO, propietario de los inmuebles hipotecados, lo enajenaren, gravaren o limitare su dominio, en todo o en parte, sin consentimiento o intervención del Banco del Austro S.A.; en caso que el DEUDOR HIPOTECARIO no pagare a tiempo los impuestos fiscales, municipales, correspondientes al bien que se hipoteca por esta escritura pública; cuando se dictare auto coactivo contra el DEUDOR HIPOTECARIO por el cobro de contribuciones, tasas, impuestos, o por cualquier otro motivo; cuando el DEUDOR HIPOTECARIO fuera declarado en concurso de acreedores, insolvencia o quiebra; cuando el DEUDOR HIPOTECARIO se constituya en deudor o fiador ante el Fisco, Municipalidades o entidades que tengan jurisdicción coactiva, por obligaciones propias o ajenas; cuando el DEUDOR HIPOTECARIO dejare de mantener el inmueble hipotecado en buenas condiciones, hasta el punto que a juicio del Banco del Austro S.A., la garantía se encuentre amenazada; en caso de incumplimiento del DEUDOR HIPOTECARIO de sus obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o cuando fuere demandado por cuestiones provenientes del trabajo, colectivas o bien del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por mora en el pago de aportes, contribuciones, etcétera, en los demás casos contemplados en este contrato, en las leyes ecuatorianas; y, preferentemente, en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.- **CLÁUSULA NOVENA: SEGURO.**- EL DEUDOR HIPOTECARIO se obliga a asegurar contra todo riesgo los inmuebles hipotecados, se obliga, así mismo, a renovar el seguro cada vez que se venza la póliza, de manera que el bien, a juicio del BANCO se encuentre constantemente asegurado hasta la completa extinción de las obligaciones contraídas o por contraer por el DEUDOR a favor y/o a la orden del BANCO. La póliza será extendida o endosada a favor del Banco del Austro S.A. y si el DEUDOR HIPOTECARIO no contratare el seguro o no renovare la póliza ocho días antes de que se venza, el BANCO queda facultado para hacer la renovación o tomar el seguro y el DEUDOR quedará obligado a reembolsarle al Banco del Austro S.A. el valor de la prima y de los demás gastos que hubieran, más la máxima tasa de interés anual vigente a esa fecha, calculados desde el día en que se hubiera pagado el valor de la prima o los gastos. En caso de siniestro, el Banco del Austro S.A. cobrará directamente el valor que reciba de los aseguradores y lo aplicará en abono de cualquier obligación que el DEUDOR estuviere adeudando. Si el seguro no llegare a efectuarse, si la compañía aseguradora no pagare, retardare o dificultare, por cualquier motivo el cobro de la póliza, el BANCO no tendrá responsabilidad alguna, siendo todos los riesgos y gastos por cuenta del DEUDOR.-

**CLÁUSULA DÉCIMA: ANTICRESIS.**- El Banco del Austro S.A., podrá tomar en anticresis el inmueble hipotecado, en caso de vencimiento de una cualquiera de las obligaciones respaldadas por esta hipoteca, para lo cual, bastará la decisión que en ese sentido tome, debiendo anticipar por escrito al DEUDOR HIPOTECARIO. En este caso, la anticresis podrá subsistir hasta la total cancelación de las obligaciones respaldadas por la hipoteca con el carácter de abierta, intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales que se deriven del presente contrato, por la sola voluntad del BANCO.- **CLÁUSULA UNDÉCIMA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.**- Es voluntad del DEUDOR HIPOTECARIO, en seguridad del cumplimiento de las obligaciones que han contraído o contrajesen éste y los DEUDORES con el BANCO, solicitar la prohibición de enajenar y gravar de los inmuebles que se hipotecan en esta escritura pública, la misma que no podrá ser levantada, total o parcialmente, sino con autorización expresa y escrita del BANCO. La prohibición que se constituye voluntariamente en esta cláusula, durará hasta la total cancelación de las obligaciones que tenga el DEUDOR para con el BANCO y hasta que éste, dándose por satisfecho, otorgue su cancelación.- **CLÁUSULA DUODÉCIMA:**

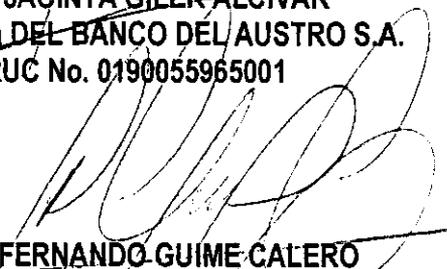
**SOMETIMIENTO A DOMICILIO.**- EL DEUDOR HIPOTECARIO se somete, especial y señaladamente, a los Jueces de lo Civil de la ciudad de Manta o la que elija el acreedor Hipotecario. Para el efecto, renuncian fuero, domicilio y vecindad y a la interposición de los recursos que pudieren favorecerle en juicio.- **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: ACEPTACIÓN.**- El Banco del Austro S.A., representado por su Apoderada Especial, la señora **Ingeniera Ena Jacinta Giler Alcívar**, en las condiciones y circunstancias determinadas en las cláusulas precedentes, aceptan la hipoteca abierta con la calidad de primera, prohibición voluntaria de enajenar, gravar y anticresis, constituida en esta escritura pública.- **CLÁUSULA DÉCIMA**

**CUARTA: AUTORIZACIÓN.**- Las partes contratantes autorizan para que el BANCO o el Notario, soliciten y obtengan la inscripción de la presente escritura pública en los libros del Registro de la Propiedad correspondiente.- **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: GASTOS.**- Todos los gastos que se ocasionen como consecuencia de la celebración y/o legalización de la presente escritura pública, correrán a cargo del DEUDOR, para lo cual, autoriza se debiten dichos gastos o costos de las cuentas corrientes o de ahorro que mantenga en el Banco del Austro S.A.- **CLÁUSULA**

**DÉCIMA SEXTA:** El BANCO se reserva la potestad de ceder los derechos contenidos en el presente documento, o hacerlo circular de acuerdo a la Ley. En tal virtud, el DEUDOR HIPOTECARIO acepta que el BANCO ceda los derechos que le corresponden como Acreedor Hipotecario a favor de la persona natural o jurídica que a bien tuviere, para cuyo efecto manifiestan expresamente su conformidad y aceptación. En tal caso, el DEUDOR

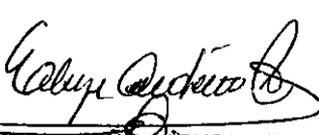
HIPOTECARIO acepta someterse al domicilio del cesionario o legitimo tenedor, respectivamente.- Agregue usted, señor Notario, las demás formalidades de estilo para la perfecta validez y firmeza de esta escritura pública. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada ELIZABETH LOOR, matrícula número: trece – mil novecientos ochenta y cuatro – cuatro. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.- *g.*

  
**ENA JACINTA GILER ALCIVAR**  
Apoderada DEL BANCO DEL AUSTRO S.A.  
RUC No. 0190055965001

  
  
**DAVID FERNANDO GUIME CALERO**  
APODERADO ESPECIAL DEL FIDEICOMISO MARINA-BLUE, DEBIDAMENTE  
REPRESENTADO POR FIDUCIA S.A., ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS  
MERCANTILES  
RUC No. 0992749768001

  
**FERNANDO MIGUEL MOLINA FLORES**  
C.C.No130718411-7



  
**ABG. ELSYE CEDENO MENENDEZ**  
NOTARIA PÚBLICA CUARTA DEL CANTON MANTA

*Las ...*

**NOTARIA PÚBLICA CUARTA DEL CANTÓN MANTA**

**Abg. Elsy Cedeno Menéndez**  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

Gobierno Autónomo Descentralizado  
 Municipal del Cantón Manta  
 R.U.C.: 1360000980001  
 Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléf.: 2611 - 479 / 2611 - 477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 0484632

5/24/2016 8:42

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°	
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR CON EL DESCUENTO DEL 20% POR ULTIMA ESCRITURA SER DEL AÑO 2013 CON LA CUANTIA DE \$98137.65 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-33-17-000	503,27	70457,80	209109	484632	
VENDEDOR							
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	ALCABALAS Y ADICIONALES				
0000000000	FIDEICOMISO MARINA BLUE-GARANTIA	URB.MARINA BLUE MZ REGATA ESTE LT-165	CONCEPTO	IMPUESTO PRINCIPAL	VALOR	785,10	
				Junta de Beneficencia de Guayaquil		294,41	
ADQUIRIENTE							
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR				1079,51
1307184117	MOLINA FLORES FERNANDO MIGUEL	NA	VALOR PAGADO				1079,51
						SALDO	0,00

EMISION: 5/24/2016 8:42 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**  
 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS  
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 0484633

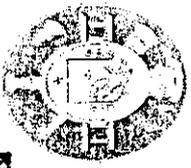
OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-33-17-000	503.27	70457.80	209110	484633
VENDEDOR						
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	UTILIDADES		CONCEPTO	VALOR
0000000000	FIDEICOMISO MARINA BLUE-GARANTIA ESTE L.T:165	URB.MARINA BLUE MZ REGATA ESTE L.T:165	GASTOS ADMINISTRATIVOS		Impuesto Principal Compre-Venta	1,00
	ADQUIRIENTE		TOTAL A PAGAR			249,33
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO			250,33
1307184117	MOLINA FLORES FERNANDO MIGUEL	NA	SALDO			0,00

EMISION: 5/24/2016 8:43 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

LESOBERTA  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Abg. Eliseo Cabello Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

**COMPROBANTE DE PAGO**

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

000005857

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

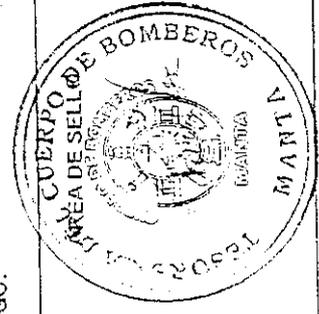
CIRUC: 0992749768001  
NOMBRES: FIDEICOMISO MARINA BLUE-GARANTIA  
RAZÓN SOCIAL: URB. MARINA BLUE MZ-REGATA ESTE LT 165  
DIRECCIÓN:

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA  
CAJA: 15/04/2016 15:23:18  
FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
	TOTAL A PAGAR	3.00
VALIDO HASTA: jueves, 14 de julio de 2016		
CERTIFICADO DE SOLVENCIA		

ORIGINAL CLIENTE

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



Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 R.U.C.: 136000980007  
 Dirección: Av. Ita y Calle 9 - Telf.: 2611 - 479 / 2611 - 477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 0482120

4/15/2016 3:15

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	ANO	CONTROL	TITULO N°
1-34-33-17-000	503,27	\$ 70.457,80	URB. MARINA BLUE MZ REGATA ESTE LT-185	2016	240560	482120
<b>IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS</b>						
<b>NOMBRE O RAZÓN SOCIAL</b> FIDEICOMISO MARINA BLUE-GARANTIA			<b>CONCEPTO</b>			
4/15/2016 12:00 REYES PICO ALEXIS ANTONIO SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			<b>VALOR PARCIAL</b>			
			Costa Judicial			
			IMPUESTO PREDIAL			
			Interés por Mora			
			MEJORAS 2011			
			MEJORAS 2012			
			MEJORAS 2013			
			MEJORAS 2014			
			MEJORAS 2015			
			MEJORAS HASTA 2010			
			TASA DE SEGURIDAD			
			<b>TOTAL A PAGAR</b>			
			<b>VALOR PAGADO</b>			
			<b>SALDO</b>			

**CANCELADO**  
 TESORERIA  
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 107388



**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, 17 de MAYO de 20 2016

**VALIDO PARA LA CLAVE  
1343317000 URB.MARINA BLUE MZ REGATA ESTE LT-165**

**Manta, diez y siete de mayo del dos mil diesiseis**



*E*  
**Abg. Elsy Cedeno Mendez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 078414

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en <sup>SOLAR.</sup>

perteneciente a FIDEICOMISO MARINA BLUE.

ubicada URB. MARINA BLUE MZ. REGATA ESTE LT. 165.

cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE.

de \$98137.65 NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE 65/100 CTVS. asciende a la cantidad

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

Jmoreira

Manta, de ..... del 20 .....

24

MAYO 2016

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS

No. Certificación: 132315

Nº 132315

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 39907

Fecha: 16 de mayo de 2016

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

El Predio de la Clave: 1-34-33-17-000

Ubicado en: URB.MARINA BLUE MZ REGATA ESTE LT-165

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 503,27 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
0000000000	MARINA BLUE-GARANTIA FIDEICOMISO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	70457,80
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	<hr/>
	70457,80

Son: SETENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017".



C.P.A. Javier Cavallos Morejón  
Director de Avalúos, Catastros y Registros (E)

Abg. Eisy Cedeno Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

Impreso por: GABRIELA SOLORZANO 16/05/2016 12:43:08

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO**

Nº 053550

**REGULACIÓN URBANA**

HOJA DE CONTROL No.- 2183-2016  
FECHA DE INFORME: 16/05/2016

ESPECIE VALORADA  
**USD 1,25**

**1.- IDENTIFICACION PREDIAL:**

PROPIETARIO: FIDEICOMISO MARINA BLUE  
UBICACIÓN: URBANIZACIÓN MARINA BLUE - Lote 165 - Manzana Regata Este  
C. CATASTRAL: 1-34-33-17-000  
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:	59%
CUS:	118%
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: 17,21 m. - Vía Las Brisas.  
POSTERIOR: 15,93 m. - Lote 156.  
COSTADO DERECHO: 29,46 m. - lote 164 + 5,80 m. lote 157  
COSTADO IZQUIERDO: 30,12 m. - Lote 166.  
ÁREA TOTAL: 503,27 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;

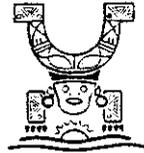
Arq. Robert Ortiz Zambrano  
 DIRECCION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 AREA DE CONTROL URBANO

*"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 certificador, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones aráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes"*

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO



Nº 053456

**CERTIFICACION**

No.2140

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial certifica que el terreno ubicado en la Urbanización "Marina Blue", propiedad del Fideicomiso Marina Blue, signado como **Lote 165, Manzana Regata Este**, de la Parroquia Urbana San Mateo, Cantón Manta, posee las siguientes medidas y linderos:

Frente: 17,21m. - Vía Las Brisas.  
Atrás: 15,93m. - Lote 156.  
Costado Derecho: 29,46m. - Lote 164 + 5,80m. - Lote 157.  
Costado Izquierdo: 30,12m. - Lote 166.  
Área total: 503,27m<sup>2</sup>.

Manta, mayo 04 de 2016.



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

NOTA: El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica 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.

CVGA

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



Manta



## AUTORIZACION

No. 251-2182

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial autoriza a **FERNANDO MIGUEL MOLINA FLORES**, para que celebre Escritura de Compra-Venta sobre el terreno propiedad del FIDEICOMISO MARINA BLUE, ubicado en la Urbanización MARINA BLUE, signado como **lote 165 manzana Regata Este**, código catastral 1-34-33-17-000, Parroquia San Mateo, Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

**Frente:** 17,21m. – Vía Las Brisas.  
**Atrás:** 15,93m. – Lote 156.  
**Costado Derecho:** 29,46m. – Lote 164 + 5,80m. Lote 157.  
**Costado Izquierdo:** 30,12m. – Lote 166.  
**Área total:** 503,27 m2.

Manta, mayo 16 del 2016.

  
Ec. Liliana Cedeño Macías.

**DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITRIAL.**

*El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica 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.*  
CVGA



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina  
Telf.052624758  
www.registromanta.gob.ec

**Ficha Registral-Bien Inmueble**  
**46436**

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16006936, certifico hasta el día de hoy 21/06/2016 10:42:02, la Ficha Registral Número 46436.

**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO  
Fecha de Apertura: sábado, 31 de mayo de 2014 Parroquia: MANTA  
Información Municipal:

**LINDEROS REGISTRALES:**

LOTE N°. 165 MANZANA REGATA ESTE DE LA URBANIZACIÓN MARINA BLUE DE LA PARROQUIA MANTA DEL CANTÓN MANTA. Con los siguientes medidas y linderos. : FRENTE: 17,21m.- Vía Las Brisas. ATRÁS: 15,93m.- Lote N. 156. COSTADO DERECHO: 29.46m.- lote 164+5,80m lote 157 .COSTADO IZQUIERDO: 30,12m. lote 166. ÁREA TOTAL: 503,27m2. 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 Galme 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 ubicados 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 pertenecen 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
COMPRADOR	800000000065830	FIDEICOMISO MARINA BLUE	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	800000000050594	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Empresa Pública Municipal  
Dirección Municipal de  
Manta-EP  
12 MAYO 2016  
Pag. 1 de 4

Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 2 / 5 ] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : miércoles, 16 de octubre de 2013      **Número de Inscripción:** 3147      Tomo:1  
Nombre del Cantón: MANTA      **Número de Repertorio:** 7380      Folio Inicial:63.806  
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA      Folio Final:63.818  
Cantón Notaría: MANTA  
**Escritura/Juicio/Resolución:**  
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 26 de septiembre de 2013  
**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

DESMEMBRACIÓN del lote de terreno de propiedad de Fideicomiso Marina Blue el mismo que según escritura tenía un área de 202.034,00m2 y mediante esta escritura desmembra un área de 17.004,97m2 quedando un área sobrante de 185.029,09m2.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000062440	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NO DEFINIDO MARINA BLUE	NO DEFINIDO	MANTA	
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
COMPRA VENTA	2784	10/sep./2013	56.011	56.061

Registro de : **PLANOS**

[ 3 / 5 ] **PLANOS**

Inscrito el : jueves, 02 de enero de 2014      **Número de Inscripción:** 1      Tomo:1  
Nombre del Cantón: MANTA      **Número de Repertorio:** 12      Folio Inicial:2  
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA      Folio Final:51  
Cantón Notaría: MANTA  
**Escritura/Juicio/Resolución:**  
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 06 de diciembre de 2013  
**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

PLANOS DE LA URBANIZACION MARINA BLUE

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000062440	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NO DEFINIDO MARINA BLUE	NO DEFINIDO	MANTA	

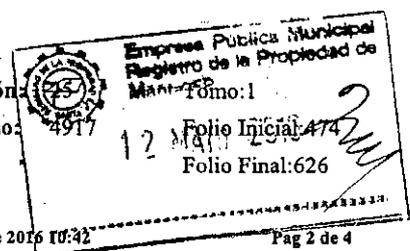
**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:**

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1234	17/ago./1998	830	830
COMPRA VENTA	2784	10/sep./2013	56.011	56.061
COMPRA VENTA	537	27/abr./1987	1.410	1.414

Registro de : **PLANOS**

[ 4 / 5 ] **PLANOS**

Inscrito el : miércoles, 02 de julio de 2014      **Número de Inscripción:** 4917      Tomo:1  
Nombre del Cantón: MANTA      **Número de Repertorio:** 12      Folio Inicial:474  
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA      Folio Final:626  
Cantón Notaría: 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-VERDES .DETALLE DE LOS 63 LOTES EN GARANTIA. MANZANA EL FARO ESTE LOS LOTES DEL 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	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 v 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 Notaría: 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-JQZC. 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:**

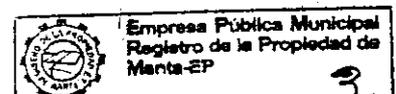
Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
PLANOS	2
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	1
<< Inscripciones >>	5

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

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

Emitido a las 02:47 del jueves, 12 de mayo de 2016

A petición de FIGUEROA ORMAZA RICARDO ZACARIAS



12 MAYO 2016

Elaborado por :CLEOTILDE ORTENCIA SUAREZ

DELGADO

1305964593



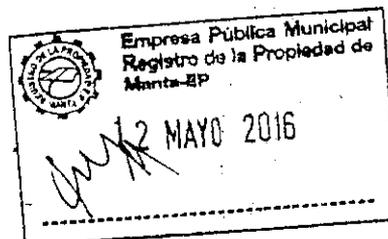
AB. JOSE DAVID CEDENO RUPERTI

Firma del Registrador (E)



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

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





# REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,  
Identificación y Cedulación

## CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Número único de identificación: 1304004664

Nombres del ciudadano: GILER ALCIVAR ENA JACINTA

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/CHONE/CHONE

Fecha de nacimiento: 26 DE OCTUBRE DE 1964

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: FEMENINO

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: DIVORCIADO

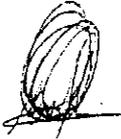
Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: 13 DE DICIEMBRE DE 1984

Nombres del padre: GILER PINO JEHOVA EFRAIN

Nombres de la madre: ALCIVAR ZAMBRANO ENA MARIA

Fecha de expedición: 12 DE MARZO DE 2013



Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2016

Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO  
TROYA FUERTES  
Date: 2016.07.13 14:15 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador

Consulte la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>

Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manabí-Ecuador



1687509



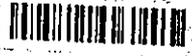
La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.

RE  
Direct

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CEDULA DE CIUDADANIA No. 130400466-4  
APELLIDOS Y NOMBRES  
GILER ALCIVAR ENA JACINTA  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
CHONE  
FECHA DE NACIMIENTO: 1964-10-26  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO F  
ESTADO CIVIL DIVORCIADA



INSTRUCCIÓN BACHILLERATO PROFESIÓN/OCUPACIÓN ESTUDIANTE V33341222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
GILER PINO JEHOVA EFRAIN

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
ALCIVAR ZAMBRANO ENA MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
MANTA  
2013-03-12

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2023-03-12



DIRECCIÓN GENERAL FAMA DEL CECUGADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

002 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

002-0096 1304004664  
NÚMERO DE CERTIFICADO CEDULA

GILER ALCIVAR ENA JACINTA

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	MANTA	3
MANTA	BARROQUIA	ZONA
CANTON		

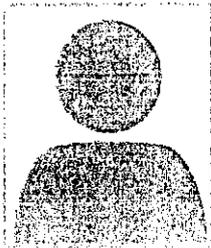


(.) PRESIDENTE/A DE LA JUNTA



**CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE  
 IDENTIDAD CIUDADANA**

**Número único de identificación:** 0909721714  
**Nombres del ciudadano:** GUIME CALERO DAVID FERNANDO  
**Condición del cedulao:** CIUDADANO  
**Lugar de nacimiento:** GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR /SAGRARIO/  
**Fecha de nacimiento:** 29 DE JUNIO DE 1971  
**Nacionalidad:** ECUATORIANA  
**Sexo:** MASCULINO  
**Instrucción:** SUPERIOR  
**Profesión:** INGENIERO  
**Estado Civil:** CASADO  
**Cónyuge:** LORENA VILLAVICENCIO ROMERO  
**Fecha de Matrimonio:** 9 DE MAYO DE 1997  
**Nombres del padre:** GUIME COTTALLAT SANTIAGO SIUFON  
**Nombres de la madre:** CALERO GARCES GRECIA EDITH  
**Fecha de expedición:** 4 DE SEPTIEMBRE DE 2013



Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2016  
 Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABI-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

**Ing. Jorge Troya Fuertes**

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO  
 TROYA FUERTES  
 Date: 2016.07.13 06:44:51 ECT  
 Reason: Firma Electrónica  
 Location: Ecuador

Abg. Elsy Caceres Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

Con la finalidad de verificar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>



1686453







# REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,  
Identificación y Cedulación

## CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Número único de identificación: 1307184117

Nombres del ciudadano: MOLINA FLORES FERNANDO MIGUEL

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 13 DE OCTUBRE DE 1985

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MASCULINO

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ING. ELECTRONICO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: MOLINA SANTOS MIGUEL HORACIO

Nombres de la madre: FLORES ZAVALU BLANCA FLOR ZITA

Fecha de expedición: 19 DE SEPTIEMBRE DE 2013



Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2016

Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA



Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO  
TROYA FUERTES  
Date: 2016.07.13 05:12:51 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador

Abg. Elsy Celedón Mantuñez  
Notaría Pública Cuarta  
MANTA - Ecuador



1687440



Comprobar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>

La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

N. 130718411-7



CÉDULA DE CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
MOLINA FLORES  
FERNANDO MIGUEL  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
MANTA  
FECHA DE NACIMIENTO 1985-10-13  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
ING. ELECTRONICO

E233911222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
MOLINA SANTOS MIGUEL HORACIO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
FLORES ZAVALU BLANCA FLOR ZITA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
MANTA  
2013-09-19

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2023-09-19

DIRECTOR GENERAL

DATA DEL TITULAR



SECUNDA



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

067

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

067 - 0005

1307184117

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

MOLINA FLORES FERNANDO MIGUEL

MANABI

PROVINCIA

MANTA

CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN

MANTA

PARROQUIA

1

1

ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

César G. Bustamante Bustamante  
Arquitecto – Perito Avaluador  
Telf.: 05-2623827  
Cel.: 0994473071  
Correo elect.: cgbustamante@mnbsatnet.net  
Manta - Ecuador  
COD. AVALUO: 6656 - 06 - 2016 A



## INFORME DE AVALUO DE BIEN INMUEBLE



### BIEN INMUEBLE

#### A. ESPECIFICACIONES GENERALES

<b>Solicitante</b>	Banco del Austro
<b>Numero de Cedula/RUC</b>	
<b>Propietario</b>	Ing. Fernando Molina
<b>Perito Avaluador</b>	Cesar G. Bustamante Bustamante
<b>Titulo Profesional del Perito</b>	Arquitecto
<b>Registro del Perito en la SBS</b>	PA-2005-717
<b>Fecha de Solicitud</b>	01 de Junio del 2016
<b>Fecha de inspección</b>	02 de Junio 2016
<b>Fecha de entrega del Informe</b>	06 de Junio del 2016

**Finalidad legal del Avalúo**      Avalúo       Reevalúo

**Tipo de bien**      Terreno       Vivienda

**Ubicación:**      Urbano       Rural

**Provincia:** Manabí  
**Cantón:** Manta  
**Ciudad:** Manta  
**Parroquia:** Tarqui  
**Sector:** Terreno Ubicado en la Urbanizacion Marina Blue  
Signado con el Lote N° 165 Mz. Regata Este.

Abg. Eloy Cedeno Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

**B. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE**

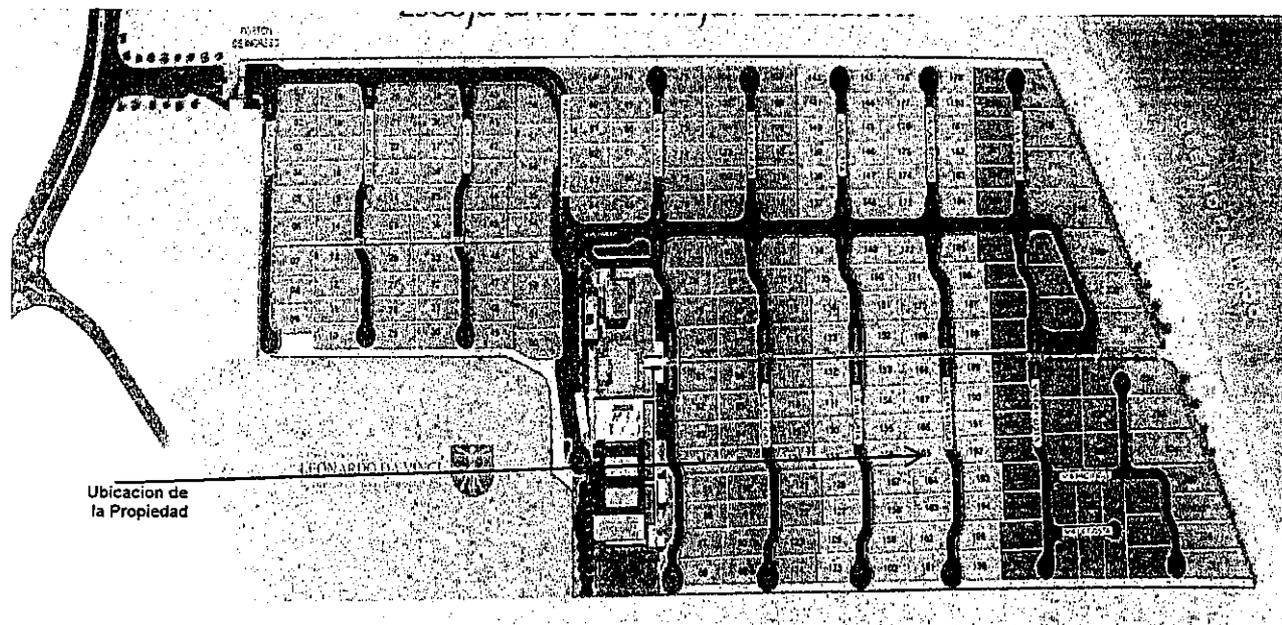
**1. Información básica**

ESCRITURAS	<input type="checkbox"/>	<b>PROPIETARIO</b> Sr. (a). (ta). Ing. Fernando Molina		
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA	<input type="checkbox"/>	<b>Tipo de Escritura</b>	<b>Fecha Escritura (s)</b>	<b>Notaría</b>
CERT. REGIST. PROPIEDAD	<input type="checkbox"/>			<b>Fecha Insc. Reg. Prop.</b>
PLANOS	<input checked="" type="checkbox"/>			
OTROS	<input checked="" type="checkbox"/>			

**Datos del Inmueble**

<b>DIRECCIÓN:</b> Terreno Ubicado en la Urbanización Marina Blue Lote N° 165 Manzana Regata Este		<b>Lote #</b>	165
		<b>Manzana</b>	Regata Este
<b>NOMENCLATURA ANTERIOR:</b>	<b>CÓDIGO CATASTRAL:</b>	<b>Sector:</b>	
<b>PARROQUIA</b> Manta	<b>CIUDAD</b> Manta	<b>CANTÓN</b> Manta	<b>PROVINCIA</b> Manabí
<b>Coordenadas Geograficas</b>		<b>Latitud:</b> -0°56.977' <b>Longitud:</b> -80°46.143'	

**Esquema de la ubicación**



**2. Análisis del entorno del bien**

El sector esta ubicado en una buena zona de la ciudad de Manta, se encuentra al Sur de la ciudad que es por donde se desarrolla urbanísticamente, esta en pleno desarrollo, ubicado en un sector urbano y pasa por ella la vía que nos lleva a la denominada Ruta del Spondylus, que es también de ingreso a la ciudad de Manta esta vía es totalmente asfaltada y en buenas condiciones, también esta cerca la prolongación de la Av. de La Cultura, que va a unir el centro de Manta con la zona sur. Cerca del sector se están desarrollando conjuntos habitacionales de todo tipo de estrato social, entre ellas, Ciudad del Mar, Villa Ventura, Villa Real, Manta Beach, Altos de Manta Beach, Los Alamos, etc. La propiedad esta ubicado dentro de una urbanización de excelentes características denominado Marina Blue en la parte baja y cerca de la playa, esta la propiedad. En lo relacionado con servicios básicos, mantiene todo una infraestructura sanitaria muy buena. Internamente la urbanización tiene las vías totalmente asfaltadas, brinda seguridad. El entorno a la propiedad, las vías son asfaltadas con aceras y bordillos, como en la propiedad que se analiza. Cuenta con area social y piscina.

**Linderos actuales del inmueble.**

LINDEROS EN ESCRITURA		Escrituras	En sitio
<b>FRENTE</b>	Vía las Brisas	17,21	17,21
<b>POSTERIOR</b>	Lote N° 156	15,93	15,93
<b>COST.DERECHO</b>	Lote N° 164 y Lote N° 157	35,26	35,26
<b>COST. IZQUIERDO</b>	Lote N° 166	30,12	30,12
<b>AREA TOTAL</b>	m2	<b>503,27</b>	<b>503,27</b>



### 3. Equipamiento Urbano

		OBSERVACIONES
Centros Educativos	<input checked="" type="checkbox"/>	Colegio Manabi, Leonardo de Vinci  esta el complejo de la liga cantonal, Aneta, Iglesia Sagrado Corazon de Jesus.
Locales Comerciales	<input type="checkbox"/>	
Entidades Bancarias	<input type="checkbox"/>	
Entidades publicas o privadas	<input type="checkbox"/>	
Centros de Cultura, recreación deportes, otros.	<input checked="" type="checkbox"/>	

### Rural

#### Edificación

Uso	No. de niveles	Edad aproximada de la edificación			Ocup. Suelo	
Terreno		0 - 5 años	<input type="radio"/>	6 - 10 años	<input type="radio"/>	%
		21 - 30 años	<input type="radio"/>	31 - 40 años	<input type="radio"/>	

Mantenimiento	Conservación	Implantación de la Construcción					
		Aislada	<input type="checkbox"/>	Adosada	<input type="checkbox"/>	Continua	<input type="checkbox"/>

### 4. Descripción detallada de las características físicas del inmuebles

#### Características Físicas del inmuebles

Vacio       Construido       En Construcción

#### Infraestructura (Servicios Básicos)

Aceras:	Si
Bordillos:	Si
Calles:	Asfaltadas
Red Telefónica:	Celular y convencional
Iluminación:	Está alimentado por transformadores que conducen el fluido eléctrico a través de un sistema de postes y cableado que cubren todo el sector.
Agua Potable:	Si
Alcantarillado Sanitario:	Si

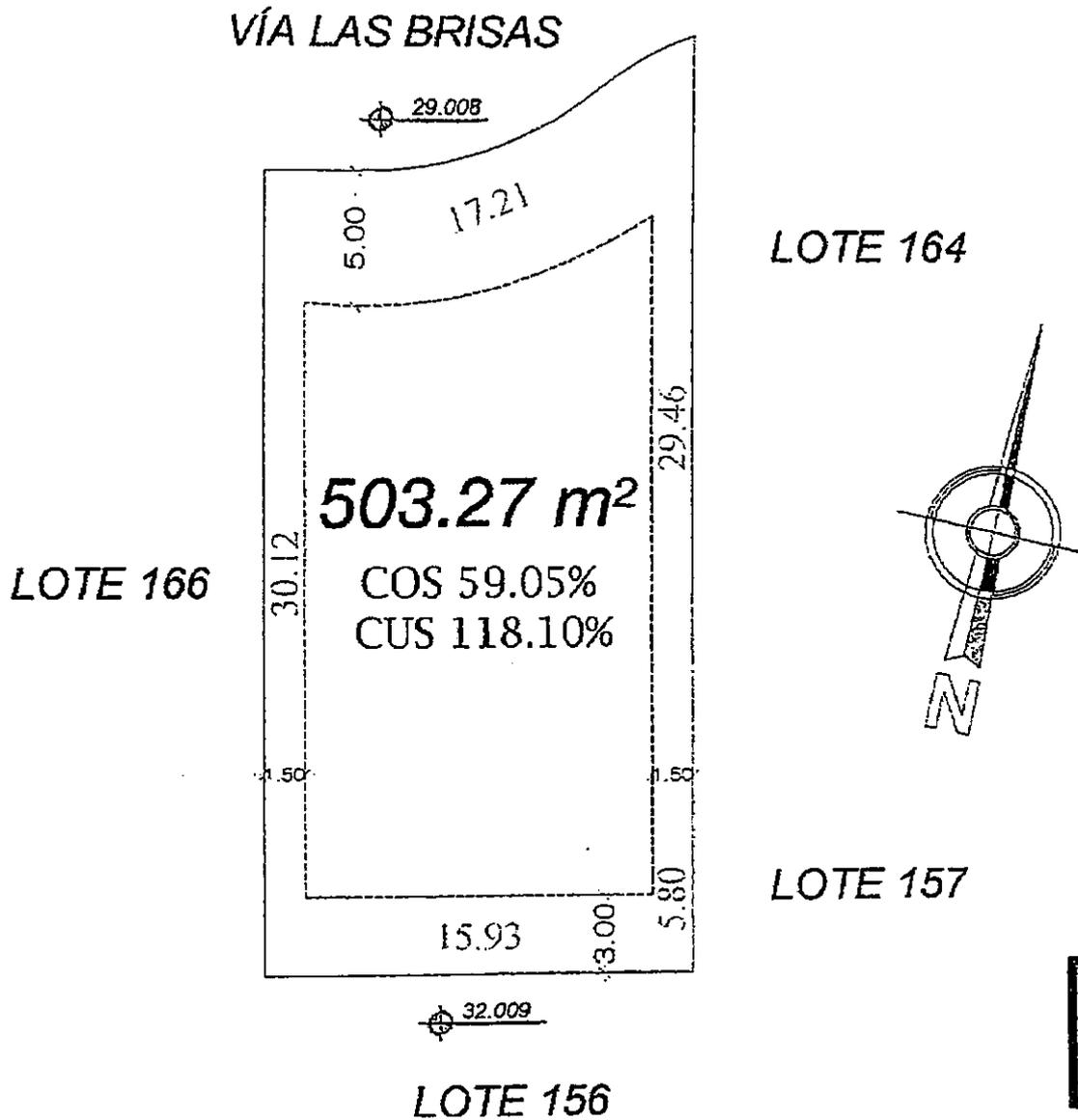
#### Condiciones generales del bien inmuebles

es un terreno vacio

**Detalle de elementos valorados**

El bien que se va a valorar es un terreno urbano vacío .

**Forma geográfica del terreno (Esquema)**



*Abg. Ellyse Cordero Menéndez*  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

### 3c). Detalle de las consideraciones determinantes en la valoración del bien.

Para la realización del estudio de valoración del bien inmueble se ha tomado la mayor cantidad de referencias de valores de venta de inmuebles, que tengan semejanza en características constructivas, materiales de acabado, ubicación, etc.

#### D. VALORACION

##### 1d) Justificación técnica del valor del terreno

###### a) Determinación del valor unitario por m2 de terreno.

La determinación del valor unitario base del terreno, se ha realizado mediante el estudio comparativo de mercado o análisis de venta, el mismo que utiliza antecedentes de operaciones recientes como compras, ventas, ofertas, investigación de campo y de instituciones municipales, etc. Además como factores predominantes para la obtención del precio final de cada terreno, como los utilizados en el estudio, se ha considerado el proceso de homogenización con la fijación del tamaño, frente, fondo, etc., además de una zonificación en los que se han determinado factores como: cercanía a las vías de primer orden, a sectores sociales, accesos, instituciones médicas y educativas y en general a una proyección de crecimiento habitacional.

###### b) Determinación del valor unitario del m2 de construcción.

Casa: Para la determinación del valor de la construcción se realiza el estudio del método de sustitución, en el cual se analiza los coeficientes de vetustez o factor de depreciación, la vida útil de las construcciones típicas, el factor de conservación en la que se utiliza las normas de tasaciones urbanas de Fitto y Corvini, los años de construcción, componentes e infraestructura de la obra, etc.

#### MEMORIA DE CALCULO

Para la determinación del valor del terreno, se tomaron antecedentes de operaciones recientes como compras, ventas, ofertas, investigación de campo y de instituciones municipales, etc.

También se toma las características que existen con relación al lote tipo que rige en la zona y se determina los factores para la homogenización del precio del terreno como: forma, tamaño, fondo, esquina, topografía, etc.

##### - ) oferta de solar: terrenos;

- ) Terreno en Ciudad del Mar: de 553,00m2, valor solicitado, \$140.000.00 dólares, por m2. Equivale a \$253,16 dólares, teléfono 0999756036.
- ) Terreno en Ciudad del Mar: de 358,58m2, valor solicitado, \$70.000.00 dólares, por m2. Equivale a \$195,21 dólares, teléfono 0994079572.
- ) Terreno en Ciudad del Mar: de 405,00m2, valor solicitado, \$95.000.00 dólares, por m2. Equivale a \$234,57 dólares, teléfono 0997025625.
- ) Terreno en Ciudad del Mar: de 553,94m2, valor solicitado, \$95.000.00 dólares, por m2. Equivale a \$171,50 dólares, teléfono 0991438470.
- ) Terreno en Marina Blue: de 540,00m2. Valor solicitado \$124.200,00 dolares, por m2. \$230,00 dólares. Informes teléfono 0994129286.

**OBTENCION DE PRECIO BASE**

Precios investigados

Terreno	253,16	1	} + media -	25%
Terreno	234,57	1		
Terreno	230,00	1		
Terreno	195,21	1		
Terreno	171,50	1		
	n=	5 =		3

Precio dentro del rango de variacion	X	Y	FX
Terreno	253,16	1	253,16
Terreno	234,57	1	234,57
Terreno	230,00	1	230,00
Terreno	195,21	1	195,21
	n=	4	912,94

228,24 =

\$ 228,24 costo unificado

topografico	0,9440
Varios frentes (esq.)	1,0000
fondo	0,9580
frente	1,0031
variable tamaño	1,0000
variable forma	0,9740
zonificacion	1,0000
plottage	1,0000
proporcion	0,9610
<b>FACTOR DE HOMOGENIZACION</b>	<b>0,8836</b>

Costo Unificado	Factor de Homogenizacion	Costo Homogenizado
\$ 228,24	0,8836	\$ 201,66

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

**2d) Tabla de valorizacion****AVALUO DEL TERRENO**

AREA DEL TERRENO

503,27 m<sup>2</sup>

V. UNIT./M2

US\$ 201,66/m<sup>2</sup>**AVALUO DEL TERRENO****US\$ 101.489,43****SUMA DE AVALUOS**

AVALUO DE EDIFICACIONES

US\$

AVALUO DE O. ADICIONALES

US\$

AVALUO DEL TERRENO

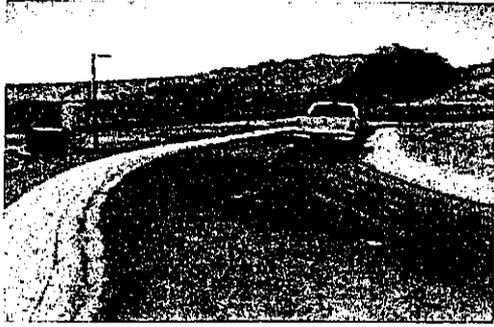
US\$

101.489,43

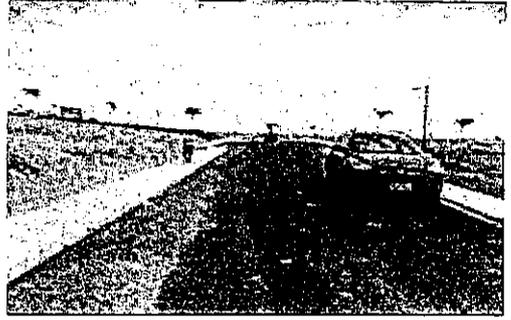
**AVALUO TOTAL****US\$****101.489,43**

Al valor determinado, no se aplica el porcentaje de comercializacion ya que es un terreno vacio, el valor del terreno, va de acuerdo a las condiciones del mercado inmobiliario en la zona circundante, considerando que es un lote ubicado al pie de la via del Spondylus y es donde se esta desarrollando comercialmente la zona.

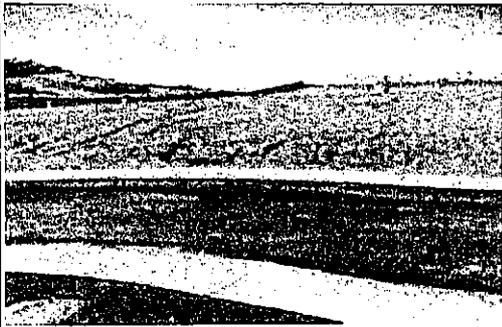
Fotografias



Vista del sector



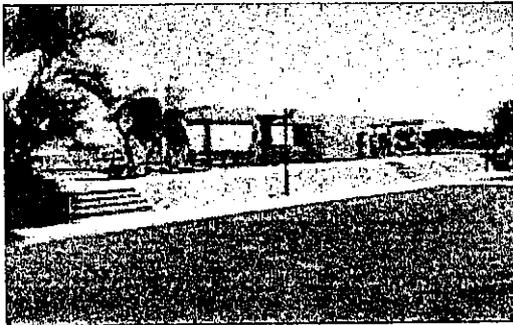
Vista del sector



Vista del terreno



Vista del terreno



casa club



Area de Piscina

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

ESCRITURA NRO. 2658

ESCRITURA PÚBLICA DE PODER ESPECIAL

OTORGADA POR: BANCO DEL AUSTRO S.A.

A FAVOR DE: ENA JACINTA GILER ALCIVAR

CUANTIA: INDETERMINADA

\*\*\*\*\*SA\*\*\*\*\*



En la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, república del Ecuador, A LOS DIEZ Y SEIS DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIEZ, ante mi, DOCTOR EDUARDO PALACIOS MUÑOZ, NOTARIO NOVENO DEL CANTON CUENCA, Comparece al otorgamiento del presente instrumento el Ingeniero JAIME GUILLERMO TALBOT DUEÑAS, en su calidad de Gerente General del BANCO DEL AUSTRO S. A., conforme consta de la copia certificada del nombramiento que se adjunta como habilitante. El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, capaz ante la ley, a quien por presentar el documento de identidad de conocer doy fe, y luego de verificar la libertad con la que procede, así como instruido que ha sido por mí el Notario, respecto del objeto y resultado del presente instrumento, manifiesta que eleva a escritura pública el contenido de la siguiente minuta: SEÑOR NOTARIO PÚBLICO: En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una que contenga un **PODER ESPECIAL**, conforme a las siguientes declaraciones de voluntad:

**PRIMERA:** Comparece al otorgamiento del presente instrumento el Ingeniero **JAIME GUILLERMO TALBOT DUEÑAS**, en su calidad de Gerente General del **BANCO DEL AUSTRO S. A.**, conforme consta de la copia certificada del nombramiento que se adjunta como habilitante, el compareciente otorga el presente poder expresamente autorizado por el Directorio del Banco, conforme consta de la copia de la parte pertinente del acta de la respectiva sesión, que se adjunta como parte integrante de este instrumento. **SEGUNDA:** El compareciente, Ingeniero Jaime Guillermo Talbot Dueñas, en la calidad en la que lo hace y fundamentado en las atribuciones constantes en el art. 260 de la Ley de Compañías y en las normas estatutarias del Banco del Austro S. A., debidamente autorizado por el Directorio del Banco, confiere poder especial a favor de la señora **ENA JACINTA GILER ALCIVAR**, para que en nombre del mandante y en su calidad de Gerente de la Agencia Manta, dentro de la jurisdicción de dicha Agencia, esto es, en la provincia Manabí, pueda :1) Firmar correspondencia que no genere obligaciones para el Banco; 2) suscriba contratos de cuenta corriente, ahorro, tarjetas de crédito, comercial card, tarjetas de debito, y otros productos relacionados con la actividad comercial del Banco del Austro S. A. y documentos relacionados con estos; 3) suscriba contratos de depósito, de tarjetas de crédito VISA Y MASTERCARD, de transporte, de mutuo de hipoteca, de prenda, Fideicomisos, Arrendamiento Mercantil, Facturas, Sobregiro, Custodia de valores y de Comisión, autorice y firme

*Al*  
Abg. Elye Cecilio Méndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

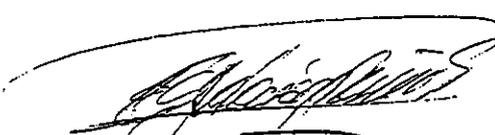


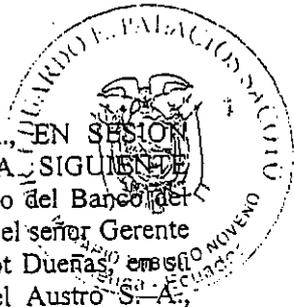
liquidaciones, así como certifique las copias de los estados de cuenta correspondientes a cuentas corrientes, a las tarjetas de crédito, para fines judiciales y extrajudiciales, así como efectúe todas las gestiones y diligencias conducentes a la legítima celebración, plena validez, perfeccionamiento de los referidos contratos y proceda a la ejecución y liquidación de los contratos de fideicomisos, acepte la cesión de derechos fiduciarios; 4) En forma conjunta, con el señor Gerente Operativo de la respectiva oficina Matriz, sucursal o agencia, pueda aceptar o suscribir, avalar, endosar letras de cambio, pagarés a la orden, libramientos y emitir cartas de crédito, con las limitaciones establecidas en el estatuto del Banco del Austro S. A., en los reglamentos y en las políticas de la Institución, Estatuto, reglamentos y políticas que el apoderado declara conoce; 5) para que pueda aceptar o cancelar prendas o hipotecas, sabiendo que para cancelar prendas e hipotecas y para las cesiones de derechos de cualquier clase, necesita de la autorización previa y escrita del Directorio del Banco. El mandatario en el ejercicio de su mandato se sujetará a las cuantías que periódicamente le fije el Directorio del Banco, a las políticas vigentes en la Institución, a las resoluciones del Directorio y a las Instrucciones que le dé el mandante. Se ratifica sus actuaciones que en la calidad descrita haya realizado en nombre del Banco del Austro S.A., pudiendo incluso comparecer y ratificar las mismas ante cualquier persona natural o jurídica, sea esta pública o privada. El Directorio encarga a la administración del Banco los trámites legales que

se requieren. **TERCERA:** El mandatario no podrá sustituir ni delegar las facultades constantes en el presente poder. **CUARTA:** El presente mandato se confiere por tiempo indefinido, terminará por las causas señaladas en la ley y particularmente si el mandatario deja por cualquier causa de ser funcionario del Banco, calidad que ha sido considerada especialmente para otorgar este poder y que justifica este mandato, sin que para que termine sea necesaria ninguna formalidad, aviso o notificación. La cuantía por su naturaleza es indeterminada. Cumpla Usted señor Notario con las formalidades de ley para la validez y perfeccionamiento de esta Escritura Pública. Atentamente, **DOCTOR OSCAR BALAREZO C. ABOGADO CON MATRICULA PROFESIONAL NÚMERO DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE DEL COLEGIO DE ABOGADOS DEL AZUAY.** Hasta aquí la minuta. El compareciente hace suyas las estipulaciones constantes en la minuta inserta, la aprueba en todas sus partes y ratificándose en su contenido la deja elevada a escritura pública para que surta los fines legales consiguientes. Leída que les fue, la presente escritura íntegramente al otorgante por mi el **Notario** se ratifica en su contenido y firma conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-

Abg. Elsyce Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

  
ING. JAIME GUILLERMO TALBOT DUEÑAS  
C.I. 0101292977

  
Dr. Eduardo Palacios Muñoz  
NOTARIO PUBLICO NOVENO  
CUENCA - ECUADOR



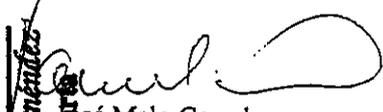
CERTIFICO QUE EL DIRECTORIO DEL BANCO DEL AUSTRO S.A., EN SESIÓN CELEBRADA EL 6 DE ABRIL DE DOS MIL DIEZ, TOMO LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN: "El Sr. Enrique Mora Vázquez, Vicepresidente del Directorio del Banco del Austro S.A., quien preside la sesión, en vista del requerimiento presentado por el señor Gerente General, solicita al H. Directorio, que se le autorice al Ing. Guillermo Talbot Dueñas, en calidad de Gerente General y como tal Representante Legal del Banco del Austro S.A., conceder Poder especial para los siguientes funcionarios del Banco del Austro S.A. Sometido a consideración el H. Directorio aprueba por unanimidad, de conformidad con el Reglamento pertinente, que se conceda poder especial para que los siguientes funcionarios: ALEX FERNANDO ORDOÑEZ VINTIMILLA, GERENTE NACIONAL COMERCIAL CON JURISDICCION EN EL AMBITO NACIONAL; PABLO VELEZ MARIN, GERENTE NACIONAL DE SERVICIOS, CON JURISDICCION EN EL AMBITO NACIONAL; MALDONADO ESCOBAR JUAN FERNANDO, GERENTE NACIONAL DE TARJETAS DE CREDITO, CON JURISDICCION EN EL AMBITO NACIONAL; GERARDO GEOVANNY ALVAREZ CORDERO, GERENTE REGIONAL DE ADQUIRENCIA, CON JURISDICCION EN LAS PROVINCIAS DE AZUAY, CAÑAR, MORONA SANTIAGO, EL ORO Y LOJA; IVAN WLADIMIR ALZAMORA MEJIA, GERENTE REGIONAL DE LA SUCURSAL AMBATO, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE TUNGURAHUA, COTOPAXI, NAPO Y PASTAZA; FRANCISCO HONORATO ZEA ZAMORA, GERENTE DE LA SUCURSAL AZOGUES, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE CAÑAR; MERCEDES MARIA TERAN NARANJO, GERENTE DE LA SUCURSAL LATACUNGA, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE COTOPAXI; DARIO VIRGILIO PALACIOS BURNEO, GERENTE DE LA SUCURSAL LOJA, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL. ESTO ES EN LA PROVINCIA DE LOJA; ENA JACINTA GILER ALCIVAR, GERENTE DE LA AGENCIA MANTA, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA AGENCIA, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE MANABI; MARIA MAGDALENA DEL CONSUELO VELASQUEZ CASTILLO, GERENTE DE LA SUCURSAL MACHALA, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE EL ORO; WALTER EMIR MANOSALVAS MAFLA, GERENTE DE LA SUCURSAL TENA, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE NAPO; ALEX OMAR VIVERO GARCIA, GERENTE DE LA SUCURSAL PUYO, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE PASTAZA; LIGIA DEL CONSUELO VEGA OLMEDO, GERENTE DE LA SUCURSAL MACAS, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO; RAFAEL SOTERO BORJA CRESPO, GERENTE REGIONAL DE LA SUCURSAL IBARRA, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIAS DE IMBABURA Y CARCHI; HILDA CARLOTA JARAMILLO DELGADO, GERENTE DE LA SUCURSAL DE SANTO DOMINGO, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS; JUAN CARLOS DONOSO SANDOVAL, GERENTE DE LA SUCURSAL RIOBAMBA, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO; NELSON FAVIAN DUEÑAS TALBOT, GERENTE DE LA SUCURSAL ESMERALDAS, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE ESMERALDAS; JOSE LUIS VIVERO LOAYZA, GERENTE REGIONAL DE LA SUCURSAL DE QUITO, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA; ADRIANA MARCELA PORTILLA CEVALLOS, GERENTE DE LA SUCURSAL TULCAN, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LA PROVINCIA DEL CARCHI; MARCOS VINICIO ASTUDILLO AGUILAR, GERENTE COMERCIAL REGIONAL AUSTRO, DENTRO DE LA JURISDICCION DE DICHA REGIONAL, ESTO ES EN LAS



**BANCO DEL AUSTRO**  
banco de apoyo

PROVINCIAS DE AZUAY, LOJA, EL ORO, CAÑAR Y MORONA SANTIAGO; RUTH MARIA RAMON FLORES, GERENTE DE LA AGENCIA DE SUCUA, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DE DICHA AGENCIA, ESTO ES EN LA PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO; HEINZ DIETER KOEHN CAMPOS, GERENTE REGIONAL DE LA SUCURSAL DE GUAYAQUIL, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LAS PROVINCIAS DE GUAYAS, MANABI, EL ORO, LOS RIOS, SANTA ELENA; WILLIAM FERNANDO CHIANG ESPINOZA, GERENTE REGIONAL COMERCIAL DE LA SUCURSAL GUAYAQUIL, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LAS PROVINCIAS DE GUAYAS, MANABI, EL ORO, LOS RIOS, SANTA ELENA; IVAN ERNESTO GUEVARA ESPINOZA, GERENTE REGIONAL DE CREDITO DE LA SUCURSAL GUAYAQUIL, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LAS PROVINCIAS DE GUAYAS, MANABI, EL ORO, LOS RIOS, SANTA ELENA; ROBERTO JAVIER DIAZ BAEHR, GERENTE REGIONAL DE TARJETAS DE CREDITO DE SUCURSAL GUAYAQUIL, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DE DICHA SUCURSAL, ESTO ES EN LAS PROVINCIAS DE GUAYAS, MANABI, EL ORO, LOS RIOS, SANTA ELENA; JOSE FRANCISCO MALO CORRAL, SECRETARIO GENERAL, EN EL AMBITO NACIONAL; puedan: 1) Firmar correspondencia que no genere obligaciones para el Banco; 2) Suscriba contratos de cuenta corriente, ahorro, tarjetas de crédito, comercialcard, tarjetas de débito, y otros productos relacionados con la actividad comercial del Banco del Austro S.A. y documentos relacionados con estos; 3) Suscriba contratos de depósito, de tarjetas de crédito VISA Y MASTERCARD, de transporte, de mutuo, de hipoteca, de prenda, Fideicomisos, Arrendamiento Mercantil, Factoring, Sobregiro, Custodia de valores y de Comisión; autorice y firme liquidaciones, así como certifique las copias de los estados de cuenta correspondientes a cuentas corrientes, a las tarjetas de crédito, para fines judiciales y extrajudiciales, así como efectúe todas las gestiones y diligencias conducentes a la legítima celebración, plena validez, perfeccionamiento de los referidos contratos y proceda a la ejecución y liquidación de los contratos de fideicomisos, acepte la cesión de derechos fiduciarios; 4) En forma conjunta, con el señor Gerente Operativo de la respectiva oficina Matriz, sucursal o agencia, pueda aceptar o suscribir, avalar, endosar letras de cambio, pagarés a la orden, libramientos y emitir cartas de crédito, con las limitaciones establecidas en el Estatuto del Banco del Austro S.A., en los Reglamentos y en las políticas de la Institución, Estatuto, reglamentos y políticas que el apoderado declara conocer; 5) Para que pueda aceptar o cancelar prendas o hipotecas, sabiendo que para cancelar prendas o hipotecas y para las cesiones de derechos de cualquier clase, necesita de la autorización previa y escrita del Directorio del Banco. El mandatario en el ejercicio de su mandato se sujetará a las cuantías que periódicamente le fije el Directorio del Banco, a las políticas vigentes en la Institución, a las resoluciones del Directorio y a las instrucciones que le dé el Mandante. Se ratifica sus actuaciones que en las calidades descritas hayan realizado a nombre del Banco del Austro S.A., pudiendo incluso comparecer y ratificar las mismas ante cualquier persona natural o jurídica, sea esta pública o privada. El Directorio encarga a la administración del Banco los trámites legales que se requieren."

Cuenca, 7 de abril de 2010

  
José Francisco Malo Corral  
SECRETARIO DEL DIRECTORIO  
DEL AUSTRO S.A.

  
Abg. Patsy Cedeño  
Notaría Pública  
Manta - Ecuador



Cuenca, 31 de marzo de 2010.

Señor Ingeniero,  
Jaime Guillermo Talbot Dueñas.  
Cuenca.



De mis consideraciones:

Me es grato comunicarle que en sesión ordinaria de Directorio del Banco de Austro S.A., de fecha 25 de agosto de 2009, se resolvió por unanimidad elegir a Usted GERENTE GENERAL del Banco de Austro S.A., por el período de dos años, de conformidad con el Estatuto Social de la Institución; asimismo en sesión ordinaria de Directorio del Banco de Austro S.A. celebrada el 8 de septiembre de 2009, se conoció la resolución de la Superintendencia de Bancos y Seguros No. IRC-2009-296 de fecha 3 de septiembre de 2009, con la que se califica su idoneidad para que pueda desempeñar el cargo de Gerente General del Banco del Austro S.A., habiendo en la sesión de fecha 22 de septiembre de 2009 tomado posesión de acuerdo con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y Junta Bancaria.

El Banco de Austro S.A. se constituyó por Escritura Pública otorgada ante el Notario Segundo del cantón Cuenca, Dr. Rubén Vintimilla Bravo, el 2 de mayo de 1977, constitución aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante resolución N° 77-386 del 27 de julio de 1977, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón bajo el número 79, el 2 de agosto de 1977.

Sus atribuciones constan expresamente determinadas en el Estatuto Social de esta Institución y ejercerá individualmente o conjuntamente la representación legal, judicial y extrajudicial del Banco, dicho Estatuto se encuentra contenido en la escritura pública otorgada ante el Notario Noveno, Dr. Eduardo Palacios Muñoz, celebrada en fecha 9 de mayo de 1995, aprobada por la Superintendencia de Bancos y Seguros mediante Resolución N° SB-95-2141, de fecha 31 de Julio de 1995, inscrita en el Registro Mercantil, bajo el N° 183, Repertorio 5235, en fecha Agosto 7 de 1995 y en las reformas del Estatuto Social contenidas en la escritura pública otorgada ante el Notario Noveno, Dr. Eduardo Palacios Muñoz, celebrada el 28 de Octubre de 2004, aprobada por la Superintendencia de Bancos y Seguros mediante Resolución SBS-DCLS-2004-0901 de 24 de Noviembre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil bajo el N° 441, Repertorio 7.133, en fecha 29 de Noviembre de 2004.

Particulares que me son gratos llevar a su conocimiento para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente

*[Signature]*  
Lc. José Malo Corral,  
Secretario del Directorio  
BANCO DEL AUSTRO S.A.

SECRETARIA NOVENA DEL NOTARIO CUENCA  
EDUARDO E. PALACIOS MUÑOZ  
DEL CANTÓN CUENCA, OTORGA A USTED EL PRESENTE  
ESCRITURA PÚBLICA DE NOMBRAMIENTO ANTE MI FE.  
CUEENCA DE 03 ABR 2010

Aceptación: Yo, Ing. Jaime Guillermo Talbot Dueñas, acepto el nombramiento de Gerente General del Banco de Austro S.A., Cuenca, 31 de marzo de 2010.

*[Signature]*  
Ing. Jaime Guillermo Talbot Dueñas.  
C.C. 010129297-7

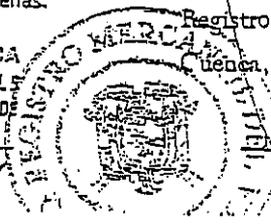
Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el N° 557 del

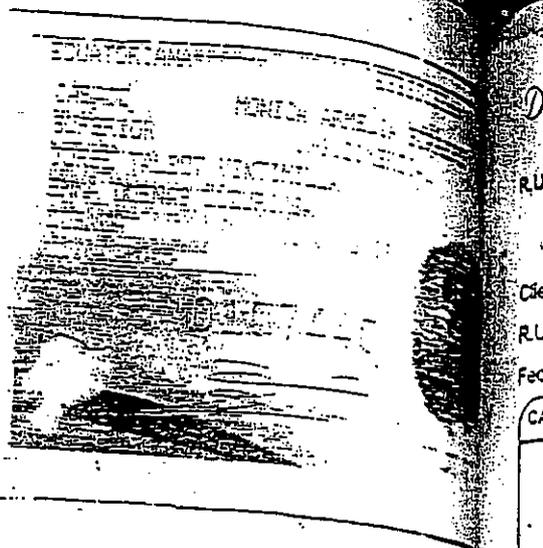
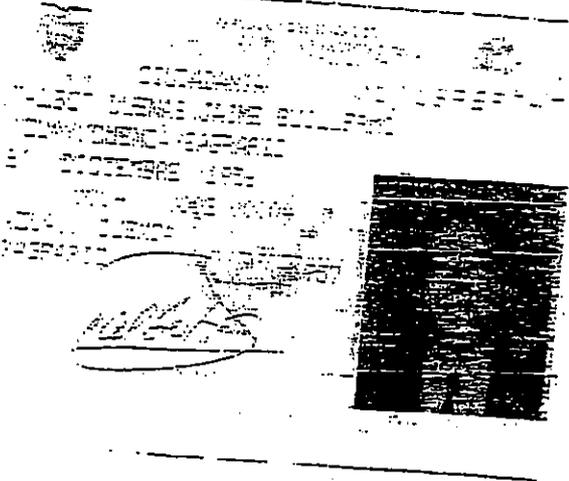
Registro de Nombramientos.

Cuenca, a 01 ABR 2010

*[Signature]*  
El Registrador Mercantil

NOTARIA NOVENA DEL CANTÓN CUENCA  
DE ACUERDO CON LA FACULTAD PREVISTA EN EL NUMERAL  
DEL ART. 10 DE LA LEY NOTARIAL, DOY FE QUE LA COPIA QUE ANTECEDE  
ES IGUAL AL DOCUMENTO PRESENTADO ANTE MI EN FE.  
CUENCA DE 01 ABR 2010





CERTIFICO QUE LA COPIA QUE ANTECEDE, SE OTORGO ANTE EL NOTARIO PUBLICO NOVENO DOCTOR EDUARDO PALACIOS MUÑOZ, PROTOCOLO ACTUALMENTE A MI CARGO. EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA *Cuarta* COPIA CERTIFICADA, DEBIDAMENTE FIRMADA Y SELLADA, EN CUENCA, 05 ABR 2016



*[Signature]*  
 Dr. EDUARDO PÁLACIOS SACOTO  
 Notario Público Noveno del Cantón Cuenca

RAZON: Que el presente PODER ESPECIAL, que antecede, revisado en la escritura matriz, NO SE halla razón alguna de haber sido REVOCADO, en fe de ello confiero la presente, debidamente firmada y sellada en Cuenca, 05 ABR 2016

*el*  
**Abg. Elsy Cealoso-Mendoza**  
**Notaria Pública Cuarta**  
**Morona - Ecuador**



*[Signature]*  
 Dr. EDUARDO PÁLACIOS SACOTO  
 Notario Público Noveno del Cantón Cuenca



Factura: 001-200-000025973



20160101009000971

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20160101009000971



NOTARIO OTORGANTE:	DOCTOR EDUARDO PALACIOS MUÑOZ NOTARIO(A) DEL CANTON CUENCA
FECHA:	5 DE ABRIL DEL 2016, (10:50)
COPIA DEL TESTIMONIO:	TERCERA Y CUARTA COPIA CERTIFICADA
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL

OTORGANTES			
		OTORGADO POR	
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
BANCO DEL AUSTRO S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0190055965001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION

FECHA DE OTORGAMIENTO:	16-04-2010
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	BANCO DEL AUSTRO
N° IDENTIFICACION DEL PETICIONARIO:	0190055965001

OBSERVACIONES:

*[Handwritten Signature]*

NOTARIO(A) EDUARDO ESTEBAN PALACIOS SACOTO  
 NOTARÍA NOVENA DEL CANTÓN CUENCA

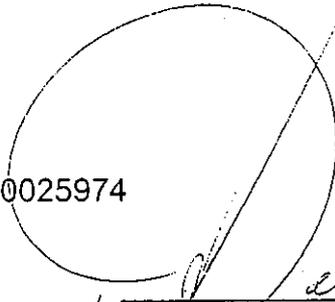




Factura: 001-200-000025974



20160101009000972



NOTARIO(A) EDUARDO ESTEBAN PALACIOS SACOTO  
NOTARÍA NOVENA DEL CANTÓN CUENCA



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



Factura: 001-200-000025975



20160101009000973

NOTARIO(A) EDUARDO ESTEBAN PALACIOS SACOTO

NOTARÍA NOVENA DEL CANTON CUENCA

RAZÓN MARGINAL N° 20160101009000973



MATRIZ	
FECHA:	5 DE ABRIL DEL 2016, (10:53)
TIPO DE RAZÓN:	NO REVOCADO
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	16-04-2010
NÚMERO DE PROTOCOLO:	2658

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº. IDENTIFICACIÓN
BANCO DEL AUSTRO S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0190055965001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	COPIA CERTIFICADA
FECHA DE OTORGAMIENTO:	05-04-2016
NÚMERO DE PROTOCOLO:	TERCERA Y CUARTA COPIA CERTIFICADA

NOTARIO(A) EDUARDO ESTEBAN PALACIOS SACOTO

NOTARÍA NOVENA DEL CANTÓN CUENCA



DIPY FE: Que el documento que antecede en numero de 07 fojas es compulsa de la copia que me fue presentada para su constatación Maná. 02 JUN 2016

*Elvys Cedeño Menéndez*  
Abg. Elvys Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuenca  
Ecuador



No. 2112-SM-SMC  
Manta, Noviembre 28 de 2013

Economista  
Soledad Balda  
**GERENTE DE PROYECTO URBANIZACIÓN  
MARINA BLUE - URBANIZACIÓN PRIVADA**  
Ciudad

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 003-ALC-M-JEB-2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 26 de noviembre de 2013, mediante la cual resuelve aprobar el Proyecto de la Urbanización "Marina Blue", de propiedad de Fideicomiso "Marina Blue" ubicada en el sector conocido como Piedra Larga, Kilometro uno y medio Vía a San Mateo de la Ciudad de Manta.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

  
Soraya Mera Cedeño  
SECRETARIA MUNICIPAL

  
Dirección: Av. I  
Teléfonos: (0) 2611 (7) 2611 555  
Fax: 2611  
Casilla: 1  
E-mail: gub. manta.gob.ec  
Website: www.mantagob.ec

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



RESOLUCIÓN No. 003-ALC-M-JEB-2013  
APROBACION DEL PROYECTO DE LA URBANIZACION "MARINA BLUE

ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA  
CONSIDERANDO:

Que, el art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 2, expresa: "El Sector Público comprende: Las Entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"

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

Que, el art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;"

Que, el art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"

Que, el art. 53 del COOTAD, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden..."

Que, el art. 54 del COOTAD, dispone: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: "c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanísticos, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;





Que, el art. 60 del COOTAD, señala.- que le corresponde al Alcalde: ..."a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo ...;"

Que, el art. 364 del COOTAD, establece: "Los ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar, para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos". Se entenderá por acto administrativo toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce afectos jurídicos individuales de forma directa...;"

Que, el art. 365 del COOTAD, expresa: Los actos administrativos deberán ser obligatoriamente notificados al administrado y no tendrán eficacia con respecto a quienes se haya omitido la notificación. La ejecución de actuaciones ordenadas en actos administrativos no notificados constituirá, para efectos de la responsabilidad de los funcionarios públicos, vía de hecho...;"

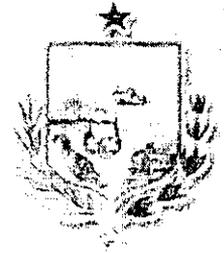
Que, el art. 366 del COOTAD, indica: "Los actos administrativos de los órganos de administración de los gobiernos autónomos descentralizados gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad;

Que, el art. 470 del COOTAD, manifiesta: "Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana de división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia. Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuoso, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regular la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana;

Que, el art. 472 del COOTAD, señala: "Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se entenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos;

Que, el art. 474 del COOTAD, expresa: "Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes...;"





**Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta,** establece que las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán dentro del límite urbano del Cantón Manta, conforme el plano LU1 (Límite Urbano 1) y se constituye en el Reglamento Urbano de Manta (RUM), teniendo como finalidad procurar una racional y adecuada ocupación y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa, y sobre las construcciones o edificaciones, el estado, destino y condiciones de ellas.

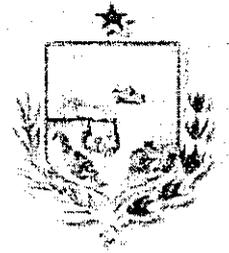
**Que, el Art. 303,** señala: El procedimiento para obtener el informe favorable de la urbanización, contempla cuatro instancias que emitirán sus informes, cada una de ellas, en el término máximo de quince días.

- a. Informe de Regulación Urbana (IRUM);
- b. Informe básico;
- c. Aprobación del anteproyecto; y,
- d. Aprobación del proyecto definitivo de la urbanización.

**El Art. 306,** señala que para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde, por el o los propietarios o por su procurador común; y, el arquitecto planificador, solicitando la aprobación del proyecto;
- b. Certificado de aprobación del anteproyecto;
- c. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- d. Certificado de Solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad actualizado;
- e. Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- f. Aprobación del Estudio de los Sistemas de la Red de agua potable y alcantarillado emitido por EPAM, de las instalaciones eléctricas emitido por CNEL, de la red de telefonía emitido por CNT, así como en la de cálculo estructural el cual constará en el lugar correspondiente a planificación la firma del profesional responsable de este diseño en particular;
- g. Copia del pago de los valores de los Medidores de Consumo de Agua Potable (EP-Aguas de Manta), para cada uno de los lotes definidos en el proyecto;
- h. Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental del GADMC-Manta.
- i. Informe y Plano aprobatorio del Sistema Contra Incendio emitido por el Cuerpo de Bomberos de Manta;
- j. Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo;
- k. Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras;
- l. Cronograma valorado y aprobado por la Dirección Municipal de Obras Públicas;
- m. Reglamento interno notariado;
- n. Seis copias del proyecto de urbanización, a una escala legible, sobre el plano





topográfico actualizado con respaldo magnético, conteniendo:

- I. Ubicación a escala, con coordenadas PSAD 56 o WGS 84 y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes;
- II. Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo y propuesta de niveles de acuerdo a la topografía del lugar;
- III. División en lotes, producto del diseño urbanístico con sus respectivos cuadros de áreas;
- IV. Plano manzanero;
- V. Plano de implantación general;
- VI. Plano de Lotización indicando la forma de ocupación(COS)y uso de suelo (CUS) de las edificaciones;
- VII. Plano de Vías y niveles;
- VIII. Fachadas y cortes generales;
- IX. Detalles y diseño de Vivienda tipo si la tuviera;
- X. En lámina aparte se presentará el proyecto en detalle del área comunal y de las áreas de centralidad y recreativas, que incluyen cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;
- XI. Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse: área útil de lotes; número y listado total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreacionales;

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto, del propietario y/o de los representantes legales, y cumpliendo con todas las normas descritas en esta Ordenanza.

**Que, el Art. 307,** señala que una vez entregada toda la documentación y cumpliendo con todos los procedimientos antes descritos, el Ejecutivo del GADMC-Manta, mediante Acto Administrativo, tal como se indica en la COOTAD, aprobará mediante Resolución cualquiera de los tres tipos de Fraccionamiento que se realicen dentro de los límites del Cantón Manta, previo informe de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

**Que, el Art. 369,** señala que en el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir garantía a favor del GADMC-Manta, para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías internas y demás servicios de infraestructura.

Las garantías pueden ser de tipo bancarias o con bienes.

En el primer caso la garantía será por un valor equivalente al cien por ciento del valor de las obras de infraestructura de la urbanización de acuerdo con los presupuestos de obra presentados y avalados por la Dirección Municipal de Obras Públicas, cabe indicar que el urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

En el segundo caso pueden dejar en garantía un área de terreno que sea equivalente al 25% del área neta vendible a favor del GADMC-Manta.





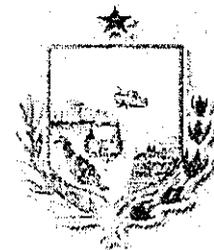
**Que**, mediante comunicación presentada por Representantes de la Urbanización Marina Blue, remiten documentación gráfica, escrita y digital para la aprobación del proyecto Inmobiliario Marina Blue Urbanización privada, conforme al Art. 303 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, al respecto indico:

**Que**, con Oficio No. 1294-DPUM-JCV de fecha 31 de octubre de 2013, suscrito por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio en calidad de Directora de Planeamiento Urbano, con respecto a la solicitud de MARINA BLUE, sobre la aprobación final del proyecto de la Urbanización "Marina Blue", propiedad de clave catastral No. 1340404000, ubicado en el sector conocido como Piedra Larga, Kilómetro uno y medio Vía a San Mateo de la Ciudad de Manta, para lo cual anexa el informe No. 062 elaborado por los técnicos del Área de Gestión del Suelo, indican en su parte pertinente como conclusión que: "Se sugiere de manera favorable, la aprobación final de la Urbanización "MARINA BLUE", por cuanto existe cumplimiento por parte de los promotores, tomando en consideración los informes técnicos respectivos con firmas de responsabilidad que anteceden esta conclusión y de acuerdo a lo que estipula la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta".

**Que**, con oficio No. 0925-DFS-DAC-GADM de fecha noviembre 8 de 2013, el Arq. Daniel Ferrín Sornoza, Director de Avalúos y Catastros Municipal, indica que revisado el catastro de predios urbanos en vigencia se constató que el área donde se pretende aprobar la Urbanización Marina Blue, está identificada con el código catastral No. 1340404000, predio ubicado en el Sector Conocido como Piedra Larga, ingresado a nombre del Fideicomiso Marina Blue, el mismo que tiene cancelado los impuestos prediales hasta el año 2013, medidas y linderos que se detallan en el presente informe, en un área total de terreno de 185029.09m<sup>2</sup>.

**Que**, mediante oficio No. 1364-CAQ-DOPM, de fecha 11 de noviembre de 2013, el Ing. Carlos Arévalo Quiroz Director de Obras Públicas, anexa el informe técnico elaborado por la Ing. Eliana Zambrano, Fiscalizadora de la Dirección de Obras Públicas, en la cual señala que de acuerdo al informe emitido por la Dirección de Planeamiento Urbano, en su oficio No. 1294-DPUM-JCV de fecha 21 de octubre de 2013, la Urbanización "Marina Blue" contará con las siguientes infraestructura básica: calles, aceras, parterres y bordillos, instalaciones eléctricas, telefónicas, agua potable y aguas servidas; así como también áreas verdes y parques con porcentajes de uso de suelo acordes a lo establecido en la Ordenanza del RUM vigente. Además manifiesta en su informe que las especificaciones técnicas y sus presupuestos referenciales de las obras de infraestructura propuesta por los promotores constan con las respectivas firmas de responsabilidad técnica, presupuestos y cronogramas se encuentran dentro del rango de valores y parámetros técnicos que maneja dicha Dirección. Por lo expuesto esta Dirección, basado en el informe de aprobación del proyecto emitido por la Dirección de Planeamiento Urbano, sugiere factible la aprobación de la Urbanización "Marina Blue".





Que, mediante memorando No. 1043-DGJ-CCHCH-2013, de fecha 21 de noviembre de 2013, el Ab. Carlos Chávez Chica, Procurador Síndico Municipal, emite pronunciamiento legal en las siguientes términos: "En virtud de las normas que han sido invocadas; y, de acuerdo a los informes presentados por las Direcciones técnicas Municipales, sobre que es factible la aprobación del proyecto de la Urbanización " Marina Blue" ubicada en el Sector conocido como Piedra Larga, considero que no existe ningún impedimento para que se apruebe el proyecto de la referida Urbanización, correspondiéndole al ejecutivo del GAD-Manta dictar Resolución Administrativa, mediante la cual se apruebe la Urbanización "Marina Blue", tal como lo establece el art 307 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; sugiriendo eso sí, que en lo relacionado a la garantía, la Dirección de Planeamiento Urbano, considere que ésta sea la más conveniente para el Gobierno Municipal, tomando en cuenta el proyecto a ejecutar por parte de la Urbanizadora, conforme lo señala el artículo 369 de mismo Cuerpo legal.

En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Aprobar el proyecto de Urbanización "Marina Blue", de propiedad de Fideicomiso "Marina Blue", ubicada en el Sector conocido como Piedra Larga del Cantón Manta, al amparo las normas expuestas y acogiendo los informes de las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano, Obras Públicas, Avalúos y Catastros; y, Asesoría Jurídica.

**SEGUNDO:** Que, aprobado el proyecto de la Urbanización "Marina Blue" en la persona de su representante legal, procederá a la suscripción del Acta de Entrega Recepción de las áreas verdes y áreas comunales, la misma que será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

**TERCERO:** Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano, Obras Públicas y Avalúos y Catastros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acta administrativo.

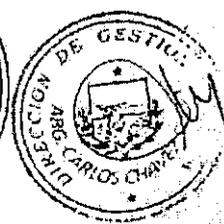
**CUARTO:** Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los veintiséis días del mes de noviembre del dos mil trece.

Abg. Eliseo Cedeno Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

Dirección: Av. 4  
Teléfonos: 72611 479 / 2611 555  
Fax: 2611 332  
Casilla 1332  
E-mail: [comunicacion@manta.gob.ec](mailto:comunicacion@manta.gob.ec)  
Website: [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)

Ing. Jaime Estrada Bonilla  
ALCALDE DE MANTA



39680

FACTURA No. 33504

3796

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



PODER ESPECIAL

QUE OTORGA:

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

A FAVOR DE:

Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos, Yahaira Emperatriz Reclade Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los Angeles Sáavedra Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Hennera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando Guime Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva Ortega, Marta Sofia Benavides Córdova

&\* &\* JP &\* &

DI: 7 copias

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

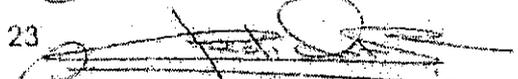
En la Ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día VIERNES UNO DE MARZO DE DOS MIL TRECE, ante mí, DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, Notario Suplente, Encargado de la Notaría Décima del Cantón Quito, según Acción de Personal número seiscientos diecisiete-DNP, de fecha treinta y uno de Agosto del dos mil once, emitido por el Consejo de la Judicatura de Transición, comparecen la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, representada por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Rencoso, según consta del documento adjunto, en adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocerlo doy fe, en virtud de que me exhibió su cédula de ciudadanía que en fotocopia autenticada por mí, se agregan a este instrumento, y me piden que eleve a escritura pública el contenido de la siguiente minuta SEÑOR NOTARIO: En su Registro de Escrituras Públicas, sirvase insertar una de poder especial al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: Comparece al otorgamiento de la presente escritura pública, la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, representada por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Rencoso, según consta del documento adjunto, en adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en Quito. SEGUNDA: El MANDANTE, otorga poder especial para amplio y suficiente cual en derecho se requiere, en

Dr. Diego Almeida Montero, la Compañía Fiducia S.A. al Notario. - Quito

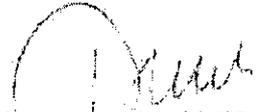
Razon Notarial en escritura pública celebrada el 9 de Octubre de 2013 ante el Notario Pedro Hidalgo Sandoval. - Quito, 24 de Octubre de 2013.

2013/32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

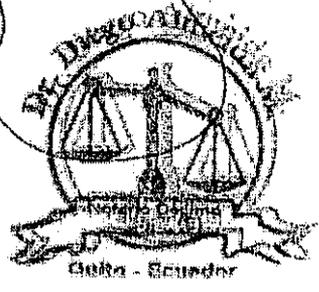
1 favor de las siguientes personas: Edgar Rosendo Osoño Vera, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castaño,  
2 Yahaira Emperatriz Recalde Velasco, María Verónica Anteaiga Molina, Xavier Alfredo Parades García, Wendy de la  
3 Angeles Saavedra Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Ferrante  
4 Guimé Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Omedo Tamayo, Verónica Patricia Sla  
5 Ortega, María Sofía Benavides Córdova, en adelante los MANDATARIOS, para que en forma individual o conjunta  
6 con otros mandatarios y, a nombre y representación de la MANDANTE, puedan: a) Comparecer a la suscripción de  
7 contratos de constitución, reforma, modificación, ampliación, terminación y liquidación de negocios fiduciarios en los  
8 cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria; b) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos y documentos que  
9 sean necesarios para la administración y cabal cumplimiento del objeto, finalidad e instrucciones de los negocios  
10 fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria, así como para ejercer los derechos y cumplir las  
11 obligaciones y deberes que asume FIDUCIA como fiduciaria de los negocios fiduciarios constituidos o por  
12 constituirse; c) Para adquirir a nombre de fideicomisos administrados por FIDUCIA o Constituyentes de encargos  
13 fiduciarios, el dominio de bienes muebles o inmuebles; transferir a terceras personas, a cualquier título, el dominio de  
14 los bienes de cualquier naturaleza, que conforman el patrimonio autónomo de los fideicomisos administrados por  
15 FIDUCIA o que sean de propiedad de los Constituyentes de encargos fiduciarios, así como arrendarlos, inquilinar  
16 dominio o gravarlos a cualquier título para garantizar obligaciones de cualquier clase; d) Las facultades aquí dadas  
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 si vase agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento  
20 (firmado) Abogada Verónica Anteaiga matrícula profesional número siete mil doscientos diecisiete CAPI (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 a lo largo de

23   
24 PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO

25 C.C.N° 1706773304

26   
27 DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
28 NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO

90  
Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



Quito, 29 de marzo de 2012

Señor  
Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
Presente.-

De mi consideración:

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

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

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

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo de 1987 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 19 de junio de 1987, bajo la denominación de Corporación Bursátil S.A. Fiducia, cambiando esta 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 Queñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 21 de agosto del 2001; y mediante escritura pública otorgada el 03 de agosto del 2003 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Queñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 02 de octubre del 2003.

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

Atentamente,

Sr. Edgar Rosendo Osorio Vaca  
PRESIDENTE

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

Quito, 29 de marzo de 2012

Sr. Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
C.C. 1706773304

Con esta fecha fue inscrito el presente documento  
cap N° 4717 del Registro de  
Nombramientos Tomo N° 1143  
Quito a 12 de Abril del 2012  
REGISTRO MERCANTIL



Con esta fecha 12 de Abril del 2012, se halla inscrito el nombramiento de GERENTE GENERAL, otorgado por la COMPANIA 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: ccb.-

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 01 MAR. 2013

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

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

39652

REPUBLICA DEL ECUADOR  
COMISION NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACION

ESTADO DE CIUDADANIA

1785773304

APellidos y Nombres  
ORTIZ REINOSO  
PEDRO XAVIER  
MIGUEL SANCHEZ  
QUINTAS  
GUAYACIL  
PEDRO CARBO (CONCEPCION)  
REACTIVOS DE IDENTIFICACION 1981-08-03  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEDI. N.  
ESTADO CIVIL Casado  
NOMBRE A  
CEVALLOS TORRES

RENTE  
ADORA  
PEDRO



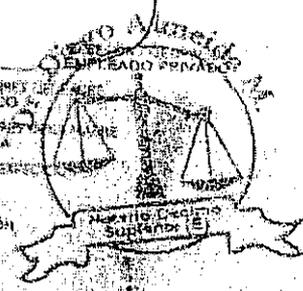
INSTANCIA  
SUPERIOR

APellidos y Nombres de  
ORTIZ EDUARDO

APellidos y Nombres de  
REINOSO HILDA

URBES Y FECHA DE EMISION  
QUITO  
2010-10-29

FECHA DE EXPIRACION  
2020-10-29



*[Signature]*

*[Signature]*

REPUBLICA DEL ECUADOR  
COMISION NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACION  
ELECIONES GENERALES 2013

027

027 - 0247 1706773304  
NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA

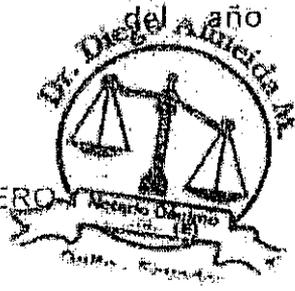
ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER

PROVINCIA QUITO  
CANTON  
CIRCONSCRIPCION GUAYAS  
ZONA  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

Se otorgó ante mi DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO,  
NOTARIO DÉCIMO, DEL CANTÓN QUITO, y, en fe de ello confiero  
esta 213 Copia Certificada, debidamente sellada y firmada,  
en Quito a, 27 de 12 del año  
dos mil trece.

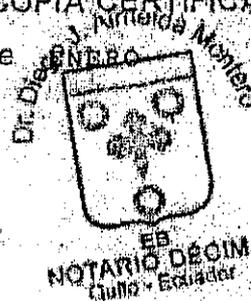
*[Signature]*

DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
Notario Décimo del Cantón Quito



Se otorgó ante mí DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO DÉCIMO DEL CANTÓN QUITO, y, en fe de ello confiero esta <sup>291</sup> . . . COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada, en Quito, a <sup>29</sup> de <sup>ENERO</sup> del año dos mil dieciséis.

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



  
Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



Factura: 001-004-000006744



20161701010000376

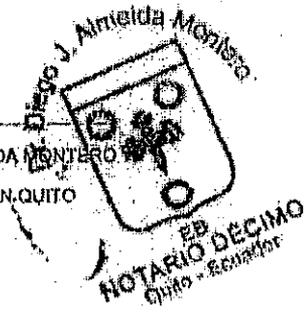
NOTARIO(A) DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
NOTARIA DÉCIMA DEL CANTÓN QUITO  
RAZÓN MARGINAL N° 20161701010000376

MATRIZ	
FECHA:	3 DE FEBRERO DEL 2016, (13:12)
TIPO DE RAZÓN:	
ACTO O CONTRATO:	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	
NÚMERO DE PROTOCOLO:	

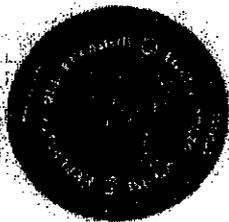
OTORGANTES			
OTORGADO POR:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN
ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1700773604
A FAVOR DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	
NÚMERO DE PROTOCOLO:	

NOTARIO(A) DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
NOTARIA DÉCIMA DEL CANTÓN QUITO



- - ZON: En la matriz de la escritura de PODER ESPECIAL cuya copia antecede otorgada por la COMPANIA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES a favor de EDGAR ROSENDO OSORIO VACA Y OTROS celebrada el 1 de marzo del 2013 ante el Doctor Diego Almeida Montero, Notario Décimo del Cantón Quito, existen DOS razones de revocatoria a favor del señor MARLON PATRICIO HIDALGO REVELO, celebrada el 9 de octubre del 2013 ante el Suscrito Doctor Diego Almeida; y, a favor de VERONICA VANESSA NAVARRETE SERRANO, celebrada el 23 de enero de 2014 ante la Dra. Yolanda Alabuela, Notaria Novena, quedando los demás mandantes vigentes para hacer uso del mismo.-  
Quito, 3 de Febrero del 2016.-



*Diego J. Almeida Montero*  
DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO

Notario Décimo del Cantón Quito



*Abg. Elsy Cedeno Menéndez*  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

Factura: 001-003-000022456

20161701010000330

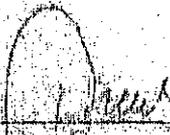
EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20161701010000330

NOTARIO OTORGANTE:	NOTARIO DÉCIMO DEL CANTÓN QUITO (NOTARÍA) DEL CANTÓN QUITO
FECHA:	10 DE FEBRERO DEL 2016 (10-16)
CÓPIA DEL TESTIMONIO:	NO
ACTO O CONTRATO:	PÚBLICO ESPECIAL

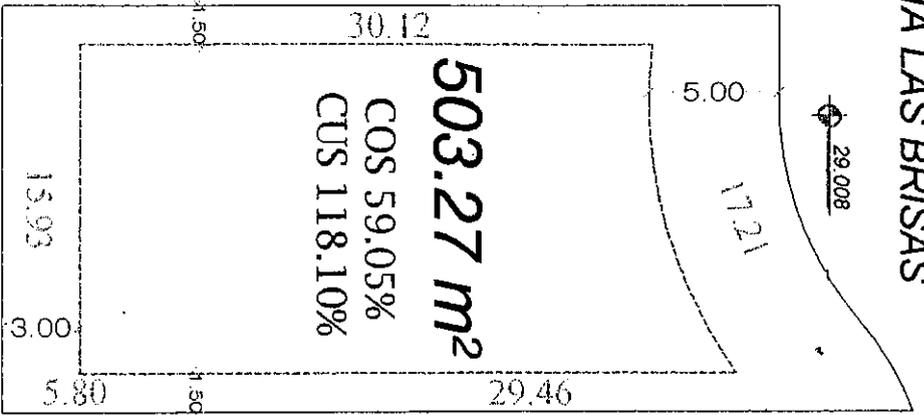
OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN
ARANGO PELAEZ JUAN ANTONIO	POR SUO PROPIOS DERECHOS	CÉBULA	1728190346
A FAVOR DE			
NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	01-02-2016
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	BRIZO PEINOSO PEDRO XAVIER
Nº IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	1708773404

OBSERVACIONES:
----------------

  
NOTARÍA DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
NOTARÍA DÉCIMA DEL CANTÓN QUITO

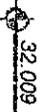
VÍA LAS BRISAS



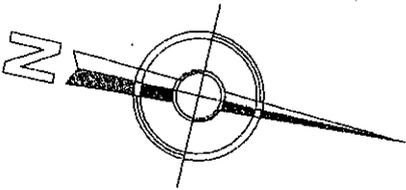
LOTE 166

**503.27 m<sup>2</sup>**  
 COS 59.05%  
 CUS 118.10%

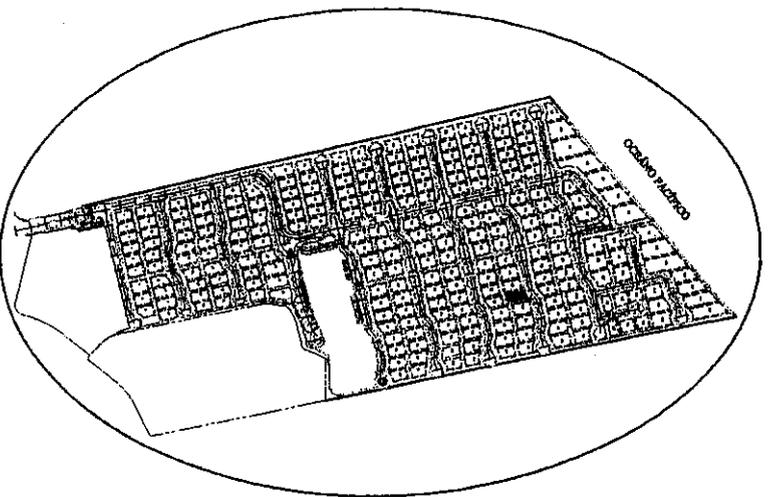
LOTE 156



LOTE 164



LOTE 157



UBICACIÓN GENERAL

**FRENTE:** 17.21 m, y VÍA LAS BRISAS  
**POSTERIOR:** 15.93 m, y LOTE 156  
**LAT. ZQUIERDO:** 30.12 m, y LOTE 166  
**LAT. DERECHO:** 35.26 m, y LOTE 164 - LOTE 157

ANEXO A

marinablu

CUADRO DE AREAS	
ÁREA	503.27 m <sup>2</sup>
COS	59.05 %
CUS	118.10 %
FLETTROS:	
FRONTAL:	5.00 m
LATERAL IZQ:	1.50 m
LATERAL DER:	1.50 m
POSTERIOR:	3.00 m

RESPONSABILIDAD TÉCNICA:

Ing. Jorge Herlen Ocampo  
 Reg. Prof. 869

Ing. P. BARRION

Ing. M. MENENDEZ

ESCALA: 1:300

INMOBILIARIAS

**LOTE 165**

2P SNA

MANZANA REGATA ESTE

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.



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 0492749788001  
 RAZON SOCIAL: FIDUCIARIO MARINA BLUS  
 NOMBRE COMERCIAL:  
 CLASE CONTRIBUYENTE: OTRO  
 REGIMEN JURIDICO: PERSONA A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y  
 CONTADOR: ESTANISLAO ANTONI KASINA LUISADA

FECHA DE ACTIVACION: 17/03/2012      REG. CONSTITUCION: 17/03/2012  
 FECHA INSCRIPCION: 07/03/2012      FECHA DE ACTUALIZACION:

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL**

ACTIVIDADES FUERA DE:

CONSEJO TRIBUNAL:

Provincia: GUAYAS      Cantón: GUAYAS      Manera: TERCER Calle AV. PROGRESO CARRERA 1000m SIN MONEDA 373  
 Código: CIUDAD SOLEDAD      Local: CORPACOTIVO I Piso: 4 Oficina: 2 A Referencia: Av. 1000m FRENTE A PLANTAS Y  
 DESIGNACIONES: Telecomunicaciones

CONSEJO ESPECIAL:

DECLARACIONES PENDIENTES:

- ANEXO DE CUENTAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OBLIGACIONES
- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SUJETIVAS
- DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACION PERSONAL DE RENTA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 01 al 001      ASIGNADOS: 1  
 JURISDICCIONAL: REGIONAL LITORAL SUR GUAYAS      TERRAZOS: 0



*[Handwritten signature]*

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

*[Handwritten signature]*

CIUDAD DE GUAYAS      SERVICIO DE RENTAS INTERNAS  
 Código de entidad: GUAYAS      CANTÓN: GUAYAS      Estado y área: 07/03/2012 15:25:47

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 0092745788001  
 RAZON SOCIAL: FIDUCIARIO MARINA BLUE

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

NO. ESTABLECIMIENTO	PROVINCIA	CANTON	CIUDAD	ACTIVIDAD	FEC. INICIO ACT.	FEC. CIERRE	FEC. RENOV.
					17/02/2017		

ACTIVIDADES ECONOMICAS:  
 ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

**DIRECCION ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYASOL Parroquia: TARDUE Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Numero: SIN Referencia: FRENTE A PLANTAS Y DELEGACIONES Maritima 170 Comunas CIUDAD COLON Edificio CORPORATIVO II Piso: 4 Oficina 3-4 Telefono: (041) 380711



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

*El*  
**Abg. Elsy Celedonio Menéndez**  
 Notaría Pública Charra  
 Manta - Ecuador

*HBO Pineda*

*Carlos Enrique Portugal Quintero*

Usarios: \_\_\_\_\_ Lugar de emisión: GUAYASOL, CANTON GUAYASOL, Provincia y fecha: 02/08/2017 14:24:47

# REGLAMENTO INTERNO

## URBANIZACIÓN MARINA BLUE

### CONSIDERANDO

Que, la Urbanización "**MARINA BLUE**", está localizada dentro de los límites de la Zona Urbana de la Ciudad de Manta, por lo cual las construcciones que se realicen deben estar reglamentadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo II.74, de la Ordenanza del **Reglamento Urbano de Manta (RUM)**.

Que, es necesario contar con un Reglamento Interno que norme un desarrollo ordenado de la Urbanización y la convivencia armónica de sus residentes, en un ambiente de seguridad, tranquilidad y esparcimiento.

### ACUERDA

Establecer el presente Reglamento Interno para la Urbanización "**MARINA BLUE**", la misma que se encuentra ubicada al Noroeste de la ciudad de Manta, cuyo promotor es el Fideicomiso MARINA BLUE.

### CAPÍTULO PRIMERO

#### DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y ÁMBITO DE VIGENCIA

**Artículo 1.-** El presente Reglamento Interno se formula con sujeción al Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); a otras leyes ecuatorianas; a la Ordenanza del Reglamento Urbano de Manta; a los planos y normas técnicas, así como, a las Ordenanzas correspondientes.

**Artículo 2.-** Este Reglamento Interno es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes a cualquier título, de los lotes en que se divide la urbanización, quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitantes, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento Interno.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, visitantes, etc.



**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.

*Abg. César M. M. M. M.*  
Notario Público Cuzco  
Manta Ecuador

**CAPÍTULO SEGUNDO  
DE LOS BIENES PARTICULARES Y COMUNES**

**Artículo 8.- BIENES PARTICULARES.-** Son bienes particulares y por tanto, de dominio exclusivo: el lote de terreno perteneciente a su propietario, que se encuentra delimitado en los planos y la o las construcciones que sobre el mismo se levante, según conste en los correspondientes títulos de dominio, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes particulares.

Dentro de cada lote, sea interior o frente al mar, el propietario tendrá la facultad, por su exclusiva cuenta y a su riesgo, de construir una vivienda unifamiliar o multifamiliar, según sea el caso, de conformidad con los planos del proyecto y las **NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELOS Y CONSTRUCCIÓN**, señaladas en este Reglamento Interno.

**CUADRO DE ÁREAS**

DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>	%
<b>AREA TOTAL</b>	185.029,09	100,00
AREA UTIL	127.883,25	69,12
AREA VERDE Y COMUNAL	18.563,02	10,03
AREA CIRCULACION	38.582,82	20,85

DENSIDAD BRUTA Y NETA		MIEMBROS	MIEMBROS POR FLIA.
# LOTES		234	239,00
# LOTES FRENTE AL MAR		14	204,00
<b>TOTAL</b>			443,00
MIEMBROS POR FLIA.			5,00
HABITANTES			2.215,00
<b>DENSIDAD BRUTA</b>	2.215hab/18,50Ha	<b>119,73 hab/Ha</b>	
<b>DENSIDAD NETA</b>	2.215hab/12,79Ha	<b>173,18 hab/Ha</b>	



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.

Cuando 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

Abg. *[Firma]* Cedeño Villalón  
Notaría Pública Cuarta  
Manabá - Ecuador

seguridad que forman parte de la Urbanización y destinadas a dar servicio a los usuarios y a las vías o a la infraestructura, hasta las conexiones domiciliarias y extendiendo su límite físico hasta los linderos de estas obras con los solares de la Urbanización.

Las vías, aceras, bordillos y áreas comunales con que cuenta la Urbanización deberán ser protegidas y cuidadas por todos los propietarios de los bienes particulares de la misma, quedando prohibido sembrar plantas y árboles que afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, vías o instalaciones subterráneas de la Urbanización.

Las calles, aceras, bordillos, áreas verdes, senderos, jardines, parterres, plazoletas, áreas para estacionamiento vehicular de uso comunitario, portón de ingreso y salida de la Urbanización, son para uso de los propietarios de la misma. Su uso es limitado y voluntario. En compañía de/o con aprobación del propietario pueden usarlo sus familiares, invitados, empleados que les acompañen, proveedores y abastecedores que por cortos momentos les entreguen bienes y servicios.

**Artículo 11.- DEL ACCESO A LA URBANIZACIÓN Y A LA PLAYA DE MAR.-** El acceso a la Urbanización se localiza sobre la vía Manta – San Mateo, y dispone de un Pórtico de ingreso directo de 4 carriles (dos vías), con estación externa para taxis. El Pórtico de acceso lo integra una cabina para los servicios de seguridad y control de ingreso; servicios administrativos para seguridad e información a los usuarios.

Sobre la playa de mar y por razones de seguridad, existirá un solo acceso general para la Urbanización, el que contará con control para la seguridad, en donde se vigilará el ingreso y egreso de personas y bienes.

Los lotes colindantes con la playa de mar podrán tener acceso directo a la playa, siempre y cuando exista un acceso que cuente con control para la seguridad, en donde se vigilará el ingreso y egreso de personas, todo esto a costo de los propietarios de estos lotes. Los muros frontales de los lotes colindantes con la playa de mar, deberán igualarse en la cota + 7,00, los cuales deberán ser diseñados técnicamente, a fin de evitar efectos secundarios en la estabilidad de las construcciones, específicamente en las propias o vecinas edificaciones. Estos muros deberán diseñarse con "deflector de olas" en la parte superior, para que al chocar la ola con el muro, no salpique agua dentro de las edificaciones.

Los muros de contención frontales colindantes con la playa de mar, deberán ser construidos por los propietarios de cada uno de los lotes. Mientras que la construcción de los muros de escolleras, formarán parte de los trabajos del urbanizador.

**Artículo 12.- USUFRUCTO DE ÁREAS COMUNES.-** No obstante lo establecido en el artículo anterior, los parques y áreas verdes de propiedad del Municipio de la ciudad, serán de exclusiva utilización de los propietarios de los lotes de la Urbanización y las personas que bajo su responsabilidad inviten, ya que los propietarios corren con los gastos de mantenimiento de estas áreas.



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 pórtico 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>** restando el **69.12%**, de los **185.029.09m<sup>2</sup>** a urbanizar, compuesta por 248 lotes.

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

**Artículo 17.-** La Urbanización "MARINA BLUE" contará con todos los sistemas de infraestructura, mismos que han sido diseñados para servir a la población proyectada indicada en la Memoria Técnica, bajo las normas técnicas vigentes.

**Artículo 18.-** El acceso a la Urbanización se lo realizará a través de la vía Manta-San Mateo, dirigiéndose al interior por la vía de ingreso tipo colectora, desde el pórtico de acceso a la Urbanización, y de allí a los diferentes sectores proyectados, mediante la red vial interna, facilitando la movilidad de los usuarios hacia las diferentes manzanas.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LAS NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELO Y REGLAMENTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 19.-** Los propietarios de los lotes deberán respetar las siguientes normas de ocupación (COS), y utilización (CUS) del suelo, clasificados por vías y que se detallan en el anexo adjunto, (VER ANEXO).

Los propietarios de los lotes deberán respetar las siguientes normas de construcción relacionadas con los retiros frontales, posteriores y laterales, adosamientos y alturas de las viviendas o edificios que se construyan.

**Artículo 20.- RETIROS:**

Fachada frontal a la acera	5.00 m.
Laterales mínimo	1.50 m.
Laterales esquineras a la acera	2.00 m.
Fachada posterior	3.00 m.
Fachada frontal al mar	4.00 m.

Se permite adosar únicamente un lado en la Plantá Baja con excepción de las franjas destinadas a servidumbres para servicios hidrosanitarios que se establecen en los Planos y especificaciones Técnicas del Proyecto y que se describirán pormenorizadamente en las Escrituras de Compraventa.

**a. Retiro Frontal:**

**a.1. Antejardín.-** Es la franja establecida entre el lindero frontal del lote y una dimensión paralela de 3.00 m. hacia el interior. Solo se permitirá la construcción de muros de cerramiento en el lindero con una altura máxima de 90 cm. y pavimentos de acceso peatonal y vehicular, con una ocupación de hasta el 40% de este frente.

**a.2. Franja frontal de 2.00 m.-** Es el área establecida desde los 3.00 m. del retiro de antejardín hacia el interior. Donde solo se permitirá la construcción de



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 ERRANEO	222	3,40	-	3,00	6,40
	223	3,40	-	5,60	9,00
	224	3,40	-	6,00	9,40

Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
 Notaria Pública  
 Manta - Ecuador

ante al mar - \*\* Lotes interiores

Manzana	Lotes	Altura en acera frontal (m.)	Altura desde acera frontal hasta la cota 7 msnm, del muro de playa (m.)*	Altura total Edificación (m.)
MANZANA LA COSTA	231	3,40	6,00 m.	9,40
	232	3,40	6,00 m.	9,40
	233	3,40	9,00 m.	12,40
	234	3,40	6,00 m.	9,40
	235	3,40	6,00 m.	9,40
	236	3,40	6,00 m.	9,40
	237	3,40	6,00 m.	9,40

\*Lotes frente al mar

**Artículo 21.-** Las alturas máximas permitidas son:

En viviendas unifamiliares : 3.40 m. Sobre nivel de acera en fachada 1 planta  
6.40 m. Sobre nivel de acera en fachada 2 planta

En equipamiento urbano 4.50m. sobre la vía adyacente

**Artículo 22.-** Se considera como espacio libre, aquellos donde no está permitida la edificación.

**Artículo 23.-** Todas las edificaciones de servicios comunales serán de uso de la Urbanización; y, las edificaciones de las viviendas serán de uso privado.

Está prohibido modificar el uso del suelo para la función que fue planificada.

**Artículo 24.-** En cuanto a la silueta urbana, el conjunto habitacional dispondrá en sus edificaciones un equilibrio de todos sus elementos, incorporando su paisaje exterior, en la búsqueda de un armonioso entorno.

**Artículo 25.-** Todas las edificaciones y ampliaciones serán realizadas con estructuras sismo resistente y materiales perdurables de acuerdo a los siguientes elementos:

Cimentación : Hormigón armado  
Pisos: Planta baja y planta alta en hormigón armado, estructura metálica o mixta  
Paredes: Ladrillos, bloques o muros estructurales  
Cubiertas: Hormigón armado, madera tratada, media dueña, hierro.  
Carpintería: Madera, hierro, aluminio o PVC  
Cerramiento: El muro perimetral del conjunto habitacional será de 3.00 metros de altura, y los muros medianeros entre lotes será de 2.50 metros.

**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.

**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 mismo concepto para la ciudad de Manta, como lo estipula el Plan Maestro Hidrosanitario.

Abg. Eliseo Cedeno Menéndez

Notaría Pública Cuarta  
Manga - Ecuador

9

- c) **Redes de Agua Potable.-** Contará con una red de distribución de agua potable con sus respectivas guías domiciliarias adecuadamente dispuestas; así mismo dispondrá de válvulas de control como la instalación de hidrantes correctamente ubicados y construidos.
- d) **Redes eléctricas.-** Dispuestas de manera subterránea, dotando de los servicios mediante Red de Distribución Primaria y Secundaria, con acometidas domiciliarias para los lotes unifamiliares y bifamiliares. Para los lotes de condominios o multifamiliares (Primera línea al mar), se entregará la red de media tensión, cada condominio una vez tenga su diseño arquitectónico y el cálculo de su carga eléctrica, deberá por su cuenta colocar su transformador trifásico de media tensión a baja tensión y su tablero de medidores dentro de su lote, de acuerdo a lo que le apruebe la CNEL MANABI. Para la implementación de las luminarias ornamentales se deberá conservar las alturas estipuladas en el proyecto. También se instalará una tubería adicional para servicios varios.

De acuerdo a lo aprobado por la CNEL MANABI, se entregará con la red completa hasta el Medidor (tablero de medidores) y con los ductos para el alambrado desde el Medidor hasta la vivienda.

- e) **Redes telefónicas.-** Dispuestas de manera subterránea, dotando de los servicios mediante Red de Distribución Primaria y Secundaria, con los ductos para la acometidas domiciliarias de los lotes.
- f) **Vías.-** Las vías serán asfaltadas y jerarquizadas según su función, y conservarán las características contempladas en los diseños.
- g) **Aceras.-** Estarán dispuestas en forma adyacente a las calzadas, serán jerarquizadas y conservarán las características contempladas en los diseños.

**Artículo 32.-** Las superficies de terreno contemplados en los planos aprobados destinados a vías, aceras y espacios verdes, pasaran a ser propiedad municipal cuyos bienes se protocolizarán y se registrarán ante el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta.

**Artículo 33.-** Todos los materiales y trabajos empleados en las obras localizadas en los predios determinados como bienes de uso público, pasaran a ser propiedad municipal tan pronto sean recibidos, para lo cual previo a su registro, se requerirá de los informes señalados en las normas municipales que para el efecto existan; las relacionadas a los servicios básicos como sistemas hidrosanitarios, eléctrico, y telefónicos, serán de propiedad de EPAM, CNEL y CNT, respectivamente. Una vez recibidos los trabajos antes mencionados por parte de la Municipalidad y de las Instituciones señaladas, serán de su cuenta y responsabilidad el mantenimiento y funcionamiento de las mismas, pudiendo delegar su administración al Comité de la Urbanización.



**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 con la suspensión inmediata de las obras correspondientes, los costos que ocasionen serán de cargo del infractor.

*Abg. Eloy Cedeño*  
Notaría Pública Cantón  
Manta - Ecuador

**Artículo 40.-** Para los casos que existan tuberías, para cuyos trazados demanda la servidumbre de solares vecinos, debe observarse el retiro mínimo de 0.75 metros, que se establece en este Reglamento Interno, como en los diseños urbanísticos e hidrosanitarios para cualquier elemento de edificación, básicamente en la zonas de cimientos; debe precautelarse además, las condiciones adecuadas de mantenimiento y fácil acceso para eventuales revisiones; en consecuencia, en la zona de terreno sobre la cual establece la servidumbre, el propietario no podrá levantar construcciones o edificaciones. Por lo tanto se dejará estipulado el paso de servidumbre en las escrituras de Transferencias de Dominio de todos los solares por donde atravesarán las descargas de aguas servidas y aguas lluvias con la finalidad de evitar reclamos y litigios posteriores.

Los lotes con servidumbres de alcantarillado sanitarios son los siguientes:

ALCANTARILLADO SANITARIO			
LOTE	MANZANA	DESCRIPCIÓN	DIAMETRO
11	ARENA	lateral izquierdo	160.00 mm
13	ARENA	lateral izquierdo	160.00 mm
15	ARENA	lateral izquierdo	160.00 mm
17	ARENA	lateral izquierdo	160.00 mm
19	ARENA	lateral izquierdo	160.00 mm
31	BUCANERO	lateral izquierdo	160.00 mm
33	BUCANERO	lateral izquierdo	160.00 mm
35	BUCANERO	lateral izquierdo	160.00 mm
37	BUCANERO	lateral izquierdo	160.00 mm
39	BUCANERO	lateral izquierdo	160.00 mm
51	CORAL	lateral izquierdo	160.00 mm
52	CORAL	lateral derecho	160.00 mm
54	CORAL	lateral derecho	160.00 mm
55	CORAL	lateral derecho	160.00 mm
58	CORAL	lateral izquierdo	160.00 mm
66	FRAGATA	lateral izquierdo	160.00 mm
68	FRAGATA	lateral izquierdo	160.00 mm
69	FRAGATA	lateral derecho	160.00 mm
89	EL FARO ESTE	lateral derecho	160.00 mm
91	EL FARO ESTE	lateral derecho	160.00 mm
93	EL FARO ESTE	lateral derecho	160.00 mm
96	EL FARO ESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
97	EL FARO ESTE	lateral derecho	160.00 mm
99	EL FARO ESTE	lateral derecho	160.00 mm
102	EL FARO OESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
104	EL FARO OESTE	lateral izquierdo	160.00 mm
105	EL FARO OESTE	lateral derecho	160.00 mm
125	LAS OLAS ESTE	lateral derecho	160.00 mm



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. Eliseo Cedeno Menéndez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

ALCANTARILLADO PLUVIAL			
38	BUCANERO	lateral derecho	200.00 mm
44	CORAL	parte posterior	200.00 mm
45	CORAL	parte posterior	200.00 mm
50	CORAL	lateral derecho	200.00 mm
53	CORAL	lateral izquierdo	200.00 mm
56	CORAL	lateral izquierdo	200.00 mm
57	CORAL	lateral derecho	200.00 mm
65	FRAGATA	lateral derecho	200.00 mm
67	FRAGATA	lateral derecho	200.00 mm
70	FRAGATA	lateral izquierdo	200.00 mm
90	EL FARO ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
92	EL FARO ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
94	EL FARO ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
95	EL FARO ESTE	lateral derecho	200.00 mm
98	EL FARO ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
100	EL FARO ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
101	EL FARO OESTE	lateral derecho	200.00 mm
103	EL FARO OESTE	lateral derecho	200.00 mm
106	EL FARO OESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
126	LAS OLAS ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
128	LAS OLAS ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
130	LAS OLAS ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
131	LAS OLAS ESTE	lateral derecho	200.00 mm
134	LAS OLAS ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
136	LAS OLAS ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
137	LAS OLAS OESTE	lateral derecho	200.00 mm
139	LAS OLAS OESTE	lateral derecho	200.00 mm
142	LAS OLAS OESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
161	REGATA ESTE	lateral derecho	200.00 mm
163	REGATA ESTE	lateral derecho	200.00 mm
166	REGATA ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
167	REGATA ESTE	lateral derecho	200.00 mm
170	REGATA ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
172	REGATA ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
173	REGATA OESTE	lateral derecho	200.00 mm
175	REGATA OESTE	lateral derecho	200.00 mm
178	REGATA OESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
198	LAS BRISAS ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
199	LAS BRISAS ESTE	lateral derecho	200.00 mm
202	LAS BRISAS ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm
203	LAS BRISAS ESTE	lateral derecho	200.00 mm
206	LAS BRISAS ESTE	lateral izquierdo	200.00 mm



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. Ellye Cedeño Menéndez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manabí - Ecuador

TRANSFORMADORES Y TABLEROS ELÉCTRICOS			
LOTE	MANZANA	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN
78	EL FARO ESTE	esquina izquierda	Transformador
79	EL FARO ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
82	EL FARO ESTE	esquina izquierda	Transformador
83	EL FARO ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
86	EL FARO ESTE	esquina izquierda	Transformador
87	EL FARO ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
108	LAS OLAS OESTE	esquina izquierda	Transformador
109	LAS OLAS OESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
110	LAS OLAS OESTE	esquina izquierda	Transformador
111	LAS OLAS OESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
113	LAS OLAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
		esquina derecha	Base de caja de maniobras
114	LAS OLAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
115	LAS OLAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
116	LAS OLAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
117	LAS OLAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
118	LAS OLAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
120	LAS OLAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
121	LAS OLAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
123	LAS OLAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
124	LAS OLAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
144	REGATA OESTE	esquina izquierda	Transformador
145	REGATA OESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
146	REGATA OESTE	esquina izquierda	Transformador
147	REGATA OESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
149	REGATA ESTE	esquina izquierda	Transformador
150	REGATA ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
151	REGATA ESTE	esquina izquierda	Transformador
152	REGATA ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
153	REGATA ESTE	esquina izquierda	Transformador
154	REGATA ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
156	REGATA ESTE	esquina izquierda	Transformador
157	REGATA ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
159	REGATA ESTE	esquina izquierda	Transformador
160	REGATA ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
180	LAS BRISAS OESTE	esquina izquierda	Transformador
181	LAS BRISAS OESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
182	LAS BRISAS OESTE	esquina izquierda	Transformador
183	LAS BRISAS OESTE	esquina derecha	Tablero de medidores
185	LAS BRISAS ESTE	esquina izquierda	Transformador
186	LAS BRISAS ESTE	esquina derecha	Tablero de medidores



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 taludes naturales. Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirá la obra de drenaje y estabilización.

Abg. Eliseo C. Martínez  
 Notaría Pública  
 Montevideo

**Artículo 43.- UTILIZACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.-** No se permitirá por ningún concepto el cierre de las vías y las aceras, por constituir bienes de uso público; sobre el uso de las áreas verdes y comunales estarán debidamente reguladas.

**Artículo 44.-** No se permitirá por ningún concepto la quema de monigotes de año viejo o de otros elementos en las vías vehiculares y aceras, este acto deteriora el asfalto de las vías, y, por ser bienes de uso público, los responsables de los daños cubrirán los costos de reposición, y serán multados por la autoridad Municipal competente.

**Artículo 45.-** Queda terminantemente prohibido dejar las mascotas de cada copropietario sueltas dentro de la Urbanización por motivos de seguridad y sanidad.

**Artículo 46.- PROHIBICIONES Y NORMAS DE CONVIVENCIA.-** Está prohibido a los Copropietarios, Arrendatarios y Usuarios:

- a) Arrojar basura en calles, aceras, parques, demás áreas comunales o cualquier otro lugar de la Urbanización; debiendo los habitantes de la Urbanización instruir en este sentido a sus visitantes.
- b) Mantener la basura en la parte externa de las casas; en los días de recolección la basura se sacará una hora antes que pase el recolector y se la depositará en los lugares acondicionados para el efecto.
- c) Mantener animales domésticos (perros, gatos, o cualquier otra mascota) sueltos libremente en los lugares comunitarios de la Urbanización; éstos podrán pasear acompañados de sus respectivos dueños, siempre y cuando estén debidamente sujetos con collares, cadenas arneses y/o bozales si lo ameritare. Se prohíbe criar y mantener cualquier mascota que por su tamaño o agresividad resulte peligrosa para la integridad de los habitantes de la Urbanización.
- d) En cuanto a los excrementos de los animales, es responsabilidad de cada copropietario y/o arrendatario, recogerlos y limpiar el lugar; no es responsabilidad del personal de aseo y mantenimiento de la Urbanización realizar este trabajo.
- e) Dejar escombros y desperdicios de construcciones o remodelaciones en la veredas, bordillo, parterres, vías y solares vacíos o en las áreas de circulación y comunales.
- f) Construir cercas en el frente de retiro frontal de las viviendas, se exceptúa el uso de pequeñas cercas ornamentales únicamente de sistema de enrejado hasta una altura máximo de 90 centímetros.
- g) Los retiros frontales de las viviendas, están destinados obligatoriamente a áreas verdes u ornamentales.
- h) Reparar o realizar mantenimiento de vehículos en la vía pública o áreas comunales.
- i) Parquear en la vía pública, preferentemente los vehículos se parquearan en los garajes de cada una de las viviendas, o en los parqueos de los lugares comunitarios.



- 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.

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

**Artículo 51.-** Las áreas comunales son de uso exclusivo de los habitantes de la Urbanización y dueños de lotes, con las limitaciones que señale el presente Reglamento Interno, con el objeto de regular el uso racional y equitativo de las mismas.

**Artículo 52.-** Cada familia que habite en la Urbanización tendrá derecho a un número máximo de tres invitados a las áreas comunales, esta cifra, podrá reducirse en función de la naturaleza del área.

**Artículo 53.-** Los vehículos que asistan al área comunal solo podrán parquear en las áreas destinadas para el efecto.

**Artículo 54.- DE LAS CANCHAS:**

- a. **Canchas de Tenis.-** Las canchas de tenis estarán abiertas de 6 AM a 12 PM, todos los días, la limpieza de las mismas se las realizará cada vez que sea necesario, en cuyo caso se colocará un letrero y se las inhabilitará por un máximo de dos horas, prefiriendo hacerlo en las horas no pico de forma alternada, a fin de garantizar el mayor uso posible a los copropietarios. En caso de reparación se cerrarán hasta que la misma haya concluido.

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 de tenis 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.

Cada copropietario tendrá un máximo de dos jugadores invitados, que no habiten en la Urbanización, los invitados solo podrán jugar en compañía de copropietarios.

Aquellos que jueguen durante la noche deberán cubrir al encargado el valor de la (s) hora (s) por servicio eléctrico, que se haya determinado.

- b. **Canchas de uso Múltiple.-** La cancha de uso múltiple podrá usarse para realizar juegos los días técnicamente permitidos, suspendiéndose su uso durante las horas de limpieza, según la planificación; en cuyo caso se colocará un letrero, prefiriendo hacerlo en las horas no pico a fin garantizar el mayor uso posible a los copropietarios. En caso de mantenimiento se cerrará hasta que el mismo haya concluido.

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 copropietario 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

Abg. Eliseo Medina  
Notario Público Cuarta  
Mano Interventor

goce. Estos goces denominados expensas serán determinados en primera instancia por el promotor y una vez que la Urbanización sea entregada a las respectivas instituciones públicas, será la Junta de propietarios quien adquiera dicha competencia.

Los gastos de administración y mantenimiento de los bienes comunes de la Urbanización, estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado, las veces que sea necesario, como consecuencia de circunstancias eventuales. Dicho reajuste se hará al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de Índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el incremento salarial por efectos de reforma en la legislación laboral, previa aprobación de los propietarios reunidos en Asamblea.

**Artículo 58.- REFORMAS AL REGLAMENTO INTERNO.-** Cualquier reforma a la presente reglamentación, deberá ser aprobada por el M.I. Concejo Cantonal de Manta, previo los informes de los Departamentos Pertinentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

**Artículo 59.- PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS.-**

- a) Acta de entrega del terreno con su respectiva linderación; retiros; y, afectaciones por servidumbres para Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- b) Línea de Fábrica emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano.
- c) El estilo arquitectónico de preferencia será el moderno y contemporáneo, con fachadas en color blanco combinadas con elementos que luzcan naturales como piedras y madera, respetando los retiros y alturas normadas. Las terrazas son inaccesibles.
- d) Revisión previa y Aprobación del Diseño arquitectónico por parte de la Administración o su delegado, antes de presentarlo al Municipio. El costo de revisión y emisión del Informe Técnico, será asumido por el propietario.
- e) Copia de planos Arquitectónicos, Estructurales, Hidráulicos, Sanitarios y Eléctricos, debidamente firmados por los profesionales del ramo y aprobados por el Municipio.
- f) Copia del Permiso de Construcción Municipal.
- g) Nombre del Responsable Técnico que permanecerá en la construcción.
- h) Queda terminantemente prohibido que el personal de obra de construcción de residencias privadas, permanezcan en ella fuera de su horario de trabajo, incluyendo los fines de semana.
- i) El horario para los trabajos de construcción será de lunes a viernes entre las 8:00 am y las 5:30 pm.
- j) Para realizar trabajos de construcción los días sábados, se solicitará el permiso respectivo a la Administración con un día de anticipación, al fin de coordinar con el personal de seguridad estas actividades, siendo el horario laboral de 8:00 am a 1:00 pm
- k) Todas las personas que laboren en obra deberán presentar en la Portería su Cédula y su Record Policial auténtico y actualizado, para registrarlos en la lista de control permanente y adecuado del personal que ingresa y sale de la



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.

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

Abg. Elvira Cordero Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

(EPAM), Empresa Eléctrica (CNEL) para solicitar los requisitos del respectivo Medidor de su vivienda, y a las oficinas de CNT para solicitar su línea telefónica.

**Artículo 61.- SUPERVISIÓN DE LA OBRA.-** La Municipalidad como las Empresas Públicas proveedoras de servicios, procederán a la supervisión de las obras en base a los documentos técnicos entregados en las oficinas.

**Artículo 62.-** Sancionado este Reglamento Interno, serán remitidos sendos ejemplares junto con los planos respectivos al Señor Registrador de la Propiedad y a los respectivos Departamentos Municipales para su correcta aplicación.

## **CAPÍTULO QUINTO DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS**

**Artículo 63.-** Los Propietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento Interno, los mismos que son:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes particulares, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento Interno.
- b) Concurrir a las Asambleas de propietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de propietarios o el Administrador, encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento Interno.

El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la Urbanización y en las obligaciones inherentes al presente Reglamento Interno.

Se prohíbe la construcción de locales comerciales o industriales, así como la construcción mixta de viviendas-locales o viviendas-taller.

**Artículo 64.- DE LA RESPONSABILIDAD.-** El propietario de un lote dentro de la Urbanización será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás propietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provienen de imprudencia o negligencia de sus dependientes, o usuarios a cualquier título de la propiedad, quedando obligado dicho



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.

Comunicar a la persona u organismo administrador, tan pronto como tenga conocimiento de cualquier tipo de infracción a las disposiciones del presente Reglamento Interno.

Abg. Elyse Cedeno Menéndez  
Notaria Pública-Cuarta  
Manta - Ecuador

- g) No destruir o alterar las cercas vivas y en general, área verdes de la Urbanización.
- h) No disparar armas de fuego dentro de la Urbanización.
- i) No permitir que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículos motorizados dentro de la Urbanización.
- j) Impedir que el ruido que se produzca del interior de las viviendas trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo.
- k) No guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los utensilios o herramientas utilizados por el propietario en su trabajo o actividad, sustancias explosivas, corrosivas, inflamables o que pudiesen producir humo o malos olores, no estando involucradas dentro de esta prohibición las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.
- l) Cumplir fielmente las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración de la Urbanización.
- m) No instalar en los bienes ubicados en la Urbanización antenas de radio o parabólicas sin autorización expresa de la persona o entidad encargada de la administración.
- n) Previa cita, el propietario deberá permitir la inspección de los inmuebles de la Urbanización, al administrador o a la persona que labore para la entidad encargada de la administración, tendiente a verificar el cumplimiento o no del presente Reglamento Interno.
- o) Se prohíbe tener animales bravíos y, los animales domésticos, cuando salgan de las viviendas de sus amos, deberán tener la correspondiente compañía de una persona responsable de los mismos. Se prohíbe que los animales hagan sus necesidades fisiológicas en las vías y áreas comunes de la Urbanización.
- p) Queda prohibido a los propietarios la comercialización de productos y servicios en general dentro de la Urbanización.
- q) Cumplir con las disposiciones del presente Reglamento Interno y acatar las resoluciones de la Asamblea entre ellas, desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiere.
- r) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeran en sus inmuebles y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general de la Urbanización.
- s) No estacionar en su propiedad, ni en áreas comunes de la Urbanización, vehículos de más de dos ejes, ni de servicios públicos.
- t) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Administración.
- u) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la Administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda y de no haber construcción en el lote, se hará en el último domicilio que la Administración hubiere conocido. Pudiendo ser las notificaciones realizadas por email en las direcciones electrónicas registradas en la administración.
- v) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su bien, para el Registro que debe llevar el Administrador.
- w) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de los bienes comunes de la



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 guardianía, 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 se reformará, ni derogarlo total o parcialmente, sino es con consentimiento expreso

*E*  
Abg. ~~Eduardo~~ *Sebastián* Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manabí, Ecuador

del promotor del proyecto, EL FIDEICOMISO MARINA BLUE, el cual tendrá el derecho de modificarlo hasta que se constituya la Asociación de Copropietarios de la Urbanización.

Una vez constituida la Asociación de Copropietarios de la Urbanización se requerirá que cualquier reforma al presente reglamento, se realice mediante la aprobación de al menos el 75% de los miembros de la Asociación sin que dichas reformas puedan alterar las disposiciones técnicas y arquitectónicas que se encuentran contenidas en el presente instrumento y los planos aprobados por el Municipio para el desarrollo de esta Urbanización.

## ANEXO DEL REGLAMENTO INTERNO

### PARTE DEL ARTÍCULO 19 DEL CAPÍTULO CUARTO DE LAS NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELO Y REGLAMENTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° Viviendas
M A N Z A N A  A R E N A	1	430.38	239.85	55.73	111.46	6.40	6.40	6.40	2	1
	2	432.75	250.87	57.97	115.94	6.40	6.40	6.40	2	1
	3	439.72	256.74	58.39	116.77	6.40	6.40	6.40	2	1
	4	439.72	256.74	58.39	116.77	6.40	6.40	6.40	2	1
	5	447.72	261.03	58.30	116.60	6.40	6.40	6.40	2	1
	6	447.28	260.50	58.24	116.48	6.40	6.40	6.40	2	1
	7	520.59	313.34	60.19	120.38	6.40	6.40	6.40	2	1
	8	471.83	278.18	58.96	117.92	6.40	6.40	6.40	2	1
	9	449.35	253.95	56.51	113.03	6.40	6.40	6.40	2	1
	10	463.62	262.65	56.65	113.30	6.40	6.40	6.40	2	1
	11	503.58	306.82	60.93	121.86	6.40	6.40	6.40	2	1
	12	504.06	307.02	60.91	121.82	6.40	6.40	6.40	2	1
	13	458.00	263.77	57.59	115.18	6.40	6.40	6.40	2	1
	14	424.74	242.20	57.02	114.05	6.40	6.40	6.40	2	1
	15	433.07	246.19	56.85	113.70	6.40	6.40	6.40	2	1
	16	447.82	261.89	58.48	116.96	6.40	6.40	6.40	2	1
	17	457.75	271.04	59.21	118.42	6.40	6.40	6.40	2	1
	18	457.75	271.04	59.21	118.42	6.40	6.40	6.40	2	1
	19	458.52	261.20	56.97	113.93	6.40	6.40	6.40	2	1
<b>TOTAL</b>		<b>8688.25</b>								



CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
M A N Z A N A  B U C A N E R O	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										
M A N Z A N A  C O R A L	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° Viviendas
	40	450.23	253.50	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>								

  
 Abg. Elise Cedeño Menéndez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
M F A R A N Z A A N T A A	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° Viviendas
	59	612.07	371.24	60.65	121.31	3.40	6.40	6.40	2	1
	60	452.88	266.42	58.83	117.66	3.40	6.40	6.40	2	1
	61	452.55	266.42	58.87	117.74	3.40	6.40	6.40	2	1
	62	452.55	266.42	58.87	117.74	3.40	6.40	6.40	2	1
	63	452.55	266.41	58.87	117.74	3.40	6.40	6.40	2	1
	64	465.85	277.26	59.52	119.03	3.40	6.40	6.40	2	1
	65	467.97	267.42	57.14	114.29	6.40	6.40	6.40	2	1
	66	455.52	268.78	59.01	118.01	6.40	6.40	6.40	2	1
	67	455.56	268.81	59.01	118.01	6.40	6.40	6.40	2	1
68	455.56	268.82	59.01	118.02	6.40	6.40	6.40	2	1	
69	455.20	268.82	59.06	118.11	6.40	6.40	6.40	2	1	
70	471.47	262.44	55.66	111.33	6.40	6.40	6.40	2	1	
<b>TOTAL</b>		<b>5649.73</b>								

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
M L O E S T E F A R O	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° Viviendas
	71	501.81	288.02	57.40	114.79	3.40	6.40	6.40	2	1
	72	463.51	275.15	59.36	118.72	3.40	6.40	6.40	2	1
	73	463.46	275.15	59.37	118.74	3.40	6.40	6.40	2	1
	74	463.46	275.23	59.39	118.77	3.40	6.40	6.40	2	1
	75	463.42	275.20	59.38	118.77	3.40	6.40	6.40	2	1
	76	477.36	274.91	57.59	115.18	3.40	6.40	6.40	2	1
	101	459.96	260.30	56.59	113.18	6.40	6.40	6.40	2	1
	102	447.64	262.39	58.62	117.23	6.40	6.40	6.40	2	1
	103	447.63	262.38	58.62	117.23	6.40	6.40	6.40	2	1
	104	447.62	262.36	58.61	117.22	6.40	6.40	6.40	2	1
105	447.57	262.24	58.59	117.18	6.40	6.40	6.40	2	1	
106	462.34	254.70	55.09	110.18	6.40	6.40	6.40	2	1	
<b>TOTAL</b>		<b>5545.78</b>								

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
M A N Z A N A E S T E F A R O	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° Viviendas
	77	491.60	282.60	57.49	114.97	3.40	6.40	6.40	2	1
	78	517.65	301.15	58.18	116.35	3.40	6.40	6.40	2	1
	79	575.65	360.79	62.68	125.35	3.40	6.40	6.40	2	1
	80	541.69	329.80	60.88	121.77	3.40	6.40	6.40	2	1
	81	526.18	318.83	60.59	121.19	3.40	6.40	6.40	2	1
	82	557.79	348.60	62.50	124.99	3.40	6.40	6.40	2	1
	83	500.87	303.10	60.51	121.03	3.40	6.40	6.40	2	1
	84	463.88	284.25	56.97	113.93	3.40	6.40	6.40	2	1
	85	493.18	295.65	59.95	119.90	3.40	6.40	6.40	2	1
	86	492.68	295.55	59.99	119.98	3.40	6.40	6.40	2	1
	87	485.77	283.71	58.40	116.81	3.40	6.40	6.40	2	1
	88	445.46	252.02	56.58	113.15	3.40	6.40	6.40	2	1
	89	472.97	268.20	56.71	113.41	6.40	6.40	6.40	2	1
	90	503.53	296.28	58.84	117.68	6.40	6.40	6.40	2	1
	91	510.51	310.20	60.76	121.53	6.40	6.40	6.40	2	1
	92	509.57	310.15	60.87	121.73	6.40	6.40	6.40	2	1
93	503.09	297.70	59.17	118.35	6.40	6.40	6.40	2	1	
94	479.57	285.82	59.60	119.20	6.40	6.40	6.40	2	1	
95	534.59	328.70	61.49	122.97	6.40	6.40	6.40	2	1	
96	502.29	298.96	59.52	119.04	6.40	6.40	6.40	2	1	
97	521.34	312.72	59.98	119.97	6.40	6.40	6.40	2	1	
98	555.26	343.63	61.89	123.77	6.40	6.40	6.40	2	1	
99	516.66	300.49	58.16	116.32	6.40	6.40	6.40	2	1	
100	522.37	307.81	58.93	117.85	6.40	6.40	6.40	2	1	
<b>TOTAL</b>		<b>12224.15</b>								

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
MANZANAS 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
	<b>TOTAL</b>		<b>5442.80</b>							

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES											
MANZANAS 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	
	<b>TOTAL</b>		<b>12118.32</b>								

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
MANZANA 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
	<b>TOTAL</b>		<b>5442.99</b>							

  
 Abg. Ellye Cedeño Menéndez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manabí - Ecuador

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
M A N Z A N E S T E R E G A T A	LOTE #	ÁREA (m2)	ÁREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
	149	491.60	282.72	57.51	115.02	3.40	6.40	6.40	2	1
	150	517.67	901.13	58.17	116.34	3.40	6.40	6.40	2	1
	151	554.95	344.09	62.00	124.01	3.40	6.40	6.40	2	1
	152	521.70	313.11	60.02	120.03	3.40	6.40	6.40	2	1
	153	506.18	302.77	59.81	119.63	3.40	6.40	6.40	2	1
	154	537.81	332.54	61.83	123.66	3.40	6.40	6.40	2	1
	155	483.03	289.15	59.86	119.72	3.40	6.40	6.40	2	1
	156	446.04	253.05	56.73	113.47	3.40	6.40	6.40	2	1
	157	526.66	320.72	60.90	121.79	3.40	6.40	6.40	2	1
	158	526.68	312.87	59.40	118.81	3.40	6.40	6.40	2	1
	159	534.67	326.06	60.98	121.97	3.40	6.40	6.40	2	1
	160	466.36	266.78	57.20	114.41	3.40	6.40	6.40	2	1
	161	474.41	268.87	56.67	113.35	6.40	6.40	6.40	2	1
	162	503.95	294.51	58.44	116.88	6.40	6.40	6.40	2	1
	163	524.92	311.75	59.39	118.78	6.40	6.40	6.40	2	1
	164	524.96	319.56	60.87	121.75	6.40	6.40	6.40	2	1
	165	503.27	297.18	59.05	118.10	6.40	6.40	6.40	2	1
	166	479.75	285.30	59.47	118.94	6.40	6.40	6.40	2	1
	167	534.59	328.11	61.38	122.75	6.40	6.40	6.40	2	1
168	502.23	298.37	59.41	118.82	6.40	6.40	6.40	2	1	
169	521.94	312.10	59.86	119.73	6.40	6.40	6.40	2	1	
170	555.26	343.01	61.77	123.55	6.40	6.40	6.40	2	1	
171	497.57	204.26	57.13	114.26	6.40	6.40	6.40	2	1	
172	503.06	292.26	58.10	116.19	6.40	6.40	6.40	2	1	
<b>TOTAL</b>		<b>12238.66</b>								

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES												
M A N Z A N A S	B R I S A S	O R I E S T E	LOTE #	ÁREA (m2)	ÁREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
			179	482.76	272.01	56.34	112.69	3.40	6.40	6.40	2	1
			180	446.95	261.95	58.61	117.22	3.40	6.40	6.40	2	1
			181	446.90	261.95	58.61	117.23	3.40	6.40	6.40	2	1
			182	446.91	261.95	58.61	117.23	3.40	6.40	6.40	2	1
			183	446.93	261.95	58.61	117.22	3.40	6.40	6.40	2	1
			184	458.96	259.70	56.58	113.17	3.40	6.40	6.40	2	1
			209	460.29	260.96	56.69	113.39	6.40	6.40	6.40	2	1
			210	447.69	262.54	58.64	117.29	6.40	6.40	6.40	2	1
			211	447.71	262.56	58.65	117.29	6.40	6.40	6.40	2	1
			212	447.71	262.56	58.65	117.29	6.40	6.40	6.40	2	1
			213	447.33	262.55	58.69	117.39	6.40	6.40	6.40	2	1
			214	462.58	254.84	55.09	110.18	6.40	6.40	6.40	2	1
			<b>TOTAL</b>		<b>5442.72</b>							

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
MANZANA EL L S T E  B R I S A S	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
	185	491.60	282.76	57.52	115.04	3.40	6.40	6.40	2	1
	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	121.73	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	
TOTAL		12527.27								

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
MANZANA MEDITERRANEO	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
	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
TOTAL		1734.10								

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
MANZANA ATLÁNTICO	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
	225	676.95	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	694.77	381.19	60.05	120.10	3.40	6.40	6.40	2	1
	228	633.40	388.52	61.34	122.68	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
TOTAL		3911.40								

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES										
MANZANA PACIFIC	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS
	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	109.92	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
			4647.32							

Abg. Elsy Cedeno Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Montevideo

CUADRO QUE DETERMINA EL COS - CUS DE LOS LOTES											
M A N Z O S T A L A	LOTE #	ÁREA (m2)	AREA NETA	% COS	% CUS	ALT. FRENTE VIA	ALT. RETIRO POST.	ALT. MAX. mt.	# PISOS	N° VIVIENDAS	
	215	609.60	310.56	50.94	254.72	3.40	15.00	18.40	5	10	
	216	950.46	627.32	66.00	330.01	3.40	15.00	18.40	5	14	
	217	1277.47	914.47	71.58	429.51	3.40	18.00	21.40	6	24	
	218	1327.05	868.22	65.42	392.55	3.40	18.00	21.40	6	24	
	219	998.33	655.34	65.64	393.86	3.40	18.00	21.40	6	20	
	220	1000.22	654.56	65.44	327.21	3.40	15.00	18.40	5	16	
	221	1138.22	788.85	69.31	346.53	3.40	15.00	18.40	5	20	
	231	828.32	505.03	60.97	182.91	3.40	9.00	12.40	3	8	
	232	1055.18	731.18	69.29	277.18	3.40	12.00	15.40	4	14	
	233	1287.67	901.03	69.97	279.89	3.40	12.00	15.40	4	18	
	234	658.30	391.32	59.44	178.33	3.40	9.00	12.40	3	6	
	235	755.73	487.82	64.55	193.65	3.40	9.00	12.40	3	8	
	236	827.27	545.76	65.97	197.91	3.40	9.00	12.40	3	10	
	237	931.33	620.97	66.68	200.03	3.40	9.00	12.40	3	10	
	<b>TOTAL</b>		<b>13645.15</b>								

  
 Ing. Jorge Ocampo C.  
 Gerente Técnico

1487



NÚMERO: 2015-09-01-006-P01805

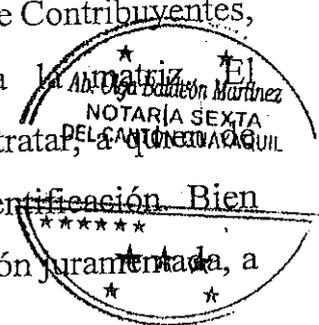
FACTURA: 002-008-000000174

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 copia del poder especial que acompaña y del Registro Único de Contribuyentes, los documentos habilitantes y que serán agregados a la escritura. El compareciente es mayor de edad, capaz para obligarse y contratar, y al momento de comparecer doy fe, por haberme exhibido su documento de identificación Bien instruido en el objeto y resultados de esta escritura de declaración juramentada, a

Olga Baldeón Martínez  
Abogada  
Notaria Pública Cuarta  
Manabí - Ecuador





Novena Sexta Canton Guayaquil

ABOGADA OLGA BALDEON MARTINEZ

la que procede como queda expresado y con amplia y entera libertad para su otorgamiento me expone: **SEÑORA NOTARIA:** En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase incorporar una de declaración juramentada, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparece al otorgamiento del presente instrumento, el Ingeniero DAVID FERNANDO GUIME CALERO en su calidad de Apoderado Especial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, y esta a su vez representante Legal del Fideicomiso MARINA BLUE (en adelante FIDEICOMISO), cuyo poder se adjunta como documento habilitante. El compareciente es mayor de edad, de estado civil casado, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en la ciudad de Guayaquil. **SEGUNDA: DECLARACION JURAMENTADA.-** El compareciente en la calidad en que comparece declara bajo juramento y prevención de las responsabilidades administrativas, civiles y penales de las que pueda ser sujeto, que la Urbanización Marina Blue no tiene Administración por lo que no tiene Administrador Legalmente nombrado por lo tanto no se genera pago de expensas.- Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad.- Me ratifico en lo antes declarado, dejando constancia que conozco las penas contempladas en la ley, para el caso de incurrir en perjurio.- **Hasta aquí la declaración que es aceptada por el compareciente por estar hecha a su entera satisfacción, sin tener que hacer reclamo posterior alguno.-** Leída que fue esta escritura pública, de principio a fin, por mí, la Notaria, en clara y alta voz al otorgante, ésta la aprueba en todas sus partes, se afirma, ratifica y firma, en unidad de acto, conmigo, la Notaria, de todo lo cual DOY FE.-

**P. FIDEICOMISO MARINA BLUE**

**RUC: 0992749768001**

**FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS  
MERCANTILES**



# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 0992749768001  
**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. RODRIGUEZ CHAVEZ Número: S/N Manzana: 276  
 Conjunto: CIUDAD COLON Edificio: CORPORATIVO II Piso: 4 Oficina: 2-4 Referencia ubicación: FRENTE A PLANTAS Y  
 DECORACIONES Telefono Trabajo: 042136070  
**DOMICILIO ESPECIAL:**

**ODLIGACIONES 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

Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador



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



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0992749768001  
RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO MARINA BLUE

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 17/02/2012  
NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE:  
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:  
ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Número: S/N Referencia: FRENTE A PLANTAS Y DECORACIONES Mensura: 275 Conjunto CIUDAD COLON Edificio CORPORATIVO II Piso: 4 Oficina: 2-4 Teléfono Trabajo: 042136070



*[Handwritten Signature]*  
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

*[Handwritten Signature]*  
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

**SRI**  
...le hace bien al país!

**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: N24-582  
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 005 **ABIERTOS:** 2  
**CERRADOS:** 3

**JURISDICCION:**

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

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS  
Notario: Olga Baldeón Martínez  
DEPARTAMENTO DE RENTAS INTERNAS  
GUAYAQUIL

Usuario: CPE201106

Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 01/07/2013 14:08:03

\*\*\*\*\*  
**SRI.gov.ec**

Abg. Eliseo Cedeño Menéndez  
Notario Público Chacabamba  
Mariano - Ecuador

# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



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

## ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

**No. ESTABLECIMIENTO:** 001 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ** **FEC. INICIO ACT.:** 19/03/1987

**NOMBRE COMERCIAL:** **FEC. CIERRE:**

**ACTIVIDADES ECONÓMICAS:** **FEC. REINICIO:**

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS.

## DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: LA FLORESTA Calle: AV. 12 DE OCTUBRE Número: N24-552 Intersección: LUIS CORDERO Referencia: JUNTO A SWISSOTEL Bloque: A Edificio: WORLD TRADE CENTER Oficina: 101 Teléfono Trabajo: 022987100 Web: WWW.FIDUCIA.COM Web: WWW.FIDUCIA.COM.EC

**No. ESTABLECIMIENTO:** 004 **ESTADO:** ABIERTO **LOCAL COMERCIAL** **FEC. INICIO ACT.:** 25/03/2009

**NOMBRE COMERCIAL:** **FEC. CIERRE:**

**ACTIVIDADES ECONÓMICAS:** **FEC. REINICIO:**

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES.

## DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO DE CHAVEZ Número: SN Intersección: AV. JUAN TANGA MARENGO Referencia: DENTRO DEL PARQUE EMPRESARIAL COLON Edificio: CORPORATIVO DOS Piso: 4 Oficina: 2-4 Teléfono Trabajo: 042136079 Teléfono Trabajo: 042630031 Email: aquivra@fiducia.com.ec Fax: 042630031

**No. ESTABLECIMIENTO:** 002 **ESTADO:** CERRADO **OFICINA** **FEC. INICIO ACT.:** 02/10/2001

**NOMBRE COMERCIAL:** **FEC. CIERRE:** 21/11/2008

**ACTIVIDADES ECONÓMICAS:** **FEC. REINICIO:**

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS.

## DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY Calle: AV. FRANCISCO DE ORELLANA Número: SN Manzana: 111 Conjunto: TORRE B Edificio: WORLD TRADE CENTER Oficina: 1105 Teléfono Domicilio: 2630531 Fax: 2630556 Email: fiducia@fiducia.com.ec

DELEGADO DEL R.U.C.  
Edina Kivadensiro Milton G.  
Servicio de Renta Interna

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

Usuario: MGOR070408

Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 16/08/2013 16:37:25

**SRI** Se verifica que los documentos de identidad  
certificados de votación originales  
presentados, pertenecen al contribuyente.  
Fecha: 16 AGO 2013  
Servicio de Rentas Internas  
Responsable: Agencia: WTC

# 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: FEC. REINICIO:  
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES.

### DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

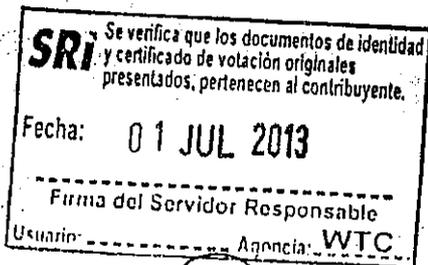
Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: FRANCISCO DE ORELLANA Número: S/N Referencia:  
DIAGONAL AL MINISTERIO DEL LITORAL Edificio: WORLD TRADE CENTER Piso: 11 Oficina: 1106 Teléfono Trabajo: 042632231

No. ESTABLECIMIENTO: 005 ESTADO: CERRADO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT.: 08/08/2012  
NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE: 01/07/2013  
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:

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



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

*Carlos Portugal Quintero*  
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

Usuario: SAPO201106

Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 01/07/2013 14:08:03



Abg. Eliseo Cejudo Méndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manabí - Ecuador

FACTURA No. 33504  
ESCRITURA No. 2013-17-01-10-P

3796

39680

PODER ESPECIAL  
QUE OTORGA:

LA COMPAÑIA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES  
A FAVOR DE:

Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos, Yahaira Emperatriz Reclade Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Pareces García, Wendy de los Angeles Saavedra Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando Guilme Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva Ortega, Marta Sofia Benavides Córdova

&\*& JP &\*&

Di. coplas  
3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11  
12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

Dr. Diego Almeida, la Compañía Fiducia S.A. revelo  
El Notario. - [Signature]

En la Ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día VIERNES UNO DE MARZO DE DOS MIL TRECE, ante mí, DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, Notario Suplente, Encargado de la Notaría Décima del Cantón Quito, según Acción de Personal número seiscientos diecisiete-DNP, de fecha treinta y uno de Agosto del dos mil once, emitido por el Consejo de la Judicatura de Transición, comparece: la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, representada por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Reinoso, según consta del documento adjunto, en adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocerlo doy fe, en virtud de que me exhibió su cédula de ciudadanía que en fotocopia autenticada por mí, se agregan a este instrumento; y me piden que eleve a escritura pública el contenido de la siguiente minuta SEÑOR NOTARIO: En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase insertar una de poder especial al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: Comparece al otorgamiento de la presente escritura pública, la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, representada por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Reinoso, según consta del documento adjunto, en adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en Quito; SEGUNDA: El MANDANTE, otorga poder especial pero amplio y suficiente cual en derecho se requiere, en

20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

NOTARIA SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
Razon por do 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300



39681



Quito, 29 de marzo de 2012

Señor  
Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
Presente.

De mi consideración:

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

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

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

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

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

Atentamente,

Sr. Edgar Rosendo Osorio Vaca  
PRESIDENTE

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

Quito, 29 de marzo de 2012

Sr. Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
C.C. 1706773304

Con esta fecha queda inscrito el presente documento  
bajo el N° ..... del Registro de

Nombramientos Tomo N° .....  
Quito, a 12 ABR 2012



Dr. Rubén Enrique Aguirre López  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO



*Escritura pública celebrada el 23 Enero 2014 ante la Dra. Alicia Albuveida Notaria  
El 11 de Febrero 2014 - El Notario - Juan*

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



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

RESP: cch.-

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

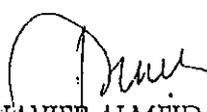
Quito, a 10 MAR. 2013

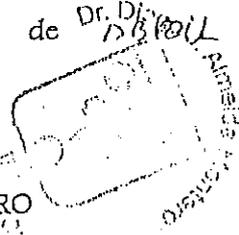
*[Signature]*  
Dr. Diego Almeida M.  
NOTARIO DÉCIMO SUPLENTE (E)

*[Signature]*  
Abg. Eliseo Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



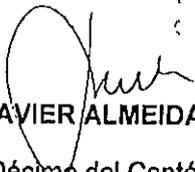
Se otorgó ante mí DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO DÉCIMO, DEL  
CANTÓN QUITO, y, en fe de ello confiero esta 28<sup>a</sup> de JULIO de 2015 del  
debidamente sellada y firmada, en Quito a; 15 de Dr. D. J. Almeida Montero del  
año dos mil quince.-

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



  
Abg. Elyse Cedeno Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

- - ZON: En la matriz de la escritura de **PODER ESPECIAL** que otorga la **COMPAÑÍA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** a favor de **EDGAR ROSENDO OSORIO VACA Y OTROS** celebrada el 1 de marzo del 2013 ante el Suscrito Notario Doctor Diego Almeida Montero, cuya copia antecede, existe **DOS** razones de revocatoria a favor del señor **MARLON PATRICIO HIDALGO REVELO**, celebrada el 9 de octubre del 2013 ante el Suscrito Doctor Diego Almeida; y, a favor de **VERONICA VANESSA NAVARRETE SERRANO**, celebrada el 23 de enero de 2014 ante la Dra. Yolanda Alabuena, Notaria Novena, quedando los demás mandantes vigentes para hacer uso del mismo.-  
Quito, 15 de Abril del 2015.-

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



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

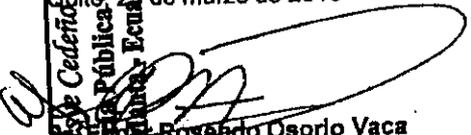
Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterarle mis sentimientos de especial consideración.

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.

Edgar Rosendo Osorio Vaca  
de marzo de 2015

  
Edgar Rosendo Osorio Vaca  
Nº 04244100

Ab. Olga Baldeón Martínez  
NOTARIA SEXTA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

## RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

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

### 1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE

NÚMERO DE REPERTORIO:	16889
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	14/04/2015
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	5522
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

### 2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE
AUTORIDAD NOMINADORA:	JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	25/03/2015
FECHA ACEPTACION:	25/03/2015
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	QUITO

### 3. DATOS DE REPRESENTANTES:

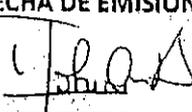
Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1704244100	OSORIO VACA EDGAR ROSENDO	PRESIDENTE	TRES AÑOS

### 4. DATOS ADICIONALES:

CONST. RM# 734 DEL 19/06/1987, NOT. SEGUNDA DEL 20/03/1987 MODIFICADOS ESTATUTOS SOCIALES RM# 3878 DEL 21/11/2012, NOT. DECIMO DEL 18/09/2012, JTM.

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 VALIDÉZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 14 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2015

  
DRA. JOHANNA ELIZABETH CONTRERAS LOPEZ (DELEGADA - RESOLUCIÓN 003-RMQ-2015)  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

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





Notaria Sexta Cantón Guayaquil

ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTINEZ

RUC: 1790835472001



DAVID FERNANDO GUME CALERO

C.C.: 090972171-4

C.V.: 012-0118

ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTINEZ

NOTARIA TITULAR SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL





Notaria Sexta Cantón Guayaquil  
ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTÍNEZ

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**



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



Factura: 002-008-000000174



20150901006P01805

NOTARIO(A) OLGA VERÓNICA BALDEON MARTÍNEZ

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON GUAYAQUIL

EXTRACTO

Escritura N°:		20150901006P01805					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		19 DE JUNIO DEL 2015					
<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	REPRESENTADO POR	RUC	0992749768001		COMPARECIENTE	FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES REPRESENTADO POR DAVID FERNANDO GUIME CALERO
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		GUAYAQUIL			TARQUI		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) OLGA VERÓNICA BALDEON MARTÍNEZ

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON GUAYAQUIL



ESTAS 65 FOJAS ESTAN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL  
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME  
REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO  
ESTE **SEGUNDO** TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE  
SU OTORGAMIENTO.- CODIGO: 2016.13.08.004.P02444.- DOY  
FE.- *E*

*Elsy Cedeño Menéndez*  

---

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



•  
•  
•

•  
•  
•