



Factura: 002-008-000000764



20150901006P02508

NOTARIO(A) OLGA VERÓNICA BALDEON MARTÍNEZ

NOTARIA SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

EXTRACTO

Escritura N°:	20150901006P02508						
ACTO O CONTRATO:							
ACTOS, CONTRATOS, CONVENIOS, ACUERDOS, DILIGENCIAS DE CUANTÍA DELERMINADA QUE NO SE ENCUENTREN EN EL CATALOGO							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	21 DE AGOSTO DEL 2015						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	RATTI RAMIREZ BRENDA GERALDINA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1304670407	ECUATORIANA	CONDOMINIO	
Jurídica	FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE INVERSIONES	REPRESENTANDO	RECIBO	0001206115001		EDUCAR	FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE INVERSIONES PLAZA MANA SUR
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
LOCALIZACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		GUAYAQUIL			TARQUI		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	4537555.76						

[Handwritten Signature]

NOTARIO(A) OLGA VERÓNICA BALDEON MARTÍNEZ

NOTARIA SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL





Notaría Sexta de Guayaquil

ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTÍNEZ

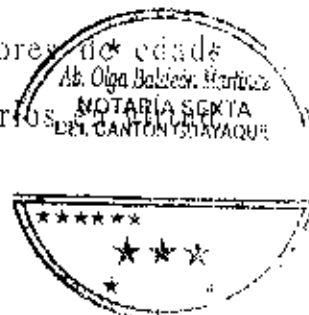
NÚMERO: 2015-09-01-006-PO 2508

FACTURA: 002 - 008 - 000020764

ESCRITURA PÚBLICA DE APOORTE DE
LOTE CON CONSTRUCCION Y LOTE SIN
OBRAS QUE REALIZA BRENDA RATTI
RAMIREZ COMO CONSTITUYENTE
BENEFICIARIA AL FIDEICOMISO
MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA
ECUADOR REPRESENTADO POR LA
COMPAÑÍA FIDUNEGOCIOS S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS, EN CALIDAD DE
FIDUCIARIA.-----

CUANTIA APOORTE: US\$ 4.537.506,76.-----

En la ciudad de Santiago de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas,
República del Ecuador, a los veintidós días del mes de agosto del dos mil
quince, ante mí, ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTÍNEZ, NOTARIA
TITULAR SEXTA DE ESTE CANTÓN, comparecen, la señora BRENDA
RATTI RAMIREZ, quien declara ser, ecuatoriana, casada con
capitulaciones matrimoniales, mayor de edad, de ocupación ejecutiva, por
sus propios derechos; y por otra parte la señora MARIA DE LOURDES
CORONEL ZAMBRANO, casada, de profesión economista, domiciliada
en Guayaquil, por los derechos que representa en su calidad de
VICEPRESIDENTE EJECUTIVO de la Compañía FIDUNEGOCIOS S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS y como tal
representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL
PLAZA MANTA ECUADOR. Los comparecientes son mayores de edad,
capaces para obligarse y contratar, de quienes doy fe conocerlos.



de haberme exhibido sus documentos de identificación, en este acto.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura Pública de APOORTE DE LOTE CON CONSTRUCCION Y LOTE SIN OBRA AL FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR, a la que proceden como queda manifestado y con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentó la minuta que es del tenor siguiente: SEÑORA NOTARIA: En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una en la que conste un APOORTE DE LOTE CON CONSTRUCCION Y LOTE A FAVOR DEL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones: CLAUSULA PRIMERA: Comparecen al otorgamiento y suscripción de la presente escritura, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR representado por FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS y ésta a su vez por su VICEPRESIDENTE EJECUTIVO, ECONOMISTA MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO, ente al que para los efectos de este instrumento se la denominará EL FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR O SIMPLEMENTE FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA, o simplemente el FIDEICOMISO; por otra parte, la señora BRENDA RATTI RAMIREZ, por sus propios derechos quien comparece en calidad de BENEFICIARIA Y CONSTITUYENTE DEL FIDEICOMISO a quien se la denominará LA CONSTITUYENTE-BENEFICIARIA o simplemente CONSTITUYENTE O BENEFICIARIA, quien comparece para realizar el aporte. SEGUNDA: ANTECEDENTES: DOS.UNO: Mediante Escritura pública otorgada el doce de marzo del dos mil catorce ante la Notaria Sexta de Guayaquil abogada OLGA BALDEON MARTINEZ se constituyó el FIDEICOMISO MERCANTIL

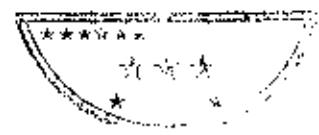


Notaría Pública Cantón Manta

ABOGADA DILGA BALDEON MARTINEZ

HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR el cual fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Manta el día dos de abril del dos mil catorce con ficha registral cuatro cinco cero seis ocho, fideicomiso al cual se aportó el inmueble ubicado en la vía Barbasquillo, clave catastral uno uno seis uno uno cero cuatro cero cero cero, de un área de Siete mil seis ochenta y tres metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados, cuyos linderos son: Frente: ochenta y un metros noventa y cinco centímetros con calle Pública (vía barbasquillo) desde este punto hacia atrás con ocho metros ochenta y dos centímetros; Atrás: cuarenta y un metros noventa y dos centímetros hermanos Reyes Montalvan; Costado Derecho: ciento veinte metros veintitrés centímetros propiedad Segundo Reyes; Costado Izquierdo: Sesenta y cuatro metros sesenta y ocho centímetros más cuarenta metros ochenta y dos centímetros propiedad de FIMASA. DOS.DOS. El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta a través de la DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO mediante aprobación número cero veintiuno-mil cincuenta y nueve, APRUEBA la subdivisión del lote descrito en el numerado dos.uno en tres LOTES: LOTE A; PROYECTO HOTELERO; LOTE B: PROYECTO INMOBILIARIO LOTE C: PROYECTO INMOBILIARIO, lotes cuyos linderos son: LOTE A PROYECTO HOTELERO: SUR(FRENTE) sesenta y cuatro metros cuarenta y siete centímetros vía Barbasquillo; NORTE(ATRÁS) Cuarenta y tres metros veintinueve centímetros Lote C; OESTE (costado derecho) partiendo desde el frente con ochenta y ocho metros ochenta y nueve centímetros desde este punto hacia la izquierda con cero metros sesenta y ocho centímetros desde este punto hacia atrás con ocho metros noventa y cuatro centímetros más nueve metros diez centímetros

Ab. Dilga Baldeon Martinez
NOTARIA PUBLICA
CANTON MANTA



metros cincuenta y cinco centímetros linderando con lote B y C (inmobiliario); ESTE (COSTADO IZQUIERDO) partiendo desde el frente con sesenta y cuatro metros sesenta y ocho centímetros desde este punto con ángulo de ciento sesenta grados con diecinueve metros ochenta y dos centímetros que lindera con FIMASA, área total cuatro mil sesenta y tres metros cuadrados un decímetros cuadrado. LOTE B (PROYECTO INMOBILIARIO) SUR(FRENTE) nueve metros cincuenta centímetros vía Barbasquillo; NORTE(ATRÁS) nueve metros ochenta centímetros lote C; OESTE (COSTADO DERECHO) Partiendo desde el frente con catorce metros cuarenta y cuatro centímetros, desde este punto menos que doscientos once grados con sesenta y seis metros noventa centímetros, ángulo con lote C(inmobiliario); ESTE(COSTADO IZQUIERDO) Partiendo desde el frente con ochenta y ocho metros ochenta y nueve centímetros desde este punto hacia la izquierda con cero metros sesenta y ocho centímetros, desde este punto hacia atrás con ocho metros noventa y cuatro centímetros más nueve metros diez centímetros, linderando con lote A, área total un mil doscientos cincuenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrados. LOTE C(INMOBILIARIO); SUR(FRENTE): Siete metros noventa y ocho centímetros vía Barbasquillo desde este punto con ángulo ciento diecisiete grados con ocho metros ochenta y dos centímetros; NORTE (ATRÁS): cuarenta y un metros noventa y dos centímetros hermanos Reyes Montalvo; OESTE(Costado Derecho) ciento veinte metros veintitrés centímetros linderando con Segundo Reyes; ESTE(COSTADO IZQUIERDO) partiendo desde el frente con catorce metros cuarenta y cuatro centímetros desde este punto ángulo de doscientos once grados con sesenta y seis metros noventa centímetros desde este punto ángulo doscientos setenta grados con nueve metros



Notario Público: Ciro G. G. G. G.

ABOGADA OLGA BALDEON MARTINEZ

ochenta centímetros linderando con lote B (inmobiliario) desde este punto con ángulo noventa grados con cuatro metros cincuenta y cinco centímetros desde este punto ángulo ciento veintidós grados con cuarenta y tres metros veintinueve centímetros, linderando con lote A (hotelero) desde este punto ángulo noventa y tres grados con veinticinco metros cincuenta y tres centímetros y FIMASA área total dos mil trescientos setenta metros cuadrados cuatro decímetros cuadrados. DOS.TRES: Las aprobaciones municipales son las número veintiuno-mil cincuenta y nueve del tres de junio del dos mil catorce suscrita por el Director de Planeamiento Urbano Arquitecto Jonathan Orozco C; Lote A: autorización número cero veintidós - mil cincuenta y nueve A; Lote B: autorización número cero veintidós - mil cincuenta y nueve B; Lote C: autorización número cero veintidós - mil cincuenta y nueve C. DOS.CUATRO: En el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR se encuentra aportado únicamente EL LOTE A para el PROYECTO HOTELERO, HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR, de propiedad del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR de CUATRO MIL SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS UN DECÍMETRO CUADRADO cuyos linderos son: SUR(FRENTE) sesenta y cuatro metros cuarenta y siete centímetros vía Barbasquillo; NORTE(ATRÁS) Cuarenta y tres metros veintinueve centímetros Lote C; OESTE (costado derecho) partiendo desde el frente con ochenta y ocho metros ochenta y nueve centímetros desde este punto hacia la izquierda con cero metros sesenta y ocho centímetros desde este punto hacia atrás con ocho metros noventa y cuatro centímetros más nueve metros diez centímetros más cuatro metros cincuenta y cinco centímetros linderando con lote B y C (inmobiliario); ESTE (COSTADO



IZQUIERDO) partiendo desde el frente con sesenta y cuatro metros sesenta y ocho centímetros desde este punto con menos ciento sesenta, grados con diecinueve metros ochenta y dos centímetros que lindera con FIMASA, área total cuatro mil sesenta y tres metros cuadrados un decímetros cuadrado. El LOTE B y C fueron restituidos en el mismo instrumento de subdivisión otorgado ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil abogada OLGA BALDEON MARTINEZ el cinco de junio del dos mil catorce e inscrito en el Registro de la Propiedad de Manta el ocho de agosto del dos mil catorce. DOS.CINCO: Mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Sexta de Guayaquil el seis de noviembre del dos mil catorce inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta se realizó una reforma parcial al FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR. DOS.SEIS: Mediante Escritura pública otorgada el treinta y uno de marzo del dos mil quince se realizó otra reforma parcial al fideicomiso Hotel Sail Plaza Manta Ecuador. DOS.SIETE: El MINISTERIO COORDINADOR DE LA PRODUCCION previo a autorizar la suscripción del contrato de inversión con el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR solicitó una reforma al mismo en que se incluya las normas legales constantes en la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y en el Mandato ocho a fin de que el FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR, su representante legal, y los beneficiarios y constituyente del fideicomiso declaren conforme está en la ley que mantendrán la responsabilidad solidaria y subsidiaria en cada caso todas las obligaciones laborales, pago de sueldos, beneficios, pago de utilidades en caso de haberlas a los trabajadores del HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR lo cual consta en Escritura Pública otorgada ante la Notaria Sexta de Guayaquil el 23 de junio del dos mil quince.



Notaria Sexta Cantón Guayaquil

ABOGADA OCELA BALDORIN MARTINEZ

DOS.OCHO: La señora BRENDA RATTI RAMIREZ es propietaria de los siguientes lotes: DOS.OCHO.UNO: Lote B con construcción ubicado en el Sector Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta; cuyos linderos son: SUR (FRENTE) nueve metros cincuenta centímetros vía Barbasquillo; NORTE(ATRÁS) nueve metros ochenta centímetros lote C; OESTE (COSTADO DERECHO) Partiendo desde el frente con catorce metros cuarenta y cuatro centímetros, desde este punto ángulo de doscientos once grados con sesenta y seis metros noventa centímetros, linderando con lote C (inmobiliario) ESTE (COSTADO IZQUIERDO) Partiendo desde el frente con ochenta y ocho metros ochenta y nueve centímetros desde este punto hacia la izquierda con cero metros sesenta y ocho centímetros, desde este punto hacia atrás con ocho metros noventa y cuatro centímetros más nueve metros diez centímetros, linderando con lote A, área total un mil doscientos cincuenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrados.

HISTORIA DE DOMINIO LOTE B: La señora BRENDA RATTI RAMIREZ lo adquirió por restitución que en su favor realizó el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA B en proceso liquidatorio mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Sexta de Guayaquil el once de agosto del dos mil quince inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el diecinueve de agosto del dos mil quince.

DOS.OCHO.DOS: LOTE C-UNO (C1) del sector Barbasquillo, Parroquia y Cantón Manta, producto de la división del lote C de propiedad de la misma aportante. El lote C-UNO (C1) tiene los siguientes linderos y dimensiones: Por el frente (Sur) siete metros noventa y ocho centímetros, vía a Barbasquillo desde este punto con ángulo de ciento diecisiete grados con ocho metros ochenta y dos centímetros; Por atrás (norte) siete metros treinta centímetros y lindera con lote C; Por el Costado derecho (oeste) setenta y seis metros sesenta y ocho centímetros y lindera con lote C.



11611/P
Reyes; y, Por el costado Izquierdo (Este) partiendo desde el frente con catorce metros cuarenta y cuatro centímetros, desde este punto con ángulo de doscientos once grados con sesenta y seis metros noventa centímetros y lote B, teniendo una superficie total de Quinientos sesenta y nueve metros cuadrados cincuenta y seis decímetros cuadrados. **HISTORIA DE**

DOMINIO LOTE C: La señora Brenda Ratti Ramírez lo adquirió por restitución que realizó el FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Sexta de Guayaquil el cinco de junio del dos mil catorce inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el ocho de agosto del dos mil catorce.

Posteriormente El Municipio de Manta mediante aprobación de subdivisión de la Dirección de Planeamiento Urbano número cero tres tres ocho-uno cinco dos-uno, autorización municipal número cero tres cero nueve-uno cinco dos uno del diecisiete de julio del dos mil quince subdivide el LOTE C de la siguiente forma: LOTE C1 (C-UNO) un área de Quinientos sesenta

11611/P
y nueve metros cuadrados cincuenta y seis decímetros cuadrados, cuyos linderos son: Frente (sur) siete metros noventa y ocho centímetros vía Barbasquillo desde este punto ángulo ciento diecisiete grados con ocho metros ochenta y dos centímetros; Atrás (norte): siete metros treinta centímetros lote C; Costado Derecho (oeste): setenta y seis metros sesenta y ocho centímetros Segundo Reyes; Costado izquierdo (este) partiendo

desde el frente con catorce metros cuarenta y cuatro centímetros desde este punto ángulo doscientos once grados con sesenta y seis metros noventa centímetros Lote B. Y, el LOTE C queda únicamente con Un mil

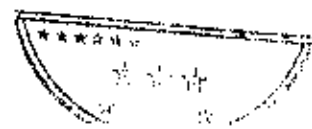
ochocientos metros cuadrados ochenta y cuatro decímetros cuadrados cuyos linderos son: Frente (oeste) cuarenta y tres metros cincuenta y cinco centímetros (quince metros setenta y dos centímetros propiedad particular más seis metros treinta y dos centímetros calle pública más veintiún



ABOGADA DELIA BALDEON MARTINEZ

metros cincuenta y un centímetros propiedad particular), Atrás (este): veinticinco metros cincuenta y tres centímetros Fimasa; Costado Derecho (norte) cuarenta y un metros noventa y dos centímetros hermanos Reyes Montalvo; Costado Izquierdo (Sur) siete metros treinta centímetros lindera con lote C uno más nueve metros ochenta centímetros con lote B (inmobiliario) desde este punto ángulo noventa grados con cuatro metros cincuenta y cinco centímetros desde este punto ángulo ciento veintinueve grados con cuarenta y tres metros veintinueve centímetros lindera con lote A (hotelero). Área sobrante cero metros cuadrados. La Escritura de División consta otorgada ante la Notaria Primera Suplente de Manta abogada Susana Julisa Pinto Carranza el cinco de agosto del dos mil quince inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el dieciocho de agosto del dos mil quince. **DOS.NUEVE:** BRENDA RATTI RAMIREZ está interesada en aportar al PROYECTO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR el LOTE B con construcción y el LOTE C UNO descritos en el numeral DOS.OCHO.UNO, Y DOS.OCHO.DOS respectivamente al FIDELICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR reservándose para sí el LOTE C de un mil ochocientos metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados descrito en la parte de historia de dominio del numeral DOS.OCHO.DOS de esta misma cláusula. **DOS.DIEZ:** Mediante Informe de avalúo de la arquitecto Gissella Vera Penarrieta el avalúo del LOTE B con la construcción es TRES MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS; y el avalúo del LOTE C UNO de la mismo perito, es SEISCIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS DIECISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. **TERCERA:** APORTE DE LOTE B, CON CONSTRUCCION Y LOTE C UNO: Por los ante

Ab. Delia Baldeon Martinez
NOTARIA
DEL CANTON GUAYAS



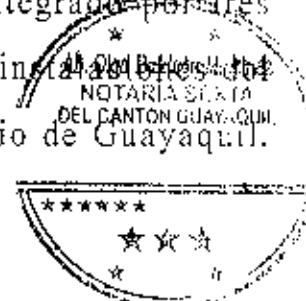
expuestos, BRENDA RATTI RAMIREZ tiene a bien transferir el dominio sin reservarse nada para sí a título de aportar al fideicomiso mercantil, Hotel Sail Plaza Manta Ecuador como en efecto lo hace por este acto, el LOTE B con la construcción existente y el LOTE C UNO descritos en el numeral DOS.OCHO.UNO Y DOS.OCHO.DOS de la cláusula segunda de este instrumento al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR para el desarrollo del proyecto HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR. Por su parte, EL FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR a través de su representante legal, ACEPTA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE APORTE al FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR del LOTE B CON CONSTRUCCION Y DEL LOTE C UNO por cuanto dichos terrenos serán parte del proyecto HOTELERO. CUARTA: VALOR DEL APORTE: LA CONSTITUYENTE BENEFICIARIA APORTA LOS BIENES LOTE B CON CONSTRUCCION Y LOTE C UNO en los valores de los avalúos practicados por la perito arquitecta Gissela Vera Penarrieta LOTE B con la construcción es TRES MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS; y el avalúo del LOTE C UNO de la mismo perito es SEISCIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS DIECISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, total del APORTE CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$4.537.506.76), valor al que la fiduciaria deberá registrar el aporte. CUARTA: SANEAMIENTO: BRENDA RATTI RAMIREZ declara que sobre los inmuebles aportados no hay ninguna limitación al dominio, prohibición de enajenar o gravar, sin embargo de lo cual se obliga al



Notario Sexto Canton Guayaquil

ABOGADA OLGA SALDEÁN MARTÍNEZ

saneamiento de ley. QUINTA: DECLARACION JURADA: BRENDA RATTI RAMIREZ declara que como CONSTITUYENTE BENEFICIARIA del fideicomiso conoce el texto del fideicomiso y se somete a él, que realiza el aporte a título de fideicomiso mercantil, sometiéndose a las normas de mercado de valores y al texto del contrato. Que el bien ha sido adquirido con dineros lícitos, que no proviene de actividades relacionadas con el narcotráfico o corrupción. Que el aporte al fideicomiso no causa perjuicio a terceros ni tiene por objeto causar daños a terceros. SEXTA: ANOTACIONES MARGINALES: La presente escritura deberá marginarse en la Notaría Sexta de Guayaquil en la matriz de constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR. SEPTIMA: GASTOS: Los gastos de este instrumento son de cuenta de la señora BRENDA RATTI RAMIREZ. OCTAVA: CONVENIO ARBITRAL.- Las partes acuerdan establecer como domicilio la ciudad de Guayaquil, y someter las controversias o diferencias derivadas de los efectos de este contrato serán sometidas a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación, y en el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, atendiendo las siguientes normas: I. Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. II. Los árbitros de dicho Centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y quedan facultados para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos. III. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros. IV. El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil.



V. Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria con ocasión de la celebración del presente convenio arbitral y se obligan a acatar el laudo arbitral que se expida para el efecto. El laudo arbitral será inapelable. VI. La reconvencción, de haberla, se la conocerá en el mismo proceso arbitral. Ejecutoriado.- el laudo las partes deberán cumplirlo de inmediato. Cualquiera de las partes podrá pedir a los jueces ordinarios, que ordenen la ejecución del laudo o de las transacciones celebradas, presentando una copia certificada del laudo o acta transaccional, otorgada por el secretario del tribunal, el director del centro o del árbitro o árbitros, respectivamente con la razón de estar ejecutoriada. Los laudos arbitrales tienen efecto de sentencia ejecutoriada y de cosa juzgada y se ejecutarán del mismo modo que las sentencias de última instancia, siguiendo la vía de apremio, sin que el juez de la ejecución acepte excepción alguna, salvo las que se originen con posterioridad a la expedición del laudo. Las partes destacan que el presente contrato, incluyendo el convenio arbitral precedente, ha sido libremente negociado y discutido, no existiendo vicios del consentimiento; al contrario, se ha fundado en la autonomía de la voluntad y con sujeción a las leyes. Agregue usted señor Notario las formalidades de estilo necesarias para la validez de la presente escritura pública. Firmado) Abogada Elker Mendoza Colamarco. Registro número ocho mil novecientos cincuenta del Colegio de Abogados del Guayas.- ES COPIA DE LA MINUTA.- Los comparecientes aprueban y ratifican en todas sus partes el contenido íntegro del presente instrumento, dejándolos elevado a escritura pública, para que surta todos sus efectos legales.- La cuantía de la presente escritura de APOORTE A TITULO DE FIDEICOMISO MERCANTIL es CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$ 4.537.506.76).-

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN
CÓDIGO NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN

085 - 130467040-7

CIUDADANO
RAÍ RAMÍREZ
BRENDA GERALDINA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
PEDERNALES
COMUNIDAD
FECHA DE NACIMIENTO 1985-05-23
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
ENFERMERO
ARAY DUEÑAS

EDUCACIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN/OCCUPACIÓN ESTUDIANTE
E000143772

APellidos y Nombres del Ecuatoriano
RAÍ RAMÍREZ
Apellidos y Nombres de la Madre
RAMÍREZ GERALDINA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANABI
2014-01-09
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-01-09

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

085 - 0084 1304670407

085 - 0084 1304670407
NÚMERO DE CERTIFICADO
RAÍ RAMÍREZ BRENDA GERALDINA

MANABI
PROVINCIA
MANABI
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN
MANABI
PARROQUIA
PRESIDENTE DE LA JUNTA





REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0992855592001
RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR
NOMBRE COMERCIAL: FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
CONTADOR: BARONA COLOMA JOSE VICENTE

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 09/04/2014 FEC. CONSTITUCION: 12/03/2014
FEC. INSCRIPCION: 09/04/2014 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 20/07/2015

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENENEDY NORTE Calle: AV MIGUEL H. ALVARO Número: 196 Intersección: NAHIM BAJAS Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 506
Referencia ubicación: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Telefono Trabajo: 042689077 Telefono Trabajo: 042689078
Fax: 042689077 Celular: 0992228210 Email: jbarona@fidunegocios.com
DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

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

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:
JURISDICCION: ZONA B GUAYAS

del 001 al 001

ABIERTOS: 1
CERRADOS: 0

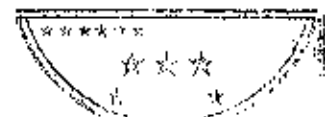
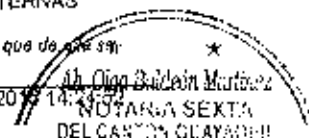
[Firma manuscrita]
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: RCMENA

Lugar de emisión: GUAYAQUIL AV. FRANCISCO Fecha y hora: 20/07/2015 14:43:59





REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0892855592001
RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº. ESTABLECIMIENTO:	001	ESTADO	ABIERTO	MATRIZ	FEC. INICIO ACT.	09/04/2014	
NOMBRE COMERCIAL:	FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR				FEC. CIERRE:		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:						FEC. REINICIO:	
ACTIVIDADES FIDUCIARIAS							

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV MIGUEL H. ALCIVAR
Número: 106 Intersección: NAHIM ISAÍAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES
DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 505 Teléfono Trabajo: 042688077 Teléfono Trabajo: 042688076 Fax: 042688077 Celular: 0992226210
Email: jbarona@fidunagoclos.com

[Firma manuscrita]
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

[Firma manuscrita]
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Fecha: 10 JUL 2015

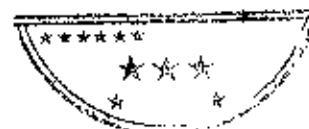
Elmbo: 10 JUL 2015

Elmbo: 10 JUL 2015

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ellos se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: ROMENA

Lugar de emisión: GUAYAQUIL AV. FRANCISCO Fecha y hora: 20/07/2015 14:24:52



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0991296115001
RAZON SOCIAL: FIDINEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
NOMBRE COMERCIAL: FIDINEGOCIOS S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE: CTROS
REPRESENTANTE LEGAL: GARCIA MENESES ABELARDO JAVIER
CONTADOR: BARDNA COLOMA JOSE VICENTE
FECH. INICIO ACTIVIDADES: 27/04/1994 **FECH. CONSTITUCION:** 27/04/1994
FECH. INSCRIPCION: 27/04/1994 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 25/01/2013

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCION TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Paraiso: GUAYAQUIL Parroquia: TARDUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MISUC JILARIO
 EL JIVAR Numero: 107 Interseccion: VIALMISAIAS Bloque: TORRE B Edificio: TORRES DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 504
 Referencia: Ubicacion: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Email: juarona@fidinegocios.com Telefono Trabajo:
 04260078 Telefono Fijo: 042685077 Celular: 0992228210

DIRECCION ESPECIAL:

DECLARACIONES TRIBUTARIAS:

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

POE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 01 al 006 **ABIERTOS:** 3
JURISDICCION: REGIONAL LITORAL SUR GUAYAS **CERRADOS:** 3

Ing. Efraim Erazo
 Delegado del RUC
 Sección de Rentas Internas
 LITONAL SUR



FECHA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: 167105812

Lugar de emisión: GUAYAQUIL AV. FRANCISCO Fecha y hora: 25/01/2013 12:44:03



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0991296115001
RAZON SOCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº ESTABLECIMIENTO: 001	ESTADO: ABIERTO MATRIZ	FEC. INICIO ACT.: 22/04/1994
NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y		FEC. CIERRE:
ACTIVIDADES ECONOMICAS:		FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL HILARIO ALCIVAR
Número: 106 Intersección: NAHIM ISAÍAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES
DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 507 Email: fidunegocios@fidunegocios.com Teléfono Trabajo: 042688078 Teléfono Trabajo: 042688077
Celular: 0992228210

Nº ESTABLECIMIENTO: 001	ESTADO: ABIERTO LOCAL COMERCIAL	FEC. INICIO ACT.: 01/08/2012
NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y		FEC. CIERRE:
ACTIVIDADES ECONOMICAS:		FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV. MIGUEL H. ALCIVAR
Número: 106 Intersección: NAHIM ISAÍAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES
DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 507 Teléfono Trabajo: 042688077 Teléfono Trabajo: 042688078 Celular: 0992228210 Email:
fidunegocios@fidunegocios.com

Nº ESTABLECIMIENTO: 001	ESTADO: ABIERTO LOCAL COMERCIAL	FEC. INICIO ACT.: 25/01/2013
NOMBRE COMERCIAL: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y		FEC. CIERRE:
ACTIVIDADES ECONOMICAS:		FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV. MIGUEL H. ALCIVAR
Número: 106 Intersección: NAHIM ISAÍAS Referencia: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Bloque: TORRE B Edificio: TORRES
DEL NORTE Piso: 5 Oficina: 507 Teléfono Trabajo: 042688077 Teléfono Trabajo: 042688078 Celular: 0992228210 Email:
fidunegocios@fidunegocios.com



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: FEL09112 Lugar de emisión: GUAYAQUIL AS FRANCISCO Fecha y hora: 25/01/2013 12:48:03

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 0991206115001
RAZÓN SOCIAL: FIDONEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Nº ESTABLECIMIENTO: 002 ESTADO: CERRADO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT.: 24/03/1995
NOMBRE COMERCIAL: FONDO DE INVERSIÓN ADMINISTRADO EXCELENTE FEC. CIERRE: 31/12/2000
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1113 Intersección: LOS RÍOS
Oficina: PS

Nº ESTABLECIMIENTO: 003 ESTADO: CERRADO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT.: 07/09/1995
NOMBRE COMERCIAL: FINVERFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS S. A. FEC. CIERRE: 31/12/2002
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1911-G Intersección: LOS RÍOS
Edificio: FINANSIUR Oficina: PS Teléfono: Domicilio: 450777

Nº ESTABLECIMIENTO: 004 ESTADO: CERRADO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT.: 26/11/1995
NOMBRE COMERCIAL: FINVERFONDOS ADMINISTRADORA DE FONDOS S. A. FEC. CIERRE: 15/10/2001
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV 9 DE OCTUBRE Número: 1911-D Intersección: LOS RÍOS
Y ESMERALDAS Edificio: FINANSIUR Oficina: PS Teléfono: Domicilio: 450777

Tatiana Elizabeth Eras Lainez
DELEGADO DEL RUC
Servicio de Rentas Internas
AUTORAL SUI

Firma del Contribuyente

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro: TELEFONOS: Lugar de emisión: GUAYAQUIL, FRANCISCO Fecha y hora: 25/01/2013 12:48:03

Página 3 de 3





FIDUNEGOCIOS

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 13 de Julio del 2015.

Economista
Maria De Lourdes Coronel Zambrano
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, comunico a Usted que la Junta General Universal de Accionistas de la Compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS celebrada el día de hoy, resolvió reelegirla a Usted como VICEPRESIDENTE EJECUTIVO de la Compañía por el lapso estatutario de UN año.-

En el ejercicio de su cargo, ejercerá Usted la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual, de acuerdo a lo establecido en el artículo cuadragésimo sexto de la sección tercera del Capítulo Quinto del Estatuto Social.-

La Compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS se constituyó con la denominación social de Administradora de Fondos Finverpensiones S.A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo de Guayaquil, el veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el veintidós de julio de mil novecientos noventa y cuatro.- Posteriormente, mediante escritura pública otorgada el cuatro de octubre de mil novecientos noventa y cuatro ante el Notario Quinto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el seis de enero de mil novecientos noventa y cinco, la compañía cambió su denominación social por la de Finverfondos Administradora de Fondos S.A., y reformó su estatuto social.- Mediante Escritura Pública otorgada el veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y cinco ante el Notario Quinto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el catorce de julio de mil novecientos noventa y cinco, se reformó el estatuto social de la compañía dividiéndose el cargo de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General en dos distintos e individuales.- Posteriormente, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Único de Santa Elena el seis de junio de mil novecientos noventa y cinco e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y cinco, la compañía reformó nuevamente su estatuto social.- Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto de Guayaquil el diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y ocho e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho, la compañía cambió su denominación social por la de Finverfondos Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. Finalmente, mediante escritura pública otorgada el veintiocho de julio del año dos mil cuatro ante el Notario Trigésimo Segundo de Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el dieciocho de agosto de dos mil cinco, la compañía cambió su denominación social por la de FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, aumentó su capital social, y reformó y codificó su estatuto social.-

Ab. Olga Del
NOTARIO
DEL CAJÓN

Calle Kennedy Norte,
Av. Miguel H. Alcivar
Ed. Torres del Norte Torre B - Piso 5 - Of. 506

Teléfono : 2688077 - 2688078
www.fidunegocios.com

Guayaquil - Ecuador



FIDUNEGOCIOS

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Deseándole éxito en el ejercicio de su cargo, me suscribo.-

Atentamente,

Abelardo Jáyler García Meneses

SECRETARIO

AD-HOC DE LA JUNTA

DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA

RAZÓN: ACEPTO EL CARGO DE VICEPRESIDENTE EJECUTIVO DE LA
COMPAÑIA FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS PARA EL CUAL HE SIDO ELEGIDA.- Guayaquil, 13 de Julio del
2015.

María de Lourdes Coronel Zambrano

C.C. 0910771187

Ecuatoriana

Dirección: Edificio Torres del Norte,

Torre B piso 5

Oficina 506

LOS DATOS DE ESTA
INSCRIPCIÓN CONSTAN
EN EL LIBRO DE SEGURIDAD
DE LA
CORONA

Ab. Olga Salazar Martínez
NOTARIA SEXTO
DEL CANTÓN

Cda. Kennedy Norte,
Av. Miguel H. Alcívar
Ed. Torres del Norte Torre B - Piso 5 - Of. 506

Telefax: 2688077 - 2688078
www.fidunegocios.com

Guayaquil - Ecuador
☆☆☆

Registro Mercantil de Guayaquil



NUMERO DE REPERTORIO: 34.757
FECHA DE REPERTORIO: 14/jul/2015
HORA DE REPERTORIO: 10:29

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha catorce de Julio del dos mil quince queda inscrito el presente Nombramiento de Vicepresidente Ejecutivo, de la Compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, a favor de MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO, de fojas 28.500 a 28.504, Registro de Nombramientos número 8.917.

ORDEN: 34757

.....

.....

.....

.....

Guayaquil, 15 de Julio de 2015

REVISADO POR:

Patricia Murillo Torres
Ab. Patricia Murillo Torres
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

005

005 - 0068

NUMERO DE CERTIFICADO

CORONEL ZAMBRANO MARIA DE
LOURDES

GUAYAS
PROVINCIA
GUAYAQUIL
CANTON

CUICHUNSHIPPOCH
TARQUI

PARROQUIA

17
ZONA

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
APellidos y Nombres del Padre
CORONEL GILBERTO
Apellidos y Nombres de la Madre
ZAMBRANO FLEIDA
Lugar y Fecha de Expedición
GUAYAQUIL
2017-08-27
Fecha de Expiración
2024-08-27
CONE REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

PROFESIÓN
ECONOMISTA

ESTAMPADO

Firma del Director General

Firma del Gobierno Municipal

IDECU0910771187<<<<<<<<<<<<..
67D610F240B2TECU<<<<<<<<<<<<
CORONEL<ZAMBRANO<<MARIA<DE<LCU



INFORME DE AVALUO



Solicitante: SRA. BRENDA RATTI
Valuador: ARQ. GISELLA MARIA VERA PEÑARRIETA.
Lugar y Fecha: MANTA, AGOSTO 07 DEL 2015
Inmueble: TERRENO Y CONSTRUCCION. (LOTE B).
Régimen de Propiedad: PRIVADA.
Propietario del inmueble: BRENDA RATTI RAMIREZ.
Objeto de Avalúo: VALOR COMERCIAL
Propósito del Avalúo: APOORTE A FIDEICOMISO.
Ubicación del Inmueble: "LA SILLA LT. 2 SECTOR BARBASQUILLO".
Código Catastral: 1-16-11-17-000

Parroquia: BARBASQUILLO.
Cantón: MANTA,
Provincia: MANABI



A.- GLOSARIO DE TERMINOS:

A.1.- AREA DE TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en las que se encuentren implantadas las edificaciones, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

A.2.- AREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción de las residencias, incluyendo, departamentos soportal, pasillos, escaleras, ductos y terraza.

A.3.- ACTO JURÍDICO:

Expresión de la voluntad humana con capacidad para provocar efectos jurídicos, conforme a los requisitos legales establecidos con anterioridad para cada caso.

A.4.- AVALÚO:

Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.

A.5.- AVALÚO CATASTRAL:

Determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.

A.6.- AVALÚO INMOBILIARIO

Dictamen que elaboran los peritos valuadores sobre el valor de los inmuebles y que está certificado por la Unidad de Valuación en cuyo padrón se encuentre inscrito el perito valuator correspondiente.

La determinación del valor comercial de una vivienda es en dólares americanos, referida a una fecha específica, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble, su ubicación, los precios del mercado y la capitalización por renta, efectuada por un perito valuator debidamente acreditado.

A.7.- BIENES DEL DOMINIO PRIVADO

Aquellos que cumplan con los requisitos que establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia.

A.8.- BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO

Aquellos que cumplan con los requisitos que establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia.

A.9.- BIENES INMUEBLES

Aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro.

A.10.- CARTOGRAFÍAS CATASTRALES

Conjunto de planos o mapas en lo que se localiza geográficamente el registro de predios.

A.11.- CATASTRO

Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

A.12.- CLAVE CATASTRAL

Código que identifica al predio en forma única, para su localización, el cual será homogéneo en todo el Estado y deberá contener los dígitos de identificación de los predios relativos a la región, manzana y lote en que se encuentren, así como los dígitos de identificación del municipio y la población al que correspondan.

A.13.- ESCRITURA

Es el instrumento asentado por el Notario en el protocolo, haciendo constar un acto o un hecho jurídico y que tiene la firma y el sello del Notario.

A.14.- EXPROPIACIÓN

Interés público sobre el privado.

A.15.- GRAVAMEN

Obligación que pesa sobre algo. Impuesto que tiene una propiedad.

A.16.- HIPOTECA

Derecho real que para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, se constituye sobre bienes inmuebles determinados y enajenables los cuales no se entregan al acreedor.

A.17.- NOTARIO O FEDATARIO

Funcionario público investido de fe pública, autorizado para autenticar los actos y los hechos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes.

A.18.- ORGANISMO DESCENTRALIZADO

Es la forma jurídico-administrativa en que la administración centralizada delega en un Organismo o Institución, facultades jurídicas y administrativas con patrimonio y personalidad jurídica propia, para el desarrollo de sus funciones y prestación de servicios.

A.19.- PERITO VALUADOR

Persona Física que haya obtenido la autorización de la SHF, a través de al menos una Unidad de Valuación y que tiene bajo su responsabilidad elaborar un avalúo, a través del Sistema Electrónico de Avalúos, para su certificación por la Unidad de Valuación en donde esté registrado.

A.20.- PRECIO DE VENTA

Es el monto en dólares americanos al que el vendedor ofrece su vivienda, aceptado por el derechohabiente y equivale al Valor de la Operación que debe de quedar consignado en la escritura pública correspondiente.

A.21.- PREDIO

Inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica, o a una comunidad, situado en un mismo Municipio y no separado por otro predio público o privado.

A.22.- PREDIO CONSTRUIDO

El que tenga construcción permanente adherida al predio, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo, sin deterioro de la propia construcción, y el valor de sus construcciones sea mayor al 20% del valor del terreno y que se encuentre en condiciones de ser habitable.

A.23.- PREDIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL O EN CONDOMINIO

Unidades independientes que se hayan establecido en el inmueble de acuerdo con el plano y el reglamento respectivo.

A.24.- PROPIETARIO

Persona que ejerce un poder jurídico de uso, goce y disposición de un bien inmueble.

A.25.- REGISTRADOR

Encargado registral, persona que está a cargo de una Oficina Jurisdiccional del Registro Público de la Propiedad.

A.26.- REGISTROS CATASTRALES

Padrones en los que se inscriben características de los bienes inmuebles.

A.27.- SERVIDUMBRES

Limitan el derecho de propiedad en beneficio de otro.

A.28 URBANIZACIÓN

El fraccionamiento material del inmueble o conjunto de inmuebles urbanos pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, destinado a la venta por lotes en zonas industriales, residenciales, comerciales o mixtas, con servicios públicos y autorizados según las normas y reglamentos urbanos.

A.29.- VALOR COMERCIAL

Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalentes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones.

A.30.- VALUACIÓN

La determinación del valor catastral, según los criterios establecidos en el presente Reglamento y en el manual de procedimientos técnicos catastrales

A.31.- ZONA HOMOGÉNEA

Delimitación de un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyan básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso del suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

A.32.- ZONA RURAL

La que no se encuentra localizada dentro de las zonas delimitadas como urbanas.

A.33.- ZONA URBANA

La comprendida dentro del límite del centro de población o perímetro urbano.

A.34.- VALOR DE LIQUIDACION

Valor que se obtendría por un determinado activo de una empresa en caso de que éste se vendiese de forma independiente. Puede decidirse vender exclusivamente aquellos activos que ya no contribuyan de forma eficiente al proceso productivo, o, por el contrario, vender la totalidad de los activos de una empresa debido al cierre de ésta.

A.34.- VALOR DE RESCATE

El Valor de rescate es un concepto que se al monto que le otorgará la aseguradora al asegurado o beneficiario, en caso de que la póliza sea cancelada. Normalmente es un concepto aplicable en seguros de vida de largo plazo, sin embargo no existe impedimento técnico para que el concepto se extienda a otros tipos de seguro a largo plazo, especialmente a los seguros de accidentes y enfermedades.

A.35.- EL VALOR DEL DESECHO:

Se conoce con los nombres de: valor residual, al valor de salvamento, valor recuperable y valor de rescate. Representa el valor que se estima que puede obtenerse de la venta de un activo fijo ya fuera de servicio. En otras palabras puede decirse que, valor de desecho, es el valor que se estima que va a tener un bien al estar totalmente depreciado.

INFORME DE AVALUO

B.- ANTECEDENTE:

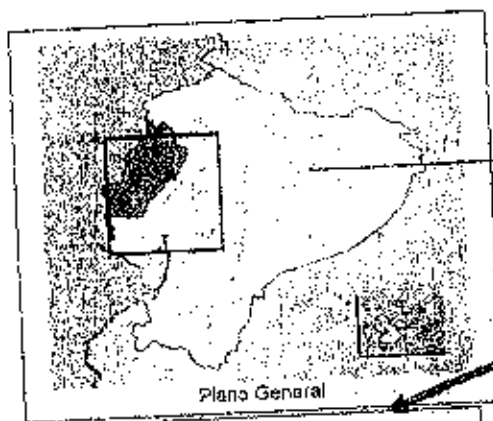
Cumpliendo con la Resolución No. SBS INJ - 2010 - 071 de la Superintendencia de Bancos y Seguros en su Capítulo II "Normas Para la Calificación y Registro de Peritos Avaluadores" Sección IV "Del Informe de peritos y de los Manuales" a continuación presentamos el siguiente estudio de tasación.

C.- INMUEBLE SUJETO DE AVALUO:

El informe hace referencia a un terreno (Lote B) en el cual se están realizando trabajos de construcción del cual se encuentra ubicado en el Sector Barbasquillo, Parroquia Manta del Cantón Manta de la Provincia de Manabí.

D.- DATOS DE UBICACION:

Dirección :	Sector Barbasquillo	Lote N°	
Sector:	La Silla "Vía Manta San Mateo"	Parroquia :	Manta
Cantón :	Manta	Provincia:	MANABI
Ciudad:	Manta		



Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Manta.

Arq. Baldoen Martínez
OTARÍA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYACIL
Pág. 5 de 12



E.- INFRAESTRUCTURA Y CARACTERISTICAS URBANAS:

SERVICIOS BÁSICOS		CALLES CERCANAS		SERVICIOS PÚBLICOS	
Agua Potable	☒	Adoquinadas	☐	Alcantarillado	☒
Red de Energía Eléctrica	☒	Asfaltadas	☒	Alumbrado Público	☒
Servicio Telefónico	☒	Empedradas	☐	Recolección de Basura	☒
		De tierra	☐	Aceras de concreto	☒
				Transporte Público	☒

Sector:	Tipo de Zona:		Categoría:	
Norte	Comercial	☒	Alta	☒
Centro	Residencial	☒	Media	
Este	Industrial		Baja	
Periférico	Turístico	☒		
Zonificación Municipal:				
Uso Predominante:		Residencial - Turístico - Comercial.		
Uso Secundario:				
Vías Principales:		Vía Barbasquillo Manta - San Mateo		
Hitos Urbanos:		Hotel Manta Host Complejo Turístico Barbasquillo, Teatro La Tinchería.		

POBLACION		INDICE DE SATURACION		TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE	
Nula	☐	0%	☐	1 PISO	☐
Escasa	☐	25%	☐	2 PISOS	☐
Normal	☐	50%	☒	3 PISOS	☐
Media	☐	75%	☐	4 PISOS	☐
Semidensa	☒	100%	☐	MAS DE 4 PISOS	☒
Densa	☐				
Flotante	☐				

ENTORNO URBANO

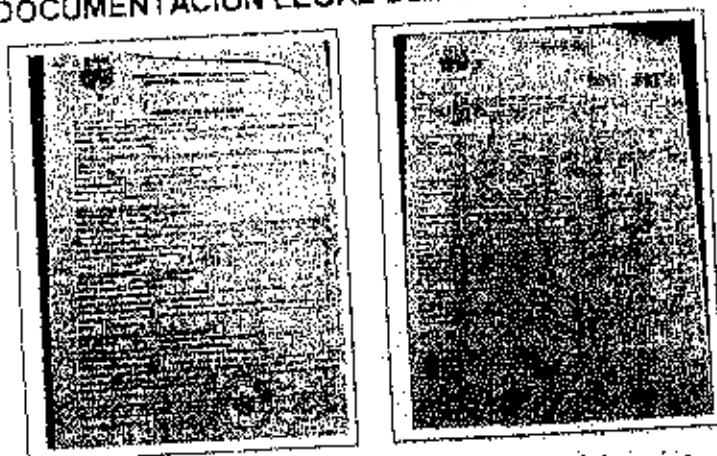


Vía Barbasquillo hacia Manta



Vía de Ingreso hacia el terreno

F.- DOCUMENTACION LEGAL DEL INMUEBLE:



- Escritura de Constitución de Fideicomiso Mercantil de Administración denominado Hotel Sait Plaza Manta Ecuador, que celebran Brenda Geraldina Ratti Ramírez por sus propios derechos en calidad de constituyente aportante y beneficiaria y la Compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en Calidad de Fiduciaria.
Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaría Sexta del Cantón Guayaquil, 12 de Marzo del 2014.
- Línea de Fabrica emitida el 17 de Marzo del 2014. (0384-3902-40388)
- Permiso de Construcción.

G.- DESCRIPCION DEL TERRENO:

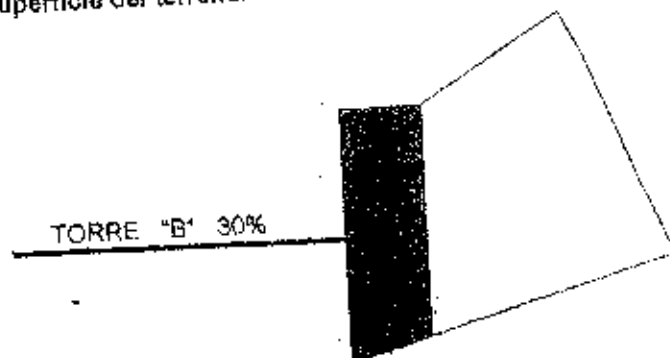
Forma:	Trapezoidal.
Topografía:	Plano.
Localización:	Intermedia.
Coordenadas de ubicación:	0° 56' 45.97" S. 80° 45' 0.88"
Proporción del terreno:	1 a 3

LINDEROS Y DIMENSIONES:

Linderos particulares de LOTE B: IMOBILIARIO.

SUR (Frente): 9,50m. Vía Barbasquillo.
NORTE (Atrás): 9,80m. Lote C.
OESTE (Costado Derecho): Partiendo desde el frente con 14,44m., desde este punto 211° con 66,90m. Liderando con lote C. (Inmobiliario).
ESTE (Costado izquierdo): Partiendo desde el frente con 84,89m., desde este punto hacia la izquierda con 0,68m., desde este punto hacia atrás con 8,94 + 9,10. Liderando con lote A.

Superficie del terreno: 1250,14 m². (Según Escritura)



H.- DESCRIPCION DE BIEN:

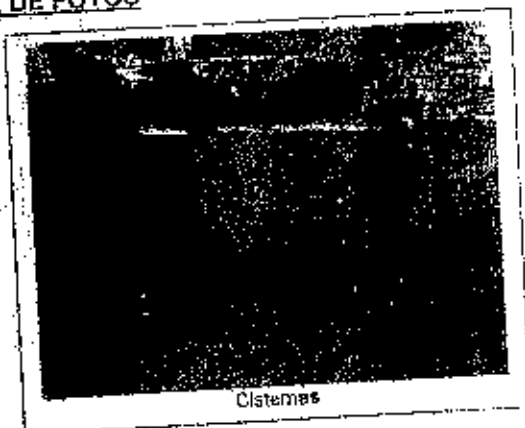
El sector donde está ubicado el bien inmueble objeto de avalúo pertenece al sector Barbasquillo, ubicado la malla urbana de la ciudad, clasificada como zona de uso residencial - turístico - comercial cuyo segmento es de nivel alto. Cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura para los servicios públicos, con facilidades de comunicación y transporte. El Sector en referencia está en crecimiento urbanístico y de gran proyección inmobiliaria. Actualmente se encuentra el Hotel Manta Host, Edificios de apartamentos.

Terreno: En el terreno actualmente se ha realizado trabajos de movimiento de tierra.

DETALLE DE FOTOS



Vista General del Edificio.



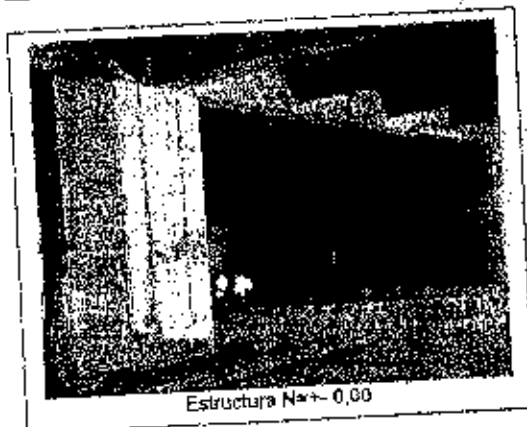
Cisternas



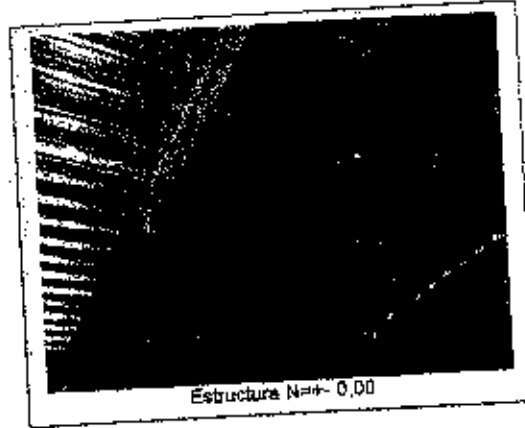
Canal de agua



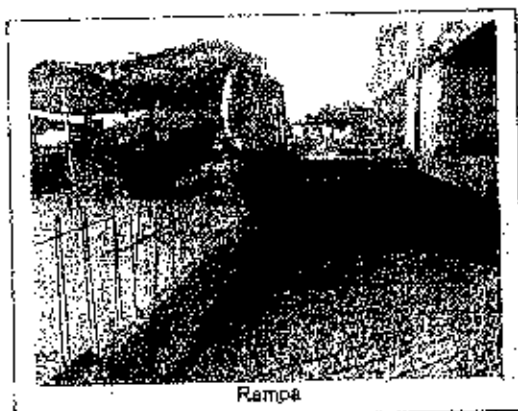
Instalaciones Eléctricas



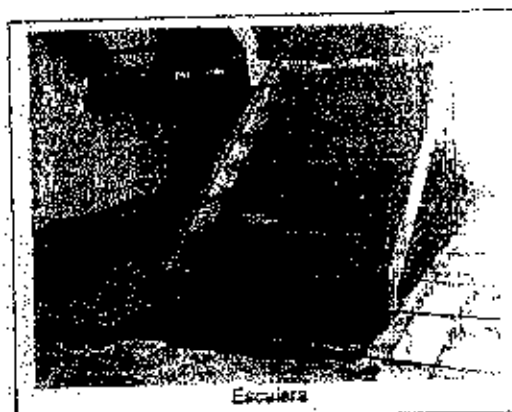
Estructura N= 0,00



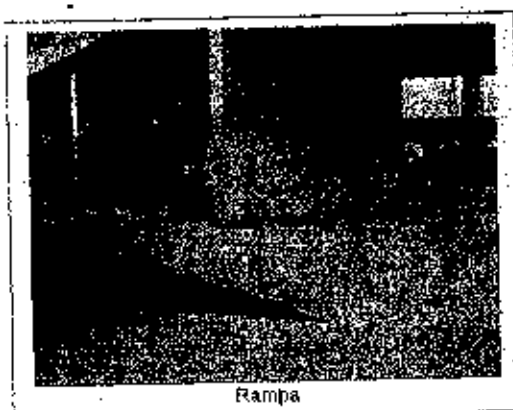
Estructura N= 0,00



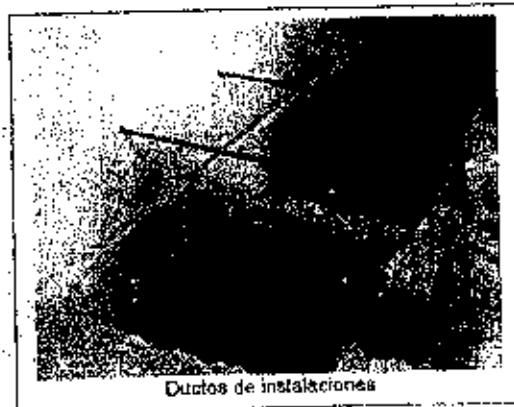
Rampa



Escalera



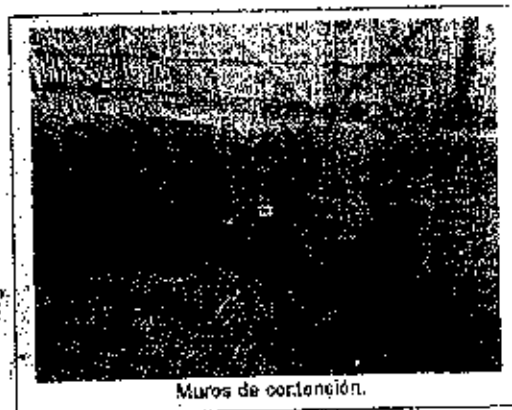
Rampa



Ductos de instalaciones



Mampostería



Muros de contención



Estructura en rampa



Mampostería interior

I.- METODOLOGÍA UTILIZADA EN ESTA VALORACIÓN:

Para la valoración de ésta propiedad se han tomado en consideración los siguientes parámetros de análisis:

- **Estudio Comparativo de Mercado.** Se ha realizado un análisis de los valores reales actuales de bienes inmuebles de características similares, que se encuentran en venta en la misma zona, con el propósito de compararlos con el bien en estudio.

Valor de Mercado: El método consiste en tomar la mayor cantidad de referencias de valores de venta de inmuebles, tanto de terrenos libres, que tengan semejanza en características constructivas, materiales de acabados, ubicación. Para el caso se ha tomado muestras que nos permitirán determinar con mayor exactitud el valor comercial del inmueble.

Referencias Comerciales:

CUADRO DE VALORES DE MERCADO EN LA ZONA				
Descripción		Valor Unitario		
Tipo de bien	Detalle	Desde (US\$)	Hasta (US\$)	
1.- Terreno frente a la Playa (Barbasquilla)	Immobiliaria "Real State"	1.000,00	1.200,00	
2.- Terreno frente a la Playa (Barbasquilla)	Immobiliaria "X21"	900,00	1.100,00	
3.- Terreno frente a la vía (Barbasquilla)	Immobiliaria "Real State"	600,00	800,00	

Para determinar el valor real del terreno se aplica el método de homogenización para adaptar las muestras obtenidas a las características propias del bien inmueble en análisis, en base a frente, fondo, tamaño, forma y ubicación.

J.- CONSIDERACIONES PARA LA COMERCIALIZACIÓN:

Detalle	Descripción		
Ventajas del Inmueble:	El inmueble se ubica dentro de una área de alta demanda inmobiliaria.		
Deficiencias:	Ninguno		
Riesgos:	Ninguno		
Grupo que demanda el bien:	Estrato socioeconómico alto		
Niveles de oferta:	Medio	Nivel de Demanda:	Alta
Posibilidad de Venta:	Corto plazo	Descuento para Realización:	10%

K.- OBSERVACIONES, RECOMENDACIONES y RIESGOS

- La inspección se realizó con la presencia del propietario del bien inmueble.
- Para la valoración del terreno se emplea el valor del área indicado en la documentación legal, valor que fue verificado con mediciones levantadas en sitio, sin encontrar diferencias representativas.
- Es importante señalar que la información obtenida de la inspección realizada corresponde a la parte visible del bien; no se considera cualquier daño o remodelación que en lo posterior se realice.
- Esta tasación puede variar según las circunstancias económicas y políticas del país.

L.- CUADRO DETALLE DE VALORES:

El objetivo de este trabajo ha sido definir el valor razonable de mercado del inmueble, de acuerdo a su ubicación, a las características constructivas, conservación a la fecha de la Inspección y al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona.
Con estos antecedentes, el avalúo comercial de la propiedad se muestra en el cuadro siguiente:

RESUMEN GENERAL DE RÍEGROS EJECUTADOS EN EL PROYECTO SAIL PLAZA MANTA TORRE B										
ITEM	NIVEL	USO	AREA	TOTAL PROYECTADO	% EJECUTADO	MESES DE OBRA	IVA (12%)	USO TECNICA (IVA)	USO TECNICA (IVA)	Y FINAL TORRE B
PRELIMINARES		m2		\$ 2.125.545,63	\$ 1.633.315,63	\$ 540.994,00	\$ 64.918,28	4078,87	16228,828	86427,778
CIMENTACION		m2	1408,75	\$ 8.264.412,57	\$ 6.103.308,08	\$ 1.105.195,46	\$ 132.619,85	24413,236	9154,964	375363,507
ESTRUCTURA	N= - 7,82	m2	1408,75	\$ 8.264.412,57	\$ 6.103.308,08	\$ 1.105.195,46	\$ 132.619,85	24413,236	9154,964	375363,507
ESTRUCTURA	N= - 4,32	m2	1408,75	\$ 8.264.412,57	\$ 6.103.308,08	\$ 1.105.195,46	\$ 132.619,85	24413,236	9154,964	375363,507
ESTRUCTURA	N= - 0,00	m2	1408,75	\$ 8.264.412,57	\$ 6.103.308,08	\$ 1.105.195,46	\$ 132.619,85	24413,236	9154,964	375363,507
INSTALACIONES SANITARIAS						\$ 100.000,00	\$ 12.000,00	1400,000	540,000	2140,810
INSTALACIONES ELECTRICAS						\$ 120.000,00	\$ 14.400,00	1600,000	600,000	10600,816
TOTAL OBRA EJECUTADA										\$ 1.234.334,75
TERRENO		m2	1291,14	\$ 1.900,00						\$ 1.911.154,50
TOTAL										\$ 3.910.399,75

Los valores tomados para determinar el valor de avance en la construcción fueron tomados del informe de avance de fiscalización, tomando el proporcional (30%) correspondiente en áreas. Adicional como dato comparativo se hace un análisis de los metros cuadrados de construcción y el avance en (%) al momento de la inspección.

ANALISIS COMPARATIVO DE VALORES						
ITEM	NIVEL	AREA (M2)	V. CONSTR. M2 CONST.	% AVANCE	V. CONSTR. M2 CONST.	VALOR REAL
EDIFICIO SAIL PLAZA						
N= - 0,00		5635,00	\$ 1.000,00	45%	\$ 450,00	\$ 2.835.750,00
N= - 7,82						
N= - 4,32						

RESUMEN GENERAL DE AVALUO

DATOS GENERALES

Nombre del cliente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo de Bien: TERRENO

Dirección: Vía Balbasquillo

Ciudad: MANTA

Parroquia: Manta

Urbanización:

Área del Terreno: 1 250,14 m²

Área de construcción:

m²

Edad Edificación: 0 Años

Estado:

Número de pisos:

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Zona: Residencial

Sector:

Balbasquillo

Infraestructura: Completa

Categoría:

Alta

Demanda Inmobiliaria: Alta

Riesgos:

Ninguno

Liquidación: Mediano plazo

Construcción

Observaciones: Sector de alta demanda inmobiliaria

Área de crecimiento de la ciudad

DATOS DE AVALUO

1.- AVALUO COMERCIAL:

US\$ 3.810.980,78

Tres millones novecientos diez mil novecientos noventa con 78/100 Dólares Americanos

2.- VALOR DE OPORTUNIDAD:

US\$ 3.819.891,66

		Responsabilidad Técnica
Fecha de Solicitud	01 de Agosto del 2015	 Arq. Gisella Vera Penarrieta
Fecha de Inspección	02 de Agosto del 2015	
Fecha Recepción Documentos		
Validez del Informe:	6 MESES	

Certifico el resultado del Avalúo el: 07 de Agosto del 2015


 Arq. Gisella Vera Penarrieta
 PERITO AVALUADOR
 Resolución Superintendencia de Bancos y Seguros
 No. SBS - INJ - 2010 - 071
 CAE-M-346

Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Manta.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



Nº. Certificación: 125711

CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº. 125711

Nº. Electrónico: 33896

Fecha: 5 de agosto de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-16-11-16-000

Ubicado en: SECTOR BARBASQUILLO LT-B

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 1250,14 M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
0050000000	SAIL PLAZA FIDUCIARIO INMOBILIARIO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	150016,80
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	150016,80

Son: CIENTO CINCUENTA MIL DIECISEIS DÓLARES 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 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014-2015".

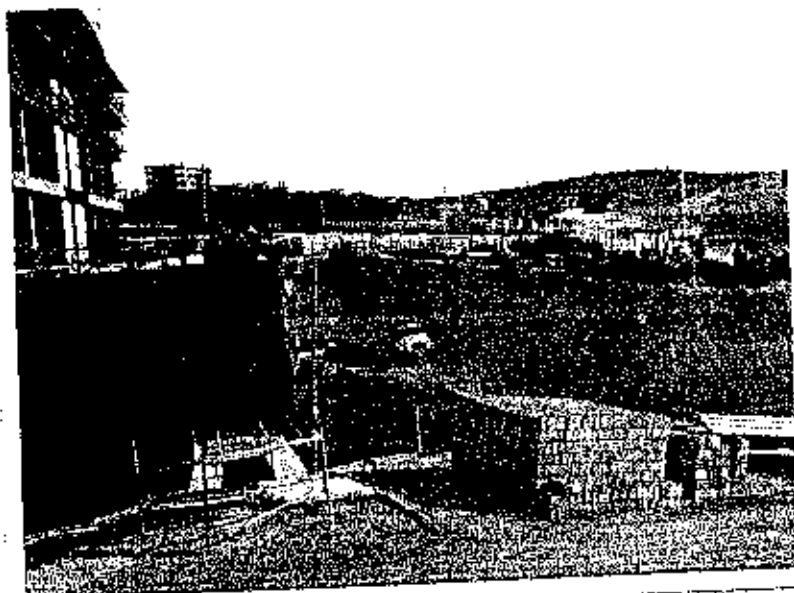
Dr. David Cevallos Ruperi
Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 05/08/2015 10:18:26



INFORME DE AVALUO



Solicitante:

SRA. BRENDA RATTI

Valuador:

ARQ. GISELLA MARIA VERA PEÑARRIETA.

Lugar y Fecha:

MANTA, JULIO 30 DEL 2015

Inmueble.

TERRENO. (SUBDIVISION LOTE C1 INMOBILIARIO).

Régimen de Propiedad:

PRIVADA.

Propietario del inmueble:

BRENDA RATTI RAMIREZ.

Objeto de Avalúo:

VALOR COMERCIAL

Propósito del Avalúo:

APORTE A FIDEICOMISO.

Ubicación del Inmueble:

"LA SILLA LT. 2 SECTOR BARBASQUILLO".

Código Catastral:

1-16-11-17-000

Parroquia:

BARBASQUILLO.

Cantón:

MANTA.

Provincia:

MANABI



A.- GLOSARIO DE TERMINOS:

A.1.- AREA DE TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en las que se encuentran implantadas las edificaciones, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

A.2.- AREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción de las residencias, incluyendo, departamentos soportal, pasillos, escaleras, ductos y terraza.

A.3.- ACTO JURÍDICO:

Expresión de la voluntad humana con capacidad para provocar efectos jurídicos, conforme a los requisitos legales establecidos con anterioridad para cada caso.

A.4.- AVALÚO:

Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.

A.5.- AVALÚO CATASTRAL:

Determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.

A.6.- AVALÚO INMOBILIARIO

Dictamen que elaboren los peritos valuadores sobre el valor de los inmuebles y que este certificado por la Unidad de Valuación en cuyo padrón se encuentre inscrito el perito valuador correspondiente.

La determinación del valor comercial de una vivienda es en dólares americanos, referida a una fecha específica, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble, su ubicación, los precios del mercado y la capitalización por renta, efectuada por un perito valuador debidamente acreditado.

A.7.- BIENES DEL DOMINIO PRIVADO

Aquellos que cumplan con los requisitos que establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia.

A.8.- BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO

Aquellos que cumplan con los requisitos que establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia.

A.9.- BIENES INMUEBLES

Aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro.

A.10.- CARTOGRAFÍAS CATASTRALES

Conjunto de planos o mapas en lo que se localiza geográficamente el registro de predios.

A.11.- CATASTRO

Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

A.12.- CLAVE CATASTRAL

Código que identifica al predio en forma única, para su localización, el cual será homogéneo en todo el Estado y deberá contener los dígitos de identificación de los predios, relativos a la región, manzana y lote en que se encuentren, así como los dígitos de identificación del municipio y la población al que correspondan.

A.13.- ESCRITURA

Es el instrumento asentado por el Notario en el protocolo, haciendo constar un acto o un hecho jurídico y que tiene la firma y el sello del Notario.

A.14.- EXPROPIACIÓN

Interés público sobre el privado.

A.15.- GRAVAMEN

Obligación que pesa sobre algo. Impuesto que tiene una propiedad.

A.16.- HIPOTECA

Derecho real que para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, se constituye sobre bienes inmuebles determinados y enajenables los cuales no se entregan al acreedor.

A.17.- NOTARIO O FEDATARIO

Funcionario público investido de fe pública, autorizado para autenticar los actos y los hechos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes.

A.18.- ORGANISMO DESCENTRALIZADO

Es la forma jurídico-administrativa en que la administración centralizada delega en un Organismo o Institución, facultades jurídicas y administrativas con patrimonio y personalidad jurídica propias, para el desarrollo de sus funciones y prestación de servicios.

A.19.- PERITO VALUADOR

Persona Física que haya obtenido la autorización de la SHF, a través de al menos una Unidad de Valuación y que tiene bajo su responsabilidad elaborar un avalúo, a través del Sistema Electrónico de Avalúos, para su certificación por la Unidad de Valuación en donde este registrado.

A.20.- PRECIO DE VENTA

Es el monto en dólares americanos al que el vendedor ofrece su vivienda, aceptado por el derechohabiente y equivale al Valor de la Operación que debe de quedar consignado en la escritura pública correspondiente.

A.21.- PREDIO

Inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica, o a una comunidad, situado en un mismo Municipio y no separado por otro predio público o privado.

A.22.- PREDIO CONSTRUIDO

El que tenga construcción permanente adherida al predio, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo, sin deterioro de la propia construcción, y el valor de sus construcciones sea mayor al 20% del valor del terreno y que se encuentre en condiciones de ser habitable.

A.23.- PREDIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL O EN CONDOMINIO

Unidades independientes que se hayan establecido en el inmueble de acuerdo con el plano y el reglamento respectivo.

A.24.- PROPIETARIO

Persona que ejerce un poder jurídico de uso, goce y disposición de un bien inmueble

A.25.- REGISTRADOR

Encargado registral, persona que está a cargo de una Oficina Jurisdiccional del Registro Público de la Propiedad.

A.26.- REGISTROS CATASTRALES

Padrones en los que se inscriben características de los bienes inmuebles.

A.27.- SERVIDUMBRES

Limitan el derecho de propiedad en beneficio de otro.

A.28 URBANIZACIÓN

El fraccionamiento material del inmueble o conjunto de inmuebles urbanos pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, destinado a la venta por lotes en zonas industriales, residenciales, comerciales o mixtas, con servicios públicos y autorizados según las normas y reglamentos urbanos.

A.29.- VALOR COMERCIAL

Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones.

A.30.- VALUACIÓN

La determinación del valor catastral, según los criterios establecidos en el presente Reglamento y en el manual de procedimientos técnicos catastrales

A.31.- ZONA HOMOGÉNEA

Delimitación de un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso del suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

A.32.- ZONA RURAL

La que no se encuentra localizada dentro de las zonas delimitadas como urbanas.

A.33.- ZONA URBANA

La comprendida dentro del límite del centro de población o perímetro urbano.

A.34.- VALOR DE LIQUIDACION

Valor que se obtendría por un determinado activo de una empresa en caso de que éste se vendiese de forma independiente. Puede decidirse vender exclusivamente aquellos activos que ya no contribuyan de forma eficiente al proceso productivo o, por el contrario, vender la totalidad de los activos de una empresa debido al cierre de ésta.

A.34.- VALOR DE RESCATE.

El Valor de rescate es un concepto que se otorgará a la aseguradora al asegurado o beneficiario, en caso de que la póliza sea cancelada. Normalmente es un concepto aplicable en seguros de vida de largo plazo, sin embargo no existe impedimento técnico para que el concepto se extienda a otros tipos de seguro a largo plazo, especialmente a los seguros de accidentes y enfermedades.

A.35.- EL VALOR DEL DESECHO:

Se conoce con los nombres de: valor residual, el valor de salvamento, valor recuperable y valor de rescate. Representa el valor que se estima que puede obtenerse de la venta de un activo fijo ya fuera de servicio. En otras palabras puede decirse que, valor de desecho, es el valor que se estima que va a tener un bien al estar totalmente depreciado.

INFORME DE AVALUO

B.- ANTECEDENTE:

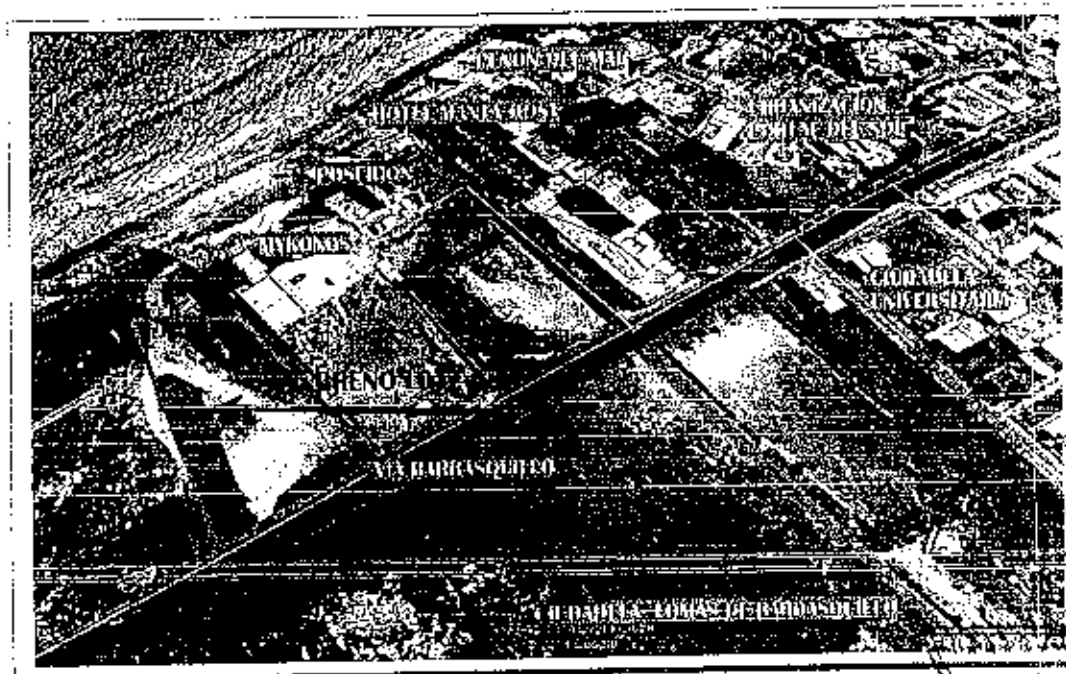
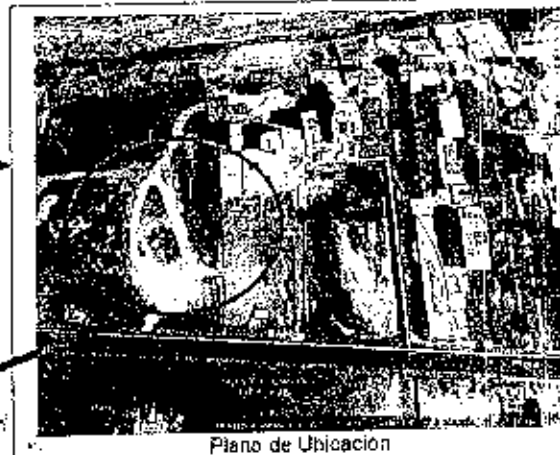
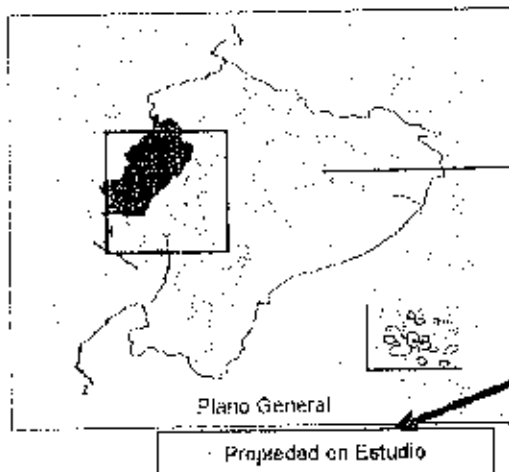
Cumpliendo con la Resolución No. SBS - INJ - 2010 - 071 de la Superintendencia de Bancos y Seguros en su Capítulo II "Normas Para la Calificación y Registro de Peritos Avaluadores" Sección IV "Del Informe de peritos y de los Manuales" a continuación presentamos el siguiente estudio de tasación.

C.- INMUEBLE SUJETO DE AVALUO:

El informe hace referencia a un terreno (Lote C1) el cual se encuentra ubicado en el Sector Barbasquillo, Parroquia Manta del Cantón Manta de la Provincia de Manabí.

D.- DATOS DE UBICACION:

Dirección :	Sector Barbasquillo			
Sector:	La Silla Via Manta San Mateo	Lote N°		
Cantón :	Manta	Parroquia :	Manta	
Ciudad:	Manta	Provincia:	MANABI	



E.- INFRAESTRUCTURA Y CARACTERISTICAS URBANAS:

SERVICIOS BÁSICOS	CALLES CERCANAS	SERVICIOS PÚBLICOS
Agua Potable ☒	Adoquinadas ☐	Alcantarillado ☒
Red de Energía Eléctrica ☒	Asfaltadas ☒	Alumbrado Público ☒
Servicio Telefónico ☒	Empedradas ☐	Recolección de Basura ☒
	De tierra ☐	Aceras de concreto ☒
		Transporte Público ☒

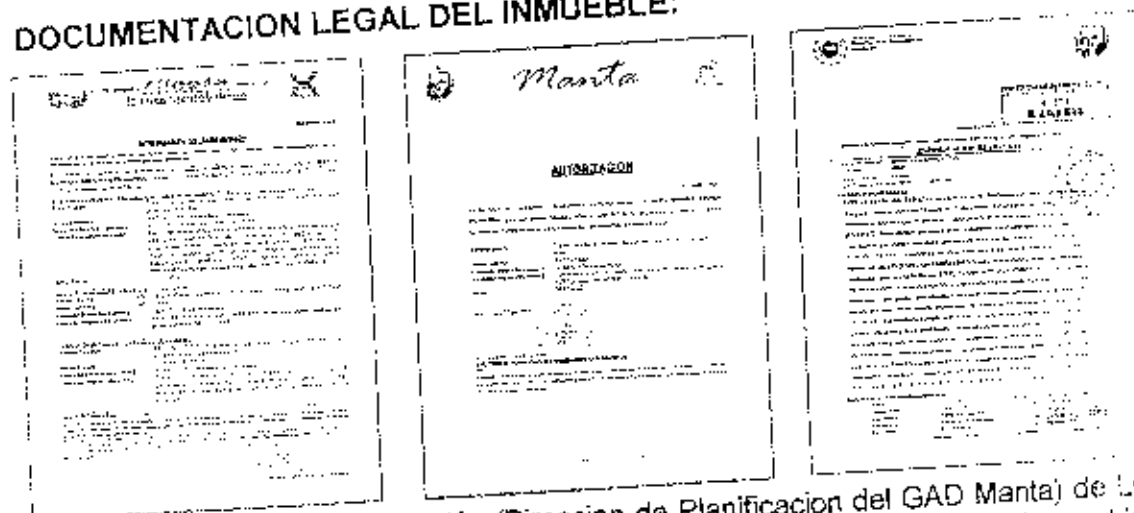
Sector:	Tipo de Zona:	Categoría:
Norte	Comercial ☒	Alta ☒
Centro	Residencial ☒	Media
Este ☒	Industrial	Baja
Periférico	Turístico ☒	
Zonificación Municipal:	Residencial - Turístico - Comercial	
Uso Predominante:		
Uso Secundario:	Via Barbasquillo Manta - San Mateo	
Vías Principales:	Hotel Manta Host Complejo Turístico Barbasquillo, Teatro La Trinchera...	
Hitos Urbanos:		

POBLACION	INDICE DE SATURACION	TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE
Nula ☐	0% ☐	1 PISO ☐
Escasa ☐	25% ☐	2 PISOS ☐
Norma. ☐	50% ☒	3 PISOS ☐
Media ☐	75% ☐	4 PISOS ☐
Semidensa ☒	100% ☐	MAS DE 4 PISOS ☒
Densa ☐		
Flotante ☐		

ENTORNO URBANO



F.- DOCUMENTACION LEGAL DEL INMUEBLE:



- Aprobación de Subdivisión (Dirección de Planificación del GAD Manta) de LOTE C1 (INMOBILIARIO) de propiedad de Brenda Geraldina Ratti Ramírez ubicado en la vía Barbasquillo clave catastral 1-16-11-17-000
- Certificado de Solvencia emitido por el Registro de Propiedad (16 de Julio 2015)

G.- DESCRIPCION DEL TERRENO:

Forma:	Trapezoidal.
Topografía:	Plano.
Localización:	Intermedia.
Coordenadas de ubicación:	0° 56' 45.97" S. 80° 45' 0.88"
Proporción del terreno:	1 a 10

LINDEROS Y DIMENSIONES:

Linderos particulares de LOTE C: IMOBILIARIO.

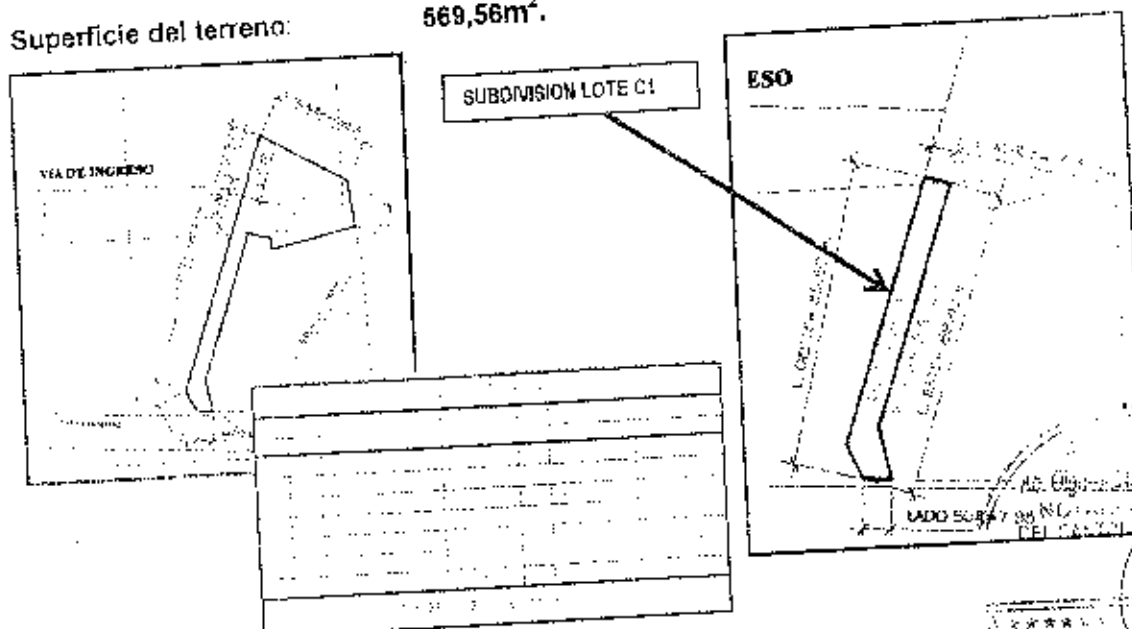
FRENTE (Sur): 7,98m. - Vía Barbasquillo desde este punto ángulo 117 grados con 8,82 m
7,30 - lote C.

ATRAS (Norte): 76,68m. - Segundo Reyes

COSTADO DERECHO (Oeste): Partiendo desde el frente con 14,44 desde este punto ángulo 211 grados con 66,90 - Lote B.

COSTADO IZQUIERDO (Este): 569,56m².

Superficie del terreno:



H.- DESCRIPCION DE BIEN:

El sector donde está ubicado el bien inmueble objeto de avalúo pertenece al sector Barbasquillo, ubicado la mancha urbana de la ciudad, clasificada como zona de uso residencial -- turístico -- comercial cuyo segmento es de nivel medio alto. Cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura para los servicios públicos, con facilidades de comunicación y transporte, El Sector en referencia está en crecimiento urbanístico y de gran proyección inmobiliaria, Actualmente se encuentra el Hotel Manta Host, Edificios de apartamentos.

Terreno: Tiene forma rectangular, en el terreno actualmente se ha realizado trabajos de movimiento de tierra.

DETALLE DE FOTOS



I.- METODOLOGÍA UTILIZADA EN ESTA VALORACIÓN:

Para la valoración de ésta propiedad se han tomado en consideración los siguientes parámetros de análisis.

- **Estudio Comparativo de Mercado.** Se ha realizado un análisis de los valores reales actuales de bienes inmuebles de características similares, que se encuentran en venta en la misma zona, con el propósito de compararlos con el bien en estudio.

Valor de Mercado: El método consiste en tomar la mayor cantidad de referencias de valores de venta de inmuebles, tanto de terrenos libres, que tengan semejanza en características constructivas, materiales de acabados, ubicación. Para el caso se ha tomado muestras que nos permitirán determinar con mayor exactitud el valor comercial del inmueble.

Referencias Comerciales:

CUADRO DE VALORES DE MERCADO EN LA ZONA			
Descripción		Valor Unitario	
Tipo de bien	Detalle	Desde (US\$)	Hasta (US\$)
1.- Terreno frente a la Playa (Barbasquillo)	Inmobiliaria "Real State"	1.000,00	1.200,00
2.- Terreno frente a la Playa (Barbasquillo)	Inmobiliaria "XZI"	900,00	1.100,00
3.- Terreno frente a la vía (Barbasquillo)	Inmobiliaria "Real State"	800,00	900,00

Para determinar el valor real del terreno se aplica el método de homogenización para adaptar las muestras obtenidas a las características propias del bien inmueble en análisis, en base a frente, fondo, tamaño, forma y ubicación.

J.- CONSIDERACIONES PARA LA COMERCIALIZACION:

Detalle	Descripción		
Ventajas del Inmueble:	El Inmueble se ubica dentro de una área de alta demanda inmobiliaria.		
Deficiencias:	Ninguna		
Riesgos:	Ninguno		
Grupo que demanda el bien:	Estrato socioeconómico alto		
Niveles de oferta:	Medio	Nivel de Demanda:	Alto
Posibilidad de Venta:	Corto	plazo	Descuento para Realización: 10%

K.- OBSERVACIONES, RECOMENDACIONES Y RIESGOS

- La inspección se realizó con la presencia del propietario del bien inmueble.
- Para la valoración del terreno se emplea el valor del área indicado en la documentación legal, valor que fue verificado con mediciones levantadas en sitio, sin encontrar diferencias representativas.
- Es importante señalar que la información obtenida de la inspección realizada corresponde a la parte visible del bien; no se considera cualquier daño o remodelación que en lo posterior se realice.
- Esta tasación puede variar según las circunstancias económicas y políticas del país.

L.- CUADRO DETALLE DE VALORES:

El objetivo de este trabajo ha sido definir el valor razonable de mercado del inmueble, de acuerdo a su ubicación, a las características constructivas y estado de conservación a la fecha de la inspección y al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona. Con estos antecedentes, el avalúo comercial de la propiedad se muestra en el cuadro siguiente:

	Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unit.	Valor Total
1.-	Terreno	569,55	m ²	1.100,00	626.515,00
				TOTAL US\$	626.515,00

RESUMEN GENERAL DE AVALUO

DATOS GENERALES

Nombre del cliente: FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo de Bien: TERRENO

Dirección: Via Barbasquillo

Ciudad: MANTA

Parroquia: Manta

Urbanización:

Área del Terreno:

569,55 m²

Área de construcción:

Edad Edificación:

0 Años

Estado:

Número de pisos:

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Zona:

Residencial

Sector:

Barbasquillo

Infraestructura:

Completa

Categoría:

Alta

Demanda inmobiliaria:

Alta

Riesgos:

Ninguno

Liquidación:

Mediano plazo

Construcción

Observaciones:

Sector de alta demanda inmobiliaria

Área de crecimiento de la ciudad

DATOS DE AVALUO

1.- AVALUO COMERCIAL:

US\$ 626.516,00

Seiscientos veintiseis mil quinientos diez y seis con 00/100 Dólares Americanos

2.- VALOR DE OPORTUNIDAD:

US\$ 663.864,40

Fecha de Solicitud	28 de julio del 2015
Fecha de Inspección	28 de julio del 2015
Fecha Recepción Documentos	
Validez del Informe:	6 MESES

Responsabilidad Técnica


Arq. Gissella Vera Penarrieta

Certifico el resultado del Avalúo el: 30 de julio del 2015

Arq. Gissella Vera Penarrieta

PERITO/AVALUADOR

Resolución Superintendencia de Bancos y Seguros

No. SBS - INJ - 2010 - 071

CAE-M-349

 Arq. Gissella Vera
CAE MANABI 346
Resolución N° SBS - INJ - 2010 - 071

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 125218

CERTIFICADO DE AVALÚO



Nº 125218

No. Electrónica: 33534

Fecha: 22 de julio de 2015

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: 1-16-11-18-000

Ubicado en: SECTOR BARBASQUILLO LOTE C-1

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 569,56 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
7304570407	BRENDA GERALDINA RATTI RAMIREZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	68347,20
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	68347,20

Son: SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON VEINTE CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de 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 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bando 2014 y 2015."

Abel David Cedeño Ruperil
Director de Avalúos, Catastros y Registros

NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO SE EMITE DE ACUERDO A LA AUTORIZACIÓN QUE OTORGA LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO. POR LO CUAL SALVAMOS CUALQUIER ERROR U OMISIÓN, EXIMIENDO DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE, SI SE COMPROBARE QUE SE HAN PRESENTADO DATOS FALSOS O REPRESENTACIONES GRAFICAS ERRÓNEAS. SE DESMEMBRÓ DE LA CC.116111/0001



Impreso por: MARIS REYES 22/07/2015 9:48:56



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000000001
Dirección: Av. 10 y Calle 9 - Tel: 2511412 / 2511413

TÍTULO DE CREDITO No. 000331115

16/01/2015

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO
1-15-11-17-002	2510,04	\$ 234,544,80	SECTOR BARBASCOULLO LT-C	2015	162768	331115
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
RATTI RAMIREZ BRENDA GERALDINA			Coste Judicial			
1/8/2015 12:00 ZAMORA MERA MARIA JOSE			IMPUESTO PREDIAL	\$ 198,08	(\$ 18,91)	\$ 179,17
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Interes por Mora			
			MEJORAS 2013	\$ 43,37	(\$ 17,35)	\$ 26,02
			MEJORAS 2014	\$ 45,80	(\$ 18,32)	\$ 27,48
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 127,99		\$ 127,99
			TOTAL A PAGAR			\$ 232,66
			VALOR PAGADO			\$ 19,00
			SALDO			\$ 213,66

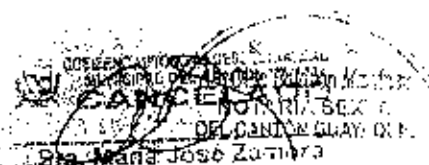


Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000000001
Dirección: Av. 10 y Calle 9 - Tel: 2511412 / 2511413

TÍTULO DE CREDITO No. 000331116

16/01/2015

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO
1-16-03-02-021	46,24	\$ 25,466,90	R.O.B. 18 C.C. THE HAPPENING P.L.A.	2015	162769	331116
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
RATTI RAMIREZ BRENDA GERALDINA			Coste Judicial			
1/8/2015 12:00 ZAMORA MERA MARIA JOSE			IMPUESTO PREDIAL	\$ 14,20	(\$ 1,42)	\$ 12,78
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Interes por Mora			
			MEJORAS 2011	\$ 3,47	(\$ 1,39)	\$ 2,08
			MEJORAS 2012	\$ 3,02	(\$ 1,21)	\$ 1,81
			MEJORAS 2013	\$ 6,00	(\$ 2,00)	\$ 4,00
			MEJORAS 2014	\$ 5,28	(\$ 2,11)	\$ 3,17
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 38,89	(\$ 13,53)	\$ 25,36
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 1,10		\$ 1,10
			TOTAL A PAGAR			\$ 50,22
			VALOR PAGADO			\$ 50,22
			SALDO			\$ 0,00





Manta

DIRECCIÓN DE Planeamiento Urbano



No. 0338-1521

APROBACION DE SUBDIVISION

(Para efectos de celebración de escrituras, este documento solo tendrá validez si está acompañado de la autorización para escrituras emitida por esta Dirección).

Esta Dirección aprueba la subdivisión del LOTE C (INMOBILIARIO) de propiedad de RATTI RAMIREZ BRENDA GERALDINA, ubicado en la Vía Barbasquillo, Clave Catastral #1-16-11-17-040 Parroquia Manta, Cantón Manta.

MEDIDAS Y LINDEROS SEGÚN ESCRITURA: Autorizada el 06/11/2014 e inscrita el 08/12/2014

Frente (sur): 7,98m. vía Barbasquillo desde este punto con menos que 117 grados con 8,82m.
Atrás (norte): 41,92m. - Hermanos Reyes Montalvo.
Costado Derecho (oeste): 120,23m. - Linderos con Segundo Reyes.
Costado Izquierdo (este): Partiendo desde el frente con 14,44m., desde este punto menos que 211 grados con 66,90m., desde este punto con menos que 93 grados con 9,80m. linderos con lote B (Inmobiliario) desde este punto con menos que 90 grados con 4,55m., desde este punto menos que 121 grados con 43,29m. linderos con lote A (hotelero) desde este punto menos que 93 grados con 25,53m., y FIMASA.

Área Total: 2370,4m².

AREA A SUBDIVIDIR - LOTE C-1: 569,56 m²

Frente (sur): 7,98m. - Vía Barbasquillo desde este punto ángulo 117 grados con 8,82m.
Atrás (norte): 7,30m. - lote C.
Costado Derecho (oeste): 76,68m. - Segundo Reyes.
Costado Izquierdo (este): Partiendo desde el frente con 14,44m. desde este punto ángulo 117 grados con 66,90m. - Lote B.

AREA A SUBDIVIDIR - LOTE C: 1800,84 m²

Frente (oeste): 43,55m. - (15,72m. propiedad particular + 6,32m. calle pública + 21,51m. propiedad particular).
Atrás (este): 25,53m. - FIMASA.
Costado Derecho (norte): 41,92m. - Hermanos Reyes Montalvo.
Costado Izquierdo (sur): 7,30m. - Linderos con lote C1 + 9,80m. linderos con lote B (Inmobiliario) desde este punto ángulo 90 grados con 4,55m. desde este punto ángulo 121 grados con 43,29m. linderos con lote A (hotelero).

AREA SOBRANTE:

0,00 m².

NOTA: En la escritura del Lote C Inmobiliario y en la información registrada y emitida por el Registrador de la Propiedad, se constata que existe un término "menos que" cuando lo correcto es ángulo "x" el mismo que utilizaremos en el presente documento y Autorizaciones de Escritura.

El presente documento es emitido de acuerdo a la documentación requerida para el trámite, y a inspección en el lugar que indica de buena fe el notario por lo cual salvaguarda su responsabilidad al certificante, si se comprobare que el notario ha presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, el notario será responsable de las consecuencias.

Manta, julio 28 del 2014



DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



G A D
Manabí



Autopromoción

AUTORIZACION

Nº. 0338- 1521

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial autoriza a RATTI RAMIREZ BRENDA GERALDINA, para que celebre Escritura sobre el Lote C de su propiedad, ubicada en el sector Barbasquillo, Parroquia Manta, Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

Frente (este):

43,55m. (16,72m. propiedad particular + 6,32m. calle pública + 21,51m. propiedad particular).

Atrás (oeste):

25,53m. - FIMASA.

Costado Derecho (norte):

41,92m. - Hermanos Reyes Mentalvo.

Costado Izquierdo (sur):

7,30m. linderando con lote C1 + 9,80m. linderando con lote B (Inmobiliario) desde este punto 190 grados con 4,55m. desde este punto 1121 grados con 43,29m. linderando con lote A (hotelero).

Área:

1800.84m².

Manta, Julio 17 del 2015.

[Firma manuscrita]



Arq. Jonathan Orozco Cobena

DIRECTOR DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIVIL

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 tanto, el suscrito no se responsabiliza de la veracidad de los datos presentados, quedando de responsabilidad al certificante, el de comprobar que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas incorrectas.



Dirección: Calle 9 y avenida 4

Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 478

Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec

@Municipio_Manta

fb.com/MunicipioManta

alcaldia@manta.gob.ec

[@MunicipioManta](https://twitter.com/MunicipioManta)

youtube.com/MunicipioManta

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 125218

CERTIFICADO DE AVALÚO



Nº 125218

No. Electrónico: 33534

Fecha: 22 de julio de 2015

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: 1-16-11-18-000

Ubicado en: SECTOR BARBASQUILLO LOTE C-1

Área total del predio según escrituras:

Área Total de Predio: 569,56 M2

Presencia de:

Documento Identidad	Propietario
1304670407	BRENDA GERALDINA RATTI RAMIREZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	68347,20
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	68347,20

Son: SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON VEINTE 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 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bando 2014 y 2015."

Ab. David Cedeño-Ruperto
Director de Avalúos, Catastros y Registros

NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO SE EMITE DE ACUERDO A LA AUTORIZACIÓN QUE OTORGA LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO, POR LO CUAL SALVAMOS CUALQUIER ERROR U OMISIÓN, EXIMIENDO DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE, SI SE COMPROBARE QUE SE HAN PRESENTADO DATOS FALSOS O REPRESENTACIONES GRÁFICAS ERRÓNEAS. SE DESMEMBRÓ DE LA CC. 1161117000.



Impreso por: MARIS REYES 22/07/2015 9:46:56

Ab. Olga Balcón Martínez
NOTARIA SEXTA
DEL CANTÓN GUAYACIL



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



Nº 125219

No. Certificación: 125219

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 33535

Fecha: 22 de julio de 2015

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: 1-16-11-19-000

Ubicado en: SECTOR BARBASQUILLO LOTE C

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 1800,84 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1304670407

BRENDA GERALDINA RATTI RAMIREZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 216100,80

CONSTRUCCIÓN: 0,00

216100,80

Son: DOSCIENTOS DIECISEIS MIL CIEN 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 27 de noviembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bichio 2014-2015".

Ah. David Cedeño Ruperri

Director de Avalúos, Catastros y Registro

NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO SE EMITE DE ACUERDO A LA AUTORIZACIÓN QUE OTORGA LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO, POR LO CUAL SALVAMOS CUALQUIER ERROR U OMISIÓN, EXIMIENDO DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE, SI SE COMPROBARE QUE SE HAN PRESENTADO DATOS FALSOS O REPRESENTACIONES GRAFICAS ERRÓNEAS. SE DESMEMBRÓ DE LA CC.1161117000.

Impreso por: MARIS REYES 22/07/2015 9:50:21

donante

firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el
protocolo de esta notaría de todo cuanto doy fe.-

BRENDA G. RATTIRAMIREZ
C.E. No. 130467040-7

EL NOTARIO

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO
Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-
EL NOTARIO.- (18 FOJAS) ESC. No.2015-13-08-01-P-5.601.-

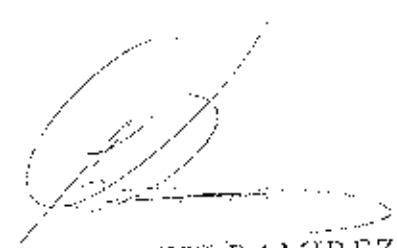
Abg. Susana Pinto Carrango
Notaria Pública Primera Suplente
Manta - Ecuador



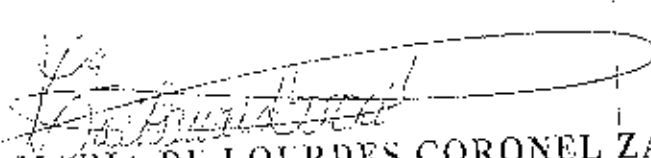
CANTÓN MANTA



Quedan agregados al registro formando parte integrante de este instrumento las cedulas de ciudadanía y los demás preinsertos en la presente minuta. Leida esta escritura de principio a fin, por mí el Notario en alta voz, a los intervinientes, quienes la aprueban y suscriben en unidad de acto conmigo, de todo lo cual DOY FE.


BRENDA RATTI RAMIREZ

C.C. 130467040-7 C.V.No.: 085-0084

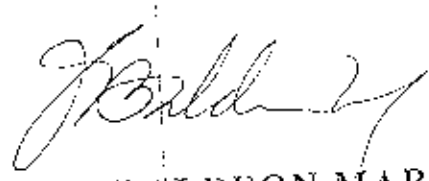

MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO

VICEPRESIDENTE EJECUTIVO DE FIDUNEGOCIOS S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL
HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR

C.C.No.: 0910771187 C.V.No.: 005-0068

R.U.C.: 0992855542001

R.U.C.: 0991296115001


ABOGADA OLGA BALDEON MARTINEZ

NOTARIA TITULAR SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL.





Notario: Olga Baldeón Martínez

ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTÍNEZ

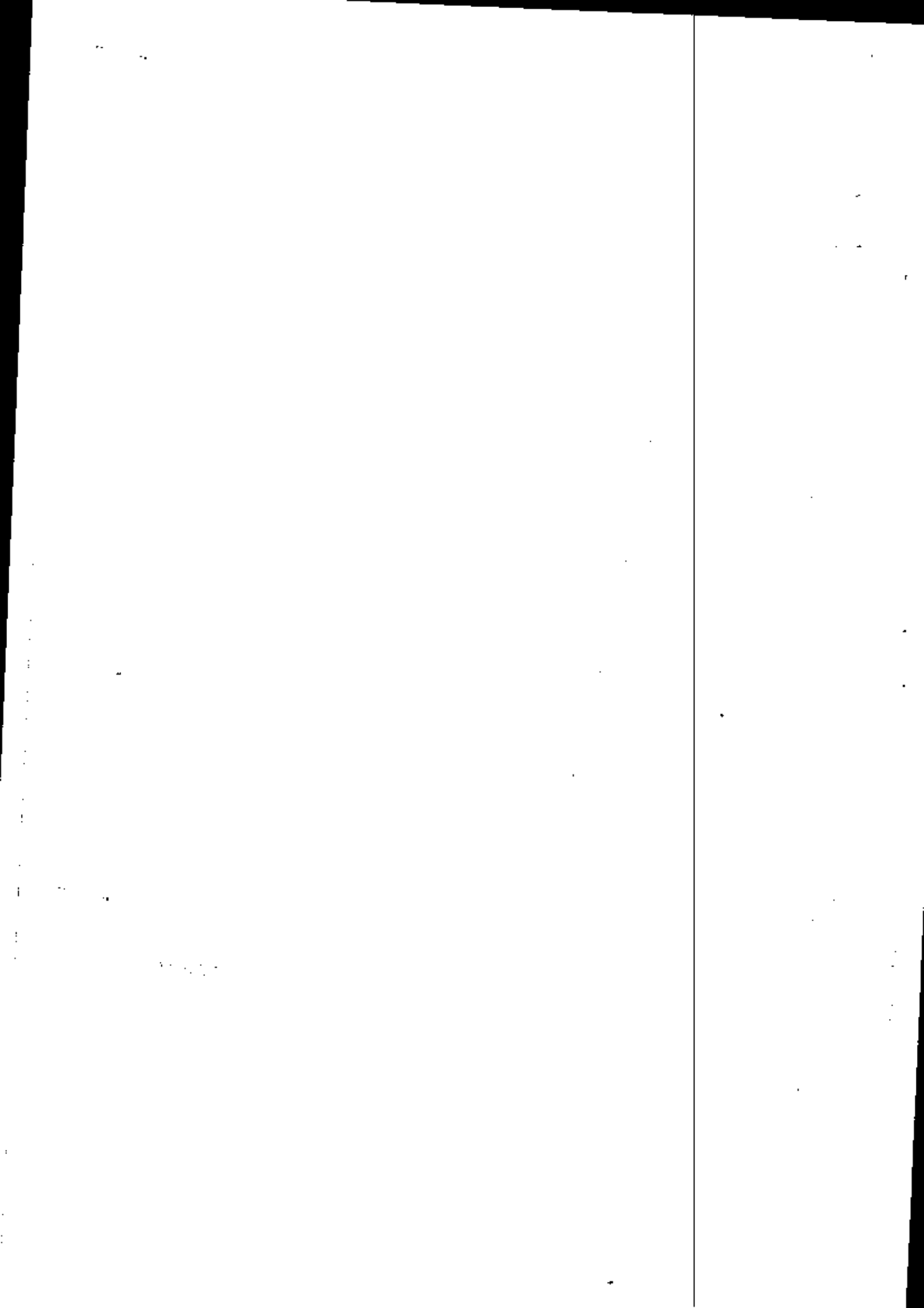
Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero este PRIMER TESTIMONIO DE ESCRITURA PUBLICA DE APORTE DE LOTE CON CONSTRUCCION Y LOTE SIN OBRAS QUE REALIZA BRENDA RATTI RAMIREZ COMO CONSTITUYENTE BENEFICIARIA AL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR REPRESENTADO POR LA COMPAÑIA FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, EN CALIDAD DE FIDUCIARIA, la misma que sello, firmo y rubrico en la ciudad de Guayaquil, el veintiuno de agosto de dos mil quince, de todo lo cual DOY FE. -



ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTÍNEZ

NOTARIA TITULAR SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL







Naturo Social Carlos Sanguinetti

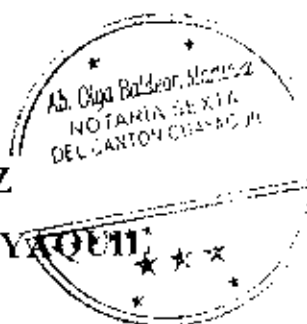
ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTÍNEZ

RAZON: Doy fe que al margen de la ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION DE FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DENOMINADO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR, QUE CELEBRAN BRENDA GERALDINA RATTI RAMIREZ POR SUS PROPIOS DERECHOS EN CALIDAD DE CONSTITUYENTE APORTANTE Y BENEFICIARIA Y LA COMPAÑIA FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, EN CALIDAD DE FIDUCIARIA, celebrada ante mí, a los doce días del mes de marzo del dos mil catorce, se tomó nota de la ESCRITURA PÚBLICA DE APORTE DE LOTE CON CONSTRUCCION Y LOTE SIN OBRAS QUE REALIZA BRENDA RATTI RAMIREZ COMO CONSTITUYENTE BENEFICIARIA AL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR REPRESENTADO POR LA COMPAÑIA FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, EN CALIDAD DE FIDUCIARIA, otorgada ante mí, a los veintiún días de agosto del dos mil quince.- Guayaquil, veintiuno de agosto de dos mil quince.-



ABOGADA OLGA BALDEÓN MARTÍNEZ

NOTARIA TITULAR SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL





Factura: 002-003-000001296



20150901006000398

NOTARIO(A) OLGA VERÓNICA BALDEON MARTÍNEZ

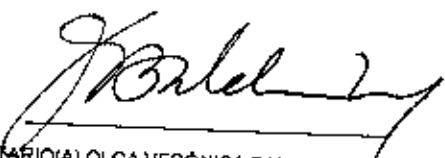
NOTARÍA SEXTA DEL CANTON GUAYAQUIL

RAZÓN MARGINAL N° 20150901006000398

TIPO DE RAZÓN:	MATRIZ
ACTO O CONTRATO:	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	
NÚMERO DE PROTOCOLO:	

OTORGANTES				
		OTORGADO POR		
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL		TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
FIDEICOMISO DE FLUJOS HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR		POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0992888261001
		A FAVOR DE		
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL		TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

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


NOTARIO(A) OLGA VERÓNICA BALDEON MARTÍNEZ
NOTARÍA SEXTA DEL CANTON GUAYAQUIL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 126310

CERTIFICADO DE AVALÚO



Nº 126310

No. Electrónico: 34445

Fecha: 25 de agosto de 2015

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: 1-16-11-16-000

Ubicado en: SECTOR BARBASQUILLO LT-B

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 1250,14 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

1304670407

Propietario

BRENDA GERALDINA RATTI RAMIREZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	150016,80
CONSTRUCCIÓN:	2790998,85
	2941015,65

Son: DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINCE DÓLARES CON SESENTA Y CINCO 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 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 - 2015".

Fernando Navarrete Zambrano

Director de Avalúos, Catastros y Registro (S)

Impreso por: DELI CHAVEZ 25/08/2015 12:17:38

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 126309

CERTIFICADO DE AVALÚO



Nº 126309

No. Electrónico: 34444

Fecha: 25 de agosto de 2015

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: 1-16-11-18-000

Ubicado en: SECTOR BARBASQUILLO LOTE C-1

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 569,56 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

1304670407

Propietario

BRENDA GERALDINA RATTI RAMIREZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	68347,20
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	68347,20

Son: SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON VEINTE 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 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014-2015"

Fernando Navarrete Zambrano

Director de Avalúos, Catastros y Registro (S)

Impreso por: DELI CHAVEZ 25/08/2015 12:14:03

**DIRECCION DE
AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS G.A.D.**



REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE AGRICULTURA
SECRETARIA DE AGRICULTURA

FECHA DE INGRESO:

FECHA DE ENTREGA:

CLAVE CATASTRAL:

1-10-11-16000

NOMBRES y/o RAZÓN

CÉDULA DE I. y/o RUC

CELULAR - TFNO:

RUBROS

IMPUESTO PRINCIPAL:

SOLAR NO EDIFICADO

CONTRIBUCIÓN MEJORAS

TASA DE SEGURIDAD

TIPO DE TRAMITE:

FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR:

Se inscribió 3 lras con superficie de 123,14 m²
y 1 lra con superficie de 6,00 m² de 11:15

FIRMA DEL INSPECTOR

FECHA: 04/06/2011

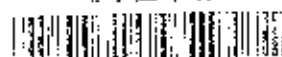
INFORME TÉCNICO:

FIRMA DEL TÉCNICO

FECHA:

INFORME DE APROBACIÓN:

47278



Calle 11, Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifica hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 47278:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: 28 de agosto de 2014
Particular: María
Tipo de Predio: Urbano
Céd. Catastral: No. Catastral: 116115000

LINDEROS REGISTRALES:

LOTE B. ubicado en la vía Barbasquillo, para el Proyecto Inmobiliario que será de propiedad del FIDEICOMISO INMOBILIARIO S.A. PLAZA B. Cuyos linderos son los siguientes: SUR (FRENTE). Nueve metros cincuenta centímetros vía Barbasquillo; NORTE (ATRÁS). Nueve metros ochenta centímetros lote C; OESTE (COSTADO DERECHO). Partiendo desde el Norte con catorce metros cuarenta y cuatro centímetros, desde este punto menos que doscientos once grados con sesenta y seis metros noventa centímetros, linderando con lote C (inmobiliario); ESTE (COSTADO IZQUIERDO). Partiendo desde el frente con ochenta y ocho metros ochenta y nueve centímetros desde este punto hacia la izquierda con cero metros sesenta y ocho centímetros, desde este punto hacia atrás con ocho metros noventa y cuatro centímetros más nueve metros diez centímetros, linderando con Lote A, área total Un Mil doscientos cincuenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrados. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compra venta	1.385 28-02-2014	26.588
Fideicomiso	Fideicomiso Mercantil	9 02-04-2014	428
Expropiación	Resolución de Expropiación	28 08-08-2014	1.167
Fideicomiso	Fideicomiso Mercantil	26 28-08-2014	1.217
Compra Venta	Compra Venta	1.372 08-08-2014	60.759
Fideicomiso	Actos de Fideicomiso Mercantil	10 08-12-2014	1.167
Fideicomiso	Resolución de Expropiación	11 19-08-2015	512

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA



1 / 2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 28 de febrero de 2014
 Tomo: I Folio Inicial: 26.588 - Folio Final: 26.606
 Número de Inscripción: 1.385 Número de Repertorio: 2.124
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Quinta
 Nombre del Cantón: Portoviejo
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 25 de febrero de 2014



Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Señora Brenda Geraldina Ratti Ramirez, casada, quien comparece por sus propios derechos con la Capitulación Matrimonial. Terreno ubicado en el Sector Barbasquillo, en la Ciudad de Manta, dentro de las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE; calle pública con 81,95 mts., y desde este punto derecho hacia atrás 8,82 mts. POR ATRÁS: Hermanos Reyes Montalván con 41,92 mts. COSTADO DERECHO; propiedad de Segundo Reyes con 120,23 mts. COSTADO IZQUIERDO; propiedad de FIMASA, con 64,68 mts., más 40,82 mts. Con una superficie total de terreno de 7, 683,19 metros cuadrados. CUANTIA \$ 921,982.80 USD.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000063493	Suarez Lopez Ana Maria	Casado	Manta
Vendedor	13-02073950	Zambrano Cedeño Jorge Orley	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	291	06-feb-1995	198	199

2 / 3 Fideicomiso Mercantil

Inscrito el: miércoles, 02 de abril de 2014
 Tomo: I Folio Inicial: 428 - Folio Final: 471
 Número de Inscripción: 9 Número de Repertorio: 2.879
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 de marzo de 2014



Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DENOMINADO HOTEL SAIL PLAZA MANTA

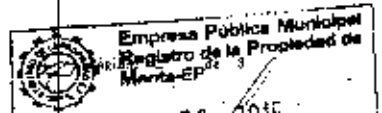
E C U A D O R

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Aportante	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta
Fideicomiso	80-0000000072943	Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Man		Manta
Fiduciario	80-0000000067466	Compañía Fidunegocios S A Administradora		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1385	28-feb-2014	26388	26606



En la ciudad de Quito, a 17 de mayo de 2011.
Fue en la Oficina del
Notario E-

Resumen de la Escritura

Inscripción: viernes, 18 de agosto de 2011

Folio: Folio Inicial: 1,147 - Folio Final: 1,260

Número de Inscripción: 28 Número de Repertorio: 5,863

Oficina donde se guarda el original: Notaría sexta

Nombre del Cantón: Cuenca

Escritura de la Resolución

Fecha de Resolución:

a. Observaciones:

RESOLUCIÓN PARCIAL DE LOTES QUE OTORGA EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SA
PLAZA MANTA ECUADOR Y DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SA PLAZA B y por otra parte la
Sra. BRUNDA RAFF RAMIREZ, Casada, con dirección de Sociedad Cuenca
SE DIVISION - Por todo lo expuesto, las partes acuerdan SUBDIVIDIR el LOTE B, ubicado en la avenida en la vía
BARRIO SAN JUAN, en la vía LOTES A, B y C.
LA Sra. BRUNDA RAFF RAMIREZ, a través de esta escritura de fecha 12 de Abril de 2011 que el
FIDEICOMISO inicia la SUBDIVISION del inmueble aportado toda vez que solo una división del terreno conforme
reza del texto del Fideicomiso que forma en propiedad del FIDEICOMISO HOTEL SA PLAZA MANTA
ECUADOR y de la que sería transferido a la beneficiaria para su aporte a los FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS que
se constituyen en FIDELCOMISOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
A. Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón, Manta a través de la Dirección de Planeamiento Urbano
mediante aprobación número 005-2011 con fecha 11 de mayo de 2011, APRUEBA la subdivisión del lote descrito
LOTE A - Para el Proyecto Hotelero, de la Sra. Plaza Manta Ecuador, de Propiedad del FIDEICOMISO
MERCANTIL HOTEL SA PLAZA MANTA ECUADOR de Cuatro Mil Setecientos Trece Metros Cuadrados en
un terreno de 10.000 metros cuadrados.
LOTE B - Para el Proyecto inmobiliario que será de propiedad del Fideicomiso Inmobiliario Sa Plaza B. Área total
Un Mil Doscientos cincuenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrados.
LOTE C INMOBILIARIO que será parte del Proyecto Inmobiliario Sa Plaza B. Fideicomiso Inmobiliario
SA PLAZA C que se constituirá una vez que se encuentre inscrita esta escritura. Área total Dos Mil Trescientos
Setenta Metros Cuadrados Cuatro Decímetros Cuadrados.
Las partes aprueban y ratifican la subdivisión del lote.
RESOLUCION PARCIAL DE LOTES B y C. Con todos los antecedentes expuestos, EL FIDEICOMISO
MERCANTIL HOTEL SA PLAZA MANTA ECUADOR restituye en este acto a favor de BRUNDA RAFF
RAMIREZ, CONSTITUYENTE BENEFICIARIA DEL FIDEICOMISO SA LOTE B, una de las partes
del inmueble LOTE B, CON LOS INMOBILIARIOS, EL LOTE B y EL FIDEICOMISO MERCANTIL
INMOBILIARIO SA PLAZA B y el LOTE C en el FIDEICOMISO MERCANTIL
INMOBILIARIO SA PLAZA C en un momento posterior cuando este inmueble se encuentre con todas las partes
de la escritura de la Propiedad inscrita en su parte. BRUNDA RAFF RAMIREZ, Acepta la transferencia y el



dominio vía RESTITUCION que realiza el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA
E E C U A D O R

Mediante escritura pública otorgada el 26 de Mayo de 2014, ante la Notaria Sexta de Guayaquil se constituyo el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario SAIL PLAZA B, el cual el se comprometia a aportar la Sra BRENDA RATTI RAMIREZ una fracción del lote ubicado en la vía Barbasquillo Parroquia Manta del Cantón Manta. Una vez subdividido el lote en LOTE A, B, C y habiendo sido restituidos el Lote B y C a favor de BRENDA RATTI RAMIREZ, corresponde aportar el LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B: APOORTE DEL LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B: Con los antecedentes expuestos, Brenda Ratti Ramirez POR ESTE ACTO, TRANSFIERE MEDIANTE Aporte al Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B, a cambio de la Participación correspondiente en el Fideicomiso, el dominio del LOTE B:

(p r o y e c t o i n m o b i l i a r i o)

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

Calidad	Cédula e R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Restituyente	80-0000000067466	Compañía Fidunegocios S A Administradora		Manta
Restituyente	80-0000000072943	Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Man		Manta
Restituyente	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	3322	08-ago-2014	64989	65040
Fideicomiso	9	02-abr-2014	428	471

4 / 5 Fideicomiso Mercantil

Inscrito el: viernes, 08 de agosto de 2014

Tomo: Folio Inicial: 1.201 - Folio Final: 1.255
Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 5.864

Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

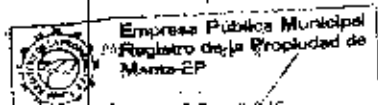
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 05 de junio de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

APOORTE DEL LOTE B AL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA B
La Sra. Maria de Lourdes Coronel Zambrano, por los derechos que representa de FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y como tal representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR Y DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B; y por otra parte la Sra. BRENDA RATTI RAMIREZ, Casada, con disolución de Sociedad Conyugal. SUBDIVISION.- Por todo lo expuesto, las partes acuerdan SUBDIVIDIR del LOTE, ubicado en la avenida en la vía Barbasquillo en tres LOTES A, B y C. LA SRA. BRENDA RATTI RAMIREZ, solicito mediante carta de instrucción de fecha 02 de Abril de 2014 que el FIDEICOMISO inicié la SUBDIVISION del inmueble aportado toda vez que solo una fracción del terreno conforme reza del texto del fideicomiso quedaria en propiedad del FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR y el resto sería restituido a la constituyente para su aporte a los FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS que



1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

APR 24 1964

Fig. 411. Base de los cilindros en metros cuadrados y en milímetros cuadrados.

SALIR: AZA C de se de AZA C, una vez que se encuentre inscrita es a partir de Añ. 1990 Das M. 1990 en adelante.

Las partes aprueban y ratifican la Subcomisión de la

AMERCANTH BOTTLER SAE PLAZA MANA- ECUADOR restituye en este acto a favor de BRENDA RATTI

sean aptos para FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS, EL LOTE 2 y el FIDEICOMISO MERCANTIL

INNOBILITARIO SALL. PL. V. A. C. em um zelo posterior quando este instrumento se encontra encastrado e inserido

Donde se declara la **RESTITUCION** que realiza el **DECOMISO MERCANTIL** BOTLE SAN PLAZA MANA

Mediante escritura pública otorgada el 26 de Mayo de 2014, ante la Notaría Sexta de Guayaquil se constituye y

RAMERIZ una fracción del municipio en la vía Baranquillo Parroquia María de Guadalupe, Toluca

KAMIRÉZL, correspondes (por) a LOTE B AL VIDEICOMISO INMOBILIARIO S/AH PLAZA B

Breana Ruiz, Ramirez POB ESTE AÑO, TRANSFERIR MEDIANTE Aperte al Patrimonio del Vindicante

THE REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

Calidad	Cédula - R.U.C.	Nombre y Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constituyente	12-15679437	Ratti Ramirez Brenda Geroldina	Unión	Moravia
Fideicomiso	0402861-33-01	Fincancasa Mercantil Inmobiliaria S.A. Plaza		Moravia
Fiduciario	824981009067100	Compañía Fiduciarios S.A. Administradora		Moravia

Libro:	Subscripción:	Fec. Inscripción:	Fecha Inicio:	Fecha Final:
1111	1111	08-ago-2011	01-ago-2011	05-10-2011

200

88-250-2-1-2

1. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2}$

65123

ENTRANCE EXAMINATION
REGISTERED IN THE
MARCH 1911

2. $\frac{1}{2} \log \frac{1}{2}$ and $-\frac{1}{2} \log \frac{1}{2}$.



5 / 2 Subdivisión de Terreno

Inscrito el: viernes, 08 de agosto de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 64.989 - Folio Final: 65.040

Número de Inscripción: 3.322 Número de Repertorio: 5.862

Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

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

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Sra. María de Lourdes Coronel Zambrano, por los derechos que representa de FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y como tal representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR Y DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B; y por otra parte la Sra. BRENDA RATTI RAMIREZ, Casada, con disolución de Sociedad Conyugal. SUBDIVISION.- Por todo lo expuesto, las partes acuerdan SUBDIVIDIR del LOTE, ubicado en la avenida en la vía Barbusquillo en tres LOTES A, B y C. LA SRA. BRENDA RATTI RAMIREZ, solicito mediante carta de instrucción de fecha 02 de Abril de 2014 que el FIDEICOMISO inicie la SUBDIVISION del inmueble aportado toda vez que solo una fracción del terreno conforme reza del texto del fideicomiso quedaría en propiedad del FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR y el resto sería restituido a la constituyente para su aporte a los FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS que se constituyan en FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta a través de la Dirección de Planeamiento Urbano mediante aprobación número cero veintinueve mil cincuenta y nueve. APRUEBA la subdivisión del lote descrito. LOTE A.- Para el Proyecto Hotelero, Hotel Sail Plaza Manta Ecuador, de Propiedad del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR de Cuatro Mil Sesenta y Tres Metros Cuadrados un decímetros cuadrados. LOTE B.- (Para el Proyecto Inmobiliario que será de propiedad del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B. Área total Un Mil Doscientos cincuenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrado. LOTE C (INMOBILIARIO) (Que será parte del Proyecto Inmobiliario Sail Plaza C del Fideicomiso Inmobiliario SAIL PLAZA C que se constituirá una vez que se encuentre inscrita esta escritura. Área total Dos Mil Trescientos Setenta Metros Cuadrados Cuatro Decímetros Cuadrados. Las partes aprueban y ratifican la Subdivisión del lote. RESTITUCION PARCIAL DE LOTES B y C:- Con todos los antecedentes expuestos. EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA- ECUADOR restituye en este acto a favor de BRENDA RATTI RAMIREZ, CONSTITUYENTE y BENEFICIARIA DEL FIDEICOMISO, el LOTE B y C., a fin de que los mismos sean aportados a FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS, EL LOTE B en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA B en este mismo acto y el LOTE C en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA C en un acto posterior cuando este instrumento se encuentre constituido e inscrito en el Registro de la Propiedad de Manta. Por su parte, BRENDA RATTI RAMIREZ, Acepta la transferencia de dominio vía RESTITUCION que realiza el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA

E E C U A D O R



Manifiesta el Sr. Ratti Ramírez Brenda Gertrudina, propietaria del Hotel SAIL PLAZA MANA, el cual fue comprada por el Sr. BRENDA RATTI RAMÍREZ, una fracción de la vía Barroquillo Pantoja, Maná, del Cantón Maná, una vez suscrita la escritura en 01-11-2014, habiendo sido testificadas por los Sr. RATTI RAMÍREZ BRENDA RATTI RAMÍREZ, quienes se otorga el FIDUCOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA MANA, al Sr. RATTI RAMÍREZ BRENDA RATTI RAMÍREZ, INGENIERO CIVIL, PLAZA MANA, con los antecedentes expresados. Brenda Ratti Ramírez P.O. N° 1. MEDIANTE TRANSFERENCIA MEDIANTE APORTA al Patrimonio del Fideicomiso Hotel SAIL Plaza Maná, en virtud de la participación correspondiente en el Fideicomiso, el dominio del Hotel SAIL Plaza Maná, se otorga al Sr. RATTI RAMÍREZ BRENDA RATTI RAMÍREZ.

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

Ciudad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Fideicomiso	804-07690972943	Fideicomiso Mercantil Hotel SAIL Plaza Maná		Maná
Fideicomiso	804-07690972943	Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos		Maná
Propietario	13-07676117	Ratti Ramírez Brenda Gertrudina	Casada(*)	Maná

6.- Esta inscripción se refiere a la(s) que constá(n) en:

Libro	Nº Inscripción	Fec. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Campo 1º y 2º	1385	28-feb-2014	26383	26386

7.- Reforma de Fideicomiso Mercantil

Inserta el: Jueves, 08 de diciembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: Linea: Folio Final: 1.705
Número de Inscripción: 40 Número de Repertorio: 8.784
Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento Provisional: Jueves, 06 de noviembre de 2014
Escrituración en Resolución:
Fecha de Resolución:



8.- Observaciones:

REFORMA PARCIAL AL FIDUCOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANA ECUADOR, SE CONSTITUYE COMO BENEFICIARIO ACREEDOR DEL FIDUCOMISO A LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, POR LO TANTO CUALQUIER REFORMA AL FIDUCOMISO DEBERA SER AUTORIZADO POR LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL.

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

Ciudad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	804-07690972943	Ratti Ramírez Brenda	Casada(*)	Maná
Fideicomiso	804-07690972943	Fideicomiso Mercantil Hotel SAIL Plaza Maná		Maná
Fideicomiso	804-07690972943	Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos		Maná



Restitución de Fideicomiso

Inscrito el: miércoles, 19 de agosto de 2015

Tomo: Folio Inicial: 549 - Folio Final: 577

Número de Inscripción: 11 Número de Repertorio: 6.691

Oficina (donde se guarda el original): Notaría Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 11 de agosto de 2015

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

RESTITUCION POR LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B. A TRAVES DE LA FIDUCIARIA, PROCEDE A RESTITUIR COMO EN EFECTO LO HACE A LA CONSTITUYENTE (SRA. BRENDA RATTI RAMITEZ) EL LOTE DESCRITO POR MERITO DE LA LIQUIDACION DEL F I D E I C O M I S O

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-0000000024748	Ratti Ramirez Brenda	Casado(*)	Manta
Fideicomiso	80-0000000072943	Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Man		Manta
Fiduciario	80-0000000074893	Fidunegocios S A Administradora de Fondos		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Fideicomiso	29	08-ago-2014	1201	1255

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Fideicomiso	5		
Compra Venta	2		

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

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

Emitido a las: 11:16:01 del martes, 25 de agosto de 2015

A petición de: Brenda Ratti

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pincay
130635712-8



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

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



César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

(23) Fabio Antonio Aba Jerez
URB.

21/08/15

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS**

FECHA DE INGRESO:	21/08/15 8:35	QUIEN RECEPTA DCTOS.:
CLAVE CATASTRAL:	116 1116	
NOMBRES y/o RAZON:	Fidel Antonio Sain plaza	
CEDULA DE IDENT. y/o RUC.:		
CELUAR - TLFNO.:		
RUBROS		
IMPUESTO PRINCIPAL:		
SOLAR NO EDIFICADO:		
CONTRIBUCION MEJORAS:		
TASA DE SEGURIDAD:		
TIPO DE TRAMITE:		
Revisión y actualización de predios de catastro		
FIRMA DEL USUARIO		
INFORME DEL INSPECTOR:		
FIRMA DEL INSPECTOR:		
FECHA:		
INFORME TÉCNICO:		
FIRMA DEL TÉCNICO		
FECHA:		
INFORME DE APROBACIÓN:		
FIRMA DEL DIRECTOR		



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 47278:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 08 de agosto de 2014
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1161116000



LINDEROS REGISTRALES:

LOTE B.- ubicado en la vía Barbasquillo, para el Proyecto Inmobiliario que será de propiedad del FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B. Cuyos linderos son los siguientes: SUR (FRENTE), Nueve metros cincuenta centímetros vía Barbasquillo; NORTE (ATRÁS), Nueve metros ochenta centímetros lote C; OESTE (COSTADO DERECHO), Partiendo desde el frente con catorce metros cuarenta y cuatro centímetros, desde este punto menos que doscientos once grados con sesenta y seis metros noventa centímetros, linderando con lote C (inmobiliario); ESTE (COSTADO IZQUIERDO): Partiendo desde el frente con ochenta y ocho metros ochenta y nueve centímetros desde este punto hacia la izquierda con cero metros sesenta y ocho centímetros, desde este punto hacia atrás con ocho metros noventa y cuatro centímetros más nueve metros diez centímetros, linderando con Lote A, área total Un Mil doscientos cincuenta metros cuadrados catorce décimos cuadrados. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.325 28/02/2014	26.588
Fideicomiso	Fideicomiso Mercantil	9 02/04/2014	428
Fideicomiso	Restitución de Fideicomiso	28 08/08/2014	1.147
Fideicomiso	Fideicomiso Mercantil	29 08/08/2014	1.201
Compra Venta	Subdivisión de Terreno	3.322 08/08/2014	64.989
Fideicomiso	Reforma de Fideicomiso Mercantil	40 08/12/2014	1.667

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación impresa por: Lami

Ficha Registral: 47278





1 / 2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 22 de febrero de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 26.588 - Folio Final: 26.606

Número de Inscripción: 1.385 Número de Repertorio: 2.124

Oficina donde se guarda el original: Notaría Quinta

Nombre del Cantón: Portoviejo

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 25 de febrero de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

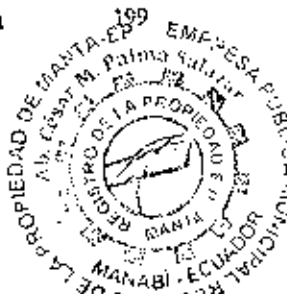
La Señora. Brenda Geraldina Ratti Ramirez, casada, quien comparece por sus propios derechos con la Capitulación Matrimonial. Terreno ubicado en el Sector Barbasquillo, en la Ciudad de Manta, dentro de las siguientes medidas y linderos; POR EL FRENTE; calle pública con 81,95 mts., y desde este punto derecho hacia atrás 8,82 mts. POR ATRÁS; Hermanos Reyes Montalván con 41,92 mts. COSTADO DERECHO; propiedad de Segundo Reyes con 120,23 mts. COSTADO IZQUIERDO; propiedad de FIMASA, con 64,68 mts., más 40,82 mts. Con una superficie total de terreno de 7,683,19 metros cuadrados. CUANTIA \$ 921,982.80 USD.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000063493	Suarez Lopez Ana Maria	Casado	Manta
Vendedor	13-02073950	Zambrano Cedeño Jorge Orley	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	291	06-feb-1995	198	199



2 / 4 Fideicomiso Mercantil

Inscrito el: miércoles, 02 de abril de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 428 - Folio Final: 471

Número de Inscripción: 9 Número de Repertorio: 2.879

Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 de marzo de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DENOMINADO HOTEL SAIL PLAZA MANTA

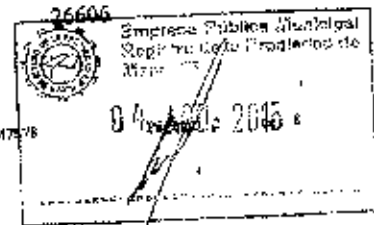
E C U A D O R

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Aportante	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta
Fideicomiso	80-0000000072943	Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Man		Manta
Fiduciario	80-0000000067466	Compañía Fidunegocios S A Administradora		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra/Venta:	1385	28-feb-2014	26588	26606





3 / 4 Restitución de Fideicomiso

Inscrito el : viernes, 08 de agosto de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.147 - Folio Final: 1.200

Número de Inscripción: 28 Número de Repertorio: 5.863

Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

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

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

RESTITUCION PARCIAL DE LOTES QUE OTORGA EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL
P L A Z A L O T E B y L O T E C

La Sra. María de Lourdes Coronel Zambrano, por los derechos que representa de FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y como tal representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR Y DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B; y por otra parte la Sra. BRENDA RATTI RAMÍREZ, Casada, con disolución de Sociedad Conyugal.

SUBDIVISION.- Por todo lo expuesto, las partes acuerdan SUBDIVIDIR del LOTE, ubicado en la avenida en la vía Barbasquillo en tres LOTES A, B y C.

LA SRA. BRENDA RATTI RAMÍREZ, solicito mediante carta de instrucción de fecha 02 de Abril de 2014 que el FIDEICOMISO inicie la SUBDIVISION del inmueble aportado toda vez que solo una fracción del terreno conforme reza del texto del fideicomiso quedaría en propiedad del FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR y el resto sería restituido a la constituyente para su aporte a los FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS que se constituyan en FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta a través de la Dirección de Planeamiento Urbano mediante aprobación número cero veintiuno - mil cincuenta y nueve. APRUEBA la subdivisión del lote descrito.

LOTE A.- Para el Proyecto Hotelero, Hotel Sail Plaza Manta Ecuador, de Propiedad del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR de Cuatro Mil Sesenta y Tres Metros Cuadrados un d e c i m e t r o s c u a d r a d o .

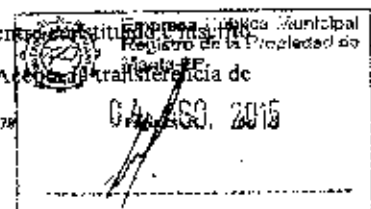
LOTE B.- (Para el Proyecto Inmobiliario que será de propiedad del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B. Área total Un Mil Doscientos cincuenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrado.

LOTE C (INMOBILIARIO) (Que será parte del Proyecto Inmobiliario Sail Plaza del Fideicomiso Inmobiliario SAIL PLAZA C que se constituirá una vez que se encuentre inscrita esta escritura. Área total Dos Mil Trescientos Setenta Metros Cuadrados Cuatro Decímetros Cuadrados.

Las partes aprueban y ratifican la Subdivisión del lote.

RESTITUCION PARCIAL DE LOTES B y C.- Con todos los antecedentes expuestos. EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA- ECUADOR restituye en este acto a favor de BRENDA RATTI RAMÍREZ, CONSTITUYENTE y BENEFICIARIA DEL FIDEICOMISO, el LOTE B y C., a fin de que los mismos sean aportados a FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS, EL LOTE B en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA B en este mismo acto y el LOTE C en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA C en un acto posterior cuando este instrumento se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad de Manta. Por su parte, BRENDA RATTI RAMÍREZ, Acreditada por la

Actuaria de





dominio, **RESTITUCION** que realiza el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA

E C U A D O R
Mediante escritura pública otorgada el 26 de Mayo de 2014, ante la Notaria Sexta de Guayaquil se constituyo el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario SAIL PLAZA B, el cual al se comprometía a aportar la Sra. BRENDA RATTI RAMIREZ una fracción del lote ubicado en la vía Barbasquillo Parroquia Manta del Cantón Manta. Una vez Subdividido el lote en LOTE A, B, C y habiendo sido restituidos el Lote B y C a favor de BRENDA RATTI RAMIREZ, corresponde aportar el LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B: APOORTE DEL LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B: Con los antecedentes expuestos, Brenda Ratti Ramirez POR ESTE ACTO, TRANSFIERE MEDIANTE Aporte al Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B, a cambio de la Participación correspondiente en el Fideicomiso, el dominio del LOTE B:
(p r o y e c t o i n m o b i l i a r i o)

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Restituyente	80-0000000067466	Compañía Fidunegocios S A Administradora		Manta
Restituyente	80-0000000072943	Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Man		Manta
Restituyente	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3322	08-ago-2014	64989	65040
Fideicomiso	9	02-abr-2014	428	471

4 / 4 Fideicomiso Mercantil

Inscrito el: viernes, 08 de agosto de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.201 - Folio Final: 1.255
Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 5.864

Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

APOORTE DEL LOTE B AL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA B

La Sra. María de Lourdes Coronel Zambrano, por los derechos que representa de FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y como tal representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL

SAIL PLAZA MANTA ECUADOR Y DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B; y por otra parte la

Sra. BRENDA RATTI RAMIREZ, Casada, con disolución de Sociedad Conyugal.

SUBDIVISION.- Por todo lo expuesto, las partes acuerdan SUBDIVIDIR del LOTE, ubicado en la avenida en la vía

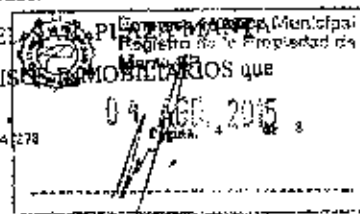
Barbasquillo en tres LOTES A, B y C.

LA SRA. BRENDA RATTI RAMIREZ, solicito mediante carta de instrucción de fecha 02 de Abril de 2014 que el

FIDEICOMISO inicie la SUBDIVISION del inmueble aportado toda vez que solo una fracción del terreno conforme

reza del texto del fideicomiso quedaria en propiedad del FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA B INMOBILIARIO que

ECUADOR y el resto sería restituido a la constituyente para su aporte a los FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS que





5 / 2

Subdivisión de Lote

Inscrito el 05 de agosto de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 64.989 - Folio Final: 65.040

Número de Inscripción: 3.322 Número de Repertorio: 5.862

Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

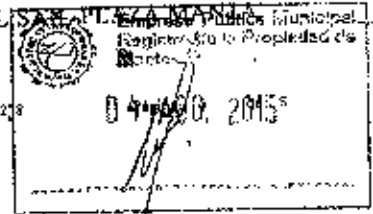
a.- Observaciones:

La Sra. María de Lourdes Coronel Zambrano, por los derechos que representa de FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y como tal representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR Y DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B; y por otra parte la Sra. BRENDA RATTI RAMIREZ, Casada, con disolución de Sociedad Conyugal. SUBDIVISION.- Por todo lo expuesto, las partes acuerdan SUBDIVIDIR del LOTE, ubicado en la avenida en la vía Barbasquillo en tres LOTES A, B y C. LA SRA. BRENDA RATTI RAMIREZ, solicito mediante carta de instrucción de fecha 02 de Abril de 2014 que el FIDEICOMISO inicie la SUBDIVISION del inmueble aportado toda vez que solo una tracción del terreno conforme reza del texto del fideicomiso quedaria en propiedad del FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR y el resto seria restituído a la constituyente para su aporte a los FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS que se constituyan en FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta a través de la Dirección de Planeamiento Urbano mediante aprobación número cero veintiuno - mil cincuenta y nueve. APRUEBA la subdivisión del lote descrito. LOTE A.- Para el Proyecto Hotelero, Hotel Sail Plaza Manta Ecuador, de Propiedad del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR de Cuatro Mil Sesenta y Tres Metros Cuadrados un decímetro cuadrado. LOTE B.- (Para el Proyecto Inmobiliario que será de propiedad del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B. Área total Un Mil Doscientos cincuenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrado. LOTE C (INMOBILIARIO) (Que será parte del Proyecto Inmobiliario Sail Plaza C del Fideicomiso Inmobiliario SAIL PLAZA C que se constituirá una vez que se encuentre inscrita esta escritura. Área total Dos Mil Trescientos Sesenta Metros Cuadrados Cuatro Decímetros Cuadrados. Las partes aprueban y ratifican la Subdivisión del lote. RESTITUCION PARCIAL DE LOTES B y C.- Con todos los antecedentes expuestos, EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA- ECUADOR restituye en este acto a favor de BRENDA RATTI RAMIREZ, CONSTITUYENTE y BENEFICIARIA DEL FIDEICOMISO, el LOTE B y C., a fin de que los mismos sean aportados a FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS, EL LOTE B en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA B en este mismo acto y el LOTE C en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA C en un acto posterior cuando este instrumento se encuentre constituido e inscrito en el Registro de la Propiedad de Manta. Por su parte, BRENDA RATTI RAMIREZ, Acepta la transferencia de dominio via RESTITUCION que realiza el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR.

E E C U A N D O

Certificación impresa por: Lout

Fecha Registral: 07/08/2014





se constituyan en FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta a través de la Dirección de Planeamiento Urbano mediante aprobación número cero veintiuno - mil cincuenta y nueve. APRUEBA la subdivisión del lote descrito:

LOTE A.- Para el Proyecto Hotelero, Hotel Sail Plaza Manta Ecuador, de Propiedad del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR de Cuatro Mil Sesenta y Tres Metros Cuadrados un decímetro cuadrado.

LOTE B.- (Para el Proyecto Inmobiliario que será de propiedad del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B) de Área Total

Un Mil Doscientos cincuenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrados.

LOTE C (INMOBILIARIO) (Que será parte del Proyecto Inmobiliario Sail Plaza C del Fideicomiso Inmobiliario

SAIL PLAZA C que se constituirá una vez que se encuentre inscrita esta escritura. Área total Dos Mil Trescientos

Setenta Metros Cuadrados Cuatro Decímetros Cuadrados.

Las partes aprueban y ratifican la Subdivisión del lote.

RESTITUCIÓN PARCIAL DE LOTES B y C.- Con todos los antecedentes expuestos. EL FIDEICOMISO

MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA- ECUADOR restituye en este acto a favor de BRENDA RATTI

RAMIREZ, CONSTITUYENTE y BENEFICIARIA DEL FIDEICOMISO, el LOTE B y C., a fin de que los mismos

sean apropiados a FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS, EL LOTE B en el FIDEICOMISO MERCANTIL

INMOBILIARIO SAIL PLAZA B en este mismo acto y el LOTE C en el FIDEICOMISO MERCANTIL

INMOBILIARIO SAIL PLAZA C en un acto posterior cuando este instrumento se encuentre constituido e inscrito

en el Registro de la Propiedad de Manta. Por su parte, BRENDA RATTI RAMIREZ, Acepta la transferencia de

dominio vía RESTITUCION que realiza el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA

E E C U A D O R

Mediante escritura pública otorgada el 26 de Mayo de 2014, ante la Notaría Sexta de Guayaquil se constituyo el

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario SAIL PLAZA B, el cual al se comprometía a aportar la Sra. BRENDA RATTI

RAMIREZ una fracción del lote ubicado en la vía Barbasquillo Parroquia Manta del Cantón Manta. Una vez

Subdividido el lote en LOTE A, B, C y habiendo sido restituidos el Lote B y C a favor de BRENDA RATTI

RAMIREZ, corresponde aportar el LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B:

APORTE DEL LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B: Con los antecedentes expuestos,

Brenda Ratti Ramirez POR ESTE ACTO, TRANSFIERE MEDIANTE Aporte al Patrimonio del Fideicomiso

Inmobiliario Sail Plaza B, a cambio de la Participación correspondiente en el Fideicomiso, el dominio del LOTE B:

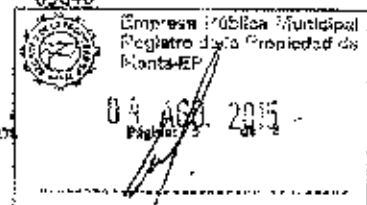
(p r o y e c t o i n m o b i l i a r i o)

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constituyente	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta
Fideicomiso	09-92861533001	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Sail Plaza		Manta
Fiduciario	80-0000000067466	Compañía Fidunegocios S A Administradora		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	3322	08-ago-2014	64989	65040





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



Mediante escritura pública otorgada el 26 de Mayo de 2014, ante la Notaría Sexta de Guayaquil se constituyó el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario SAIL PLAZA B, el cual al se comprometía a aportar la Sra. BRENDA RATTI RAMIREZ una fracción del lote ubicado en la vía Barbasquillo Parroquia Manta del Cantón Manta. Una vez Subdividido el lote en LOTE A, B, C y habiendo sido restituidos el Lote B y C a favor de BRENDA RATTI RAMIREZ, corresponde aportar el LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B: APORTE DEL LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B: Con los antecedentes expuestos, Brenda Ratti Ramirez POR ESTE ACTO, TRANSFIERE MEDIANTE Aporte al Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B, a cambio de la Participación correspondiente en el Fideicomiso, el dominio del LOTE B: (p r o y e c t o i n m o b i l i a r i o) .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Fideicomiso	80-0000000072943	Fidelcomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Mau		Manta
Fideicomiso	80-0000000074893	Fidunegocios S A Administradora de Fondos		Manta
Propietario	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1385	28-feb-2014	26588	



6 / 4 Reforma de Fideicomiso Mercantil

Inscrito el: lunes, 08 de diciembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.667 - Folio Final: 1.705
Número de Inscripción: 40 Número de Repertorio: 8.784
Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta
Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de noviembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

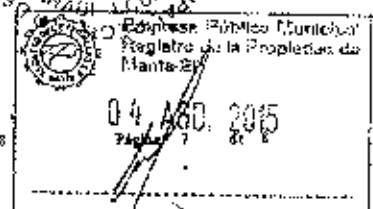
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

REFORMA PARCIAL AL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR, SE CONSTITUYE COMO BENEFICIARIO ACREEDOR DEL FIDEICOMISO A LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, POR LO TANTO CUALQUIER REFORMA AL FIDEICOMIO DEBERA SER AUTORIZADO POR LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-0000000024748	Ratti Ramirez Brenda	Casado	Manta
Fideicomiso	80-0000000072943	Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Mau		Manta
Fiduciario	80-0000000074893	Fidunegocios S A Administradora de Fondos		Manta





TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Fideicomiso	4		
Compra Venta	2		

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

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

Emitido a las: 16:28:48 del martes, 04 de agosto de 2015

A petición de: *Rosendo Rallo*

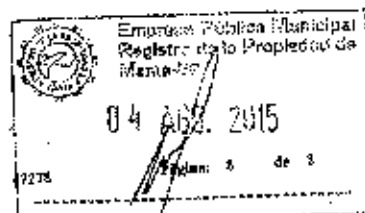
Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pincay
130635712-8

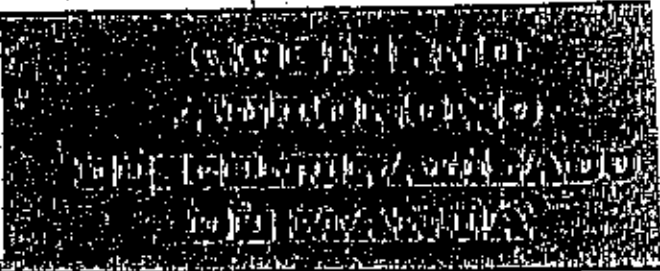


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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

Ab. César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS G.A.D.		 	
FECHA DE INGRESO:		FECHA DE ENTREGA:	
CLAVE CATASTRAL:		1-15-41-15000	
NOMBRES y/o RAZÓN			
CÉDULA DE I. y/o RUC.			
CELULAR - TFNO:			
RUBROS			
IMPUESTO PRINCIPAL:			
SOLAR NO EDIFICADO			
CONTRIBUCIÓN MEJORAS			
TASA DE SEGURIDAD			
TIPO DE TRAMITE:			
FIRMA DEL USUARIO			
INFORME DEL INSPECTOR:			
 FIRMA DEL INSPECTOR		FECHA: 24/06/11	
INFORME TÉCNICO:			
 FIRMA DEL TÉCNICO		FECHA:	
INFORME DE APROBACIÓN:			



52754



Avenida 4 y Calle f1

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 52754:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 18 de agosto de 2015

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

LOTE DE TERRENO SIGNADO CON LA LETRA C-1 UBICADO EN EL SECTOR BARBASQUILLO DE LA PARROQUIA Y CANTON MANTA CON UN AREA TOTAL DE 569.56M2. Con los siguientes medidas y linderos : Por el Frente (Sur) siete metros noventa y ocho centímetros, via a Barbasquillo desde este punto con angulo de ciento diecisiete grados con ocho metros ochenta y dos centímetros. Por atras (Norte) siete metros treinta centímetros y lindera con lote C. Por el costado derecho (Oeste) setenta y seis metros sesenta y ocho centímetros y lindera con Segundo Reyes y Por el costado izquierdo (Este) partiendo desde el frente con catorce metros cuarenta y cuatro centímetros, desde este punto con angulo de doscientos once grados con sesenta y seis metros noventa centímetros y lote B. Teniendo una superficie total de QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CINCEUNTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS. SOLVENCIA. EL LOTE DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	División de Terreno	2.719 18/08/2015	56.213

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

División de Terreno

Inscrito el: martes, 18 de agosto de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 56.213 - Folio Final: 56.230

Número de Inscripción: 2.719 Número de Repertorio: 6.654

Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 05 de agosto de 2015

Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación impresa por: Lant

Ficha Registral: 52754

Página: 1 de 3



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

DIVISION DE UN LOTE DE TERRENO. La Sra. BRENDA GERALDINA RATTI RAMIREZ, casada, quien comparece con capitulaciones Matrimoniales, efectúa la división del lote signado con el lote C ubicado en el sector Barbasquillo, quedando subdividido como lote C con un área total de MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADO. LOTE C-1 CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1385	28-feb-2014	26588	26606
Compra Venta	3322	08-ago-2014	64989	65040
Fideicomiso	9	02-abr-2014	428	471
Fideicomiso	28	08-ago-2014	1147	1200
Fideicomiso	29	08-ago-2014	1201	1255
Fideicomiso	40	08-dic-2014	1667	1705

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	1		

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

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

Emitido a las: 9:58:20 del viernes, 21 de agosto de 2015

A petición de: *Miguel Ángel De Gennaro*

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pincay
130635712-8

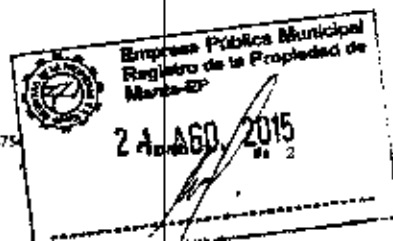


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diere un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



AB. César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS

FECHA DE INGRESO:

QUIEN RECEPTA DCTOS.:

CLAVE CATASTRAL:

1161118000

NOMBRES y/o RAZON:

CEDULA DE IDENT. y/o RUC.:

CELULAR - TLFNO.:

RUBROS

IMPUESTO PRINCIPAL:

SOLAR NO EDIFICADO:

CONTRIBUCION MEJORAS:

TASA DE SEGURIDAD:

TIPO DE TRAMITE:

X Certificado

FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR:

Se describe código 1161117 según
que sub PUV. Solar

FIRMA DEL INSPECTOR:

FECHA:

1-1021/17

INFORME TÉCNICO:

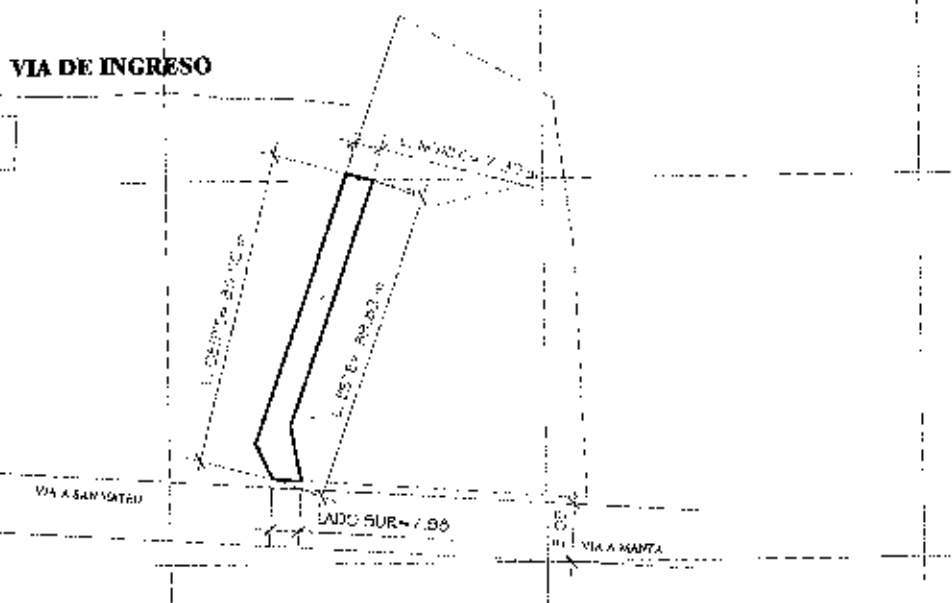
FIRMA DEL TÉCNICO

FECHA:

INFORME DE APROBACIÓN:

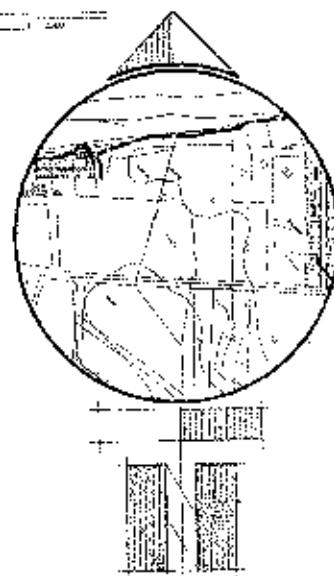
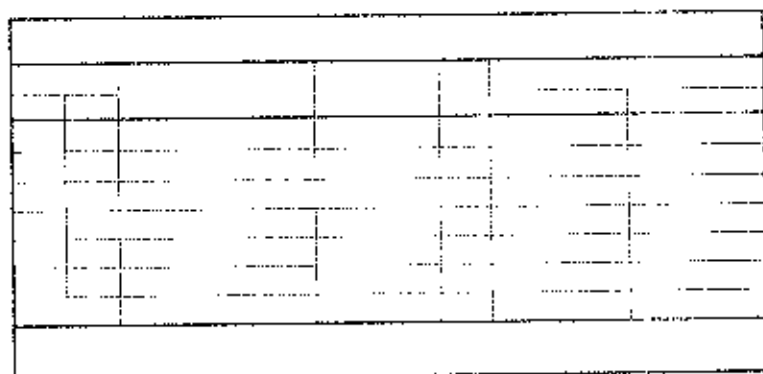
FIRMA DEL DIRECTOR

VIA DE INGRESO



PLANTA GENERAL

ESCALA



DIRA

LEV. PLANIM. PROPIEDAD DE:

SAN PLAZA MANTA

PLANO CADASTRAL

CONTENIDO

PROYECTO

INGENIERIA DE CAMPO

RESP. TECNICA

ELABORADO

LEGENDA

DETALLE BLOQUE CI

ESCALA 1:2000
DISEÑADO POR EL DISEÑADOR

ESCALA

1 : 2000

FECHA

JULIO 2015

FORMATO

A4

CRISTAL

DEVM

1 / 1



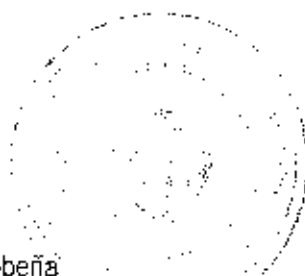
AUTORIZACION

Nº. 0309 – 1521

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial autoriza a **RATTI RAMIREZ BRENDA GERALDINA**, para que celebre Escritura sobre el Lote C-1 de su propiedad, ubicada en el sector Barbasquillo, Parroquia Manta, Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

Frente (sur):	7,98m. vía Barbasquillo desde este punto ± 117 grados con 8,82m.
Atrás (norte):	7,30m. – lote C.
Costado Derecho (oeste):	76,68m. – Segundo Reyes.
Costado Izquierdo (este):	Partiendo desde el frente con 14,44m. desde este punto ± 211 grados con 66,90m. – Lote B.
Área:	569,56m ² .

Manta, Julio 17 del 2015.



Arq. Jonathan Orozco Cobeña,

DIRECTOR DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CVEN

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 sanciones correspondientes.

APROBACION DE SUBDIVISION

(Para efectos de celebración de escrituras, este documento solo tendrá validez si está acompañado de la autorización para escrituras emitida por esta Dirección).

Esta Dirección aprueba la subdivisión del terreno propiedad de **RATTI RAMIREZ BRENDA GERALDINA**, ubicado en el sector Barbasquillo, Clave Catastral #1-16-11-17-000, Parroquia Manta, Cantón Manta.

MEDIDAS Y LINDEROS SEGÚN ESCRITURA: Autorizada el 06/11/2014 e Inscrita el 08/12/2014:

Frente (sur): 7,98m. vía Barbasquillo desde este punto con ± 117 grados con 8,82m.
Atrás (norte): 41,92m. – Hermanos Reyes Montalvo.
Costado Derecho (oeste): 120,23m. – linderando con Segundo Reyes.
Costado Izquierdo (este): Partiendo desde el frente con 14,44m. desde este punto ± 211 grados con 66,90m. desde este punto ± 270 grados con 9,80m. linderando con lote B (Inmobiliario) desde este punto ± 90 grados con 4,55m. desde este punto ± 121 grados con 43,29m. linderando con lote A (hotelero) desde este punto ± 93 grados con 25,53m. y FIMASA.
Área Total: 2370,4m².

AREA A DESMEMBRAR - LOTE C: 569.546 m²

Frente (sur): 7,98m. vía Barbasquillo desde este punto ± 117 grados con 8,82m.
Atrás (norte): 7,30m. – lote C.
Costado Derecho (oeste): 76,68m. – Segundo Reyes.
Costado Izquierdo (este): Partiendo desde el frente con 14,44m. desde este punto ± 211 grados con 66,90m. – Lote B.

AREA A DESMEMBRAR - LOTE C: 1800.84 m²

Frente (oeste): 43,55m. (15,72m. propiedad particular + 6,32m. calle pública + 21,51m. propiedad particular).
Atrás (este): 25,53m. – FIMASA.
Costado Derecho (norte): 41,92m. – Hermanos Reyes Montalvo.
Costado Izquierdo (sur): 7,30m. linderando con lote C1 + 9,80m. linderando con lote B (Inmobiliario) desde este punto ± 90 grados con 4,55m. desde este punto ± 121 grados con 43,29m. linderando con lote A (hotelero).

AREA SOBRANTE: 0.00 m².

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 suscrito; por lo cual salvamos error u omisión, eximienos de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

Manta, julio 17 del 2015.



Arq. Jonathan Orozco Cobeña
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



47279



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 47279:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 08 de agosto de 2014
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral-Rol Ident. Predial: 1161117000

LINDEROS REGISTRALES:

LOTE C (INMOBILIARIO).- ubicado en la vía Barbasquillo, (Que será parte del Proyecto inmobiliario Sail Plazac del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza C, que se constituirá una vez que se encuentre inscrita esta escritura); cuyos linderos son: SUR (FRENTE); Siete metros noventa y ocho centímetros vía Barbasquillo desde este punto con menos que ciento diecisiete grados con ocho metros ochenta y dos centímetros; NORTE (ATRÁS), Cuarenta y un metros noventa y dos centímetros hermanos Reyes Montalvo; OESTE (COSTADO DERECHO), Ciento veinte metros veintitrés centímetros linderando con Segundo Reyes. ESTE (COSTADO IZQUIERDO), Partiendo desde el frente con catorce metros cuarenta y cuatro centímetros desde este punto menos que doscientos once grados con sesenta y seis metros noventa centímetros desde este punto menos que doscientos setenta grados con nueve metros ochenta centímetros linderando con lote B (Inmobiliario) desde este punto con menos que noventa grados con cuatro metros cincuenta y cinco centímetros desde este punto menos que ciento veintiún grados con cuarenta y tres metros veintinueve centímetros, linderando con lote A (hotelero) desde este punto menos que noventa y tres grados con veinticinco metros cincuenta y tres centímetros y FIMASA área total Dos Mil Trescientos Setenta Metros Cuadrados Cuatro Decímetros Cuadrados. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.385 28/02/2014	26.588
Fideicomiso	Fideicomiso Mercantil	9 02/04/2014	428
Fideicomiso	Restitución de Fideicomiso	28 08/08/2014	1.142
Fideicomiso	Fideicomiso Mercantil	29 08/08/2014	1.210



Compraventa
Fideicomiso

Subdivisión de Terreno
Reforma de Fideicomiso Mercantil

3.322	08/08/2014	64.989
40	08/12/2014	1.667

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : viernes, 28 de febrero de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 26.588 - Folio Final: 26.606

Número de Inscripción: 1.385 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Quinta

Nombre del Cantón: Portoviejo

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 25 de febrero de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Señora. Brenda Geraldina Ratti Ramírez, casada, quien comparece por sus propios derechos con la Capitulación Matrimonial. Terreno ubicado en el Sector Barbasquillo, en la Ciudad de Manta, dentro de las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE; calle pública con 81,95 mts., y desde este punto derecho hacia atrás 8.82 mts. POR ATRÁS: Hermanos Reyes Montalván con 41,92 mts. COSTADO DERECHO; propiedad de Segundo Reyes con 120,23 mts. COSTADO IZQUIERDO; propiedad de FIMASA, con 64,68 mts., más 40,82 mts. Con una superficie total de terreno de 7, 683,19 metros cuadrados. CUANTIA \$ 921.982,80 USD.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-04670407	Ratti Ramírez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000063493	Suarez Lopez Ana Maria	Casado	Manta
Vendedor	13-02073950	Zambrano Cedeño Jorge Orley	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	291	06-feb-1995		

2 / 4 Fideicomiso Mercantil

Inscrito el : miércoles, 02 de abril de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 428 - Folio Final: 471

Número de Inscripción: 9 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 de marzo de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DENOMINADO HOTEL SAIL PLAZA MANTA

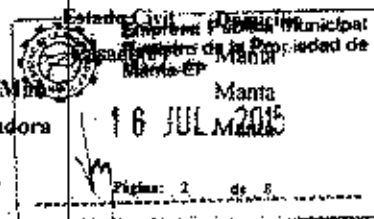
E C U A D O R

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Aportante	13-04670407	Ratti Ramírez Brenda Geraldina
Fideicomiso	80-0000000072943	Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Manta
Fiduciario	80-0000000067466	Compañía Fidunegocios S A Administradora

Certificación impresa por: Law

Ficha Registral: 47279





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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1385	28-feb-2014	26588	26606

3 / 4 Restitución de Fideicomiso

Inscrito el : viernes, 08 de agosto de 2014

Tomo: I Folio Inicial: 1.147 - Folio Final: 1.200

Número de Inscripción: 28 Número de Repertorio: 5.863

Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

RESTITUCION PARCIAL DE LOTES QUE OTORGA EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL.

P L A Z A L O T E B y L O T E C

La Sra. Maria de Lourdes Coronel Zambrano, por los derechos que representa de FIDUNEGOCIOS S.A.

Administradora de Fondos y Fideicomisos y como tal representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL

SAIL PLAZA MANTA ECUADOR Y DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B; y por otra parte la

Sra. BRENDA RATTI RAMIREZ, Casada, con disolución de Sociedad Conyugal.

SUBDIVISION.- Por todo lo expuesto, las partes acuerdan SUBDIVIDIR del LOTE, ubicado en la avenida en la vía

B a r b a s q u i l l o e n t r e s L O T E S A , B y C .

LA SRA. BRENDA RATTI RAMIREZ, solicito mediante carta de instrucción de fecha 02 de Abril de 2014 que el

FIDEICOMISO inicie la SUBDIVISION del inmueble aportado toda vez que solo una fracción del terreno conforme

reza del texto del fideicomiso quedaria en propiedad del FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA

ECUADOR y el resto sería restituido a la constituyente para su aporte a los FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS que

se constituyan en FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta a través de la Dirección de Planeamiento Urbano

mediante aprobación número cero veintiuno - mil cincuenta y nueve, APRUEBA la subdivisión del lote descrito.

LOTE A.- Para el Proyecto Hotelero, Hotel Sail Plaza Manta Ecuador, de Propiedad del FIDEICOMISO

MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR de Cuatro Mil Sesenta y Tres Metros Cuadrados un

d e c í m e t r o s c u a d r a d o s .

LOTE B.- (Para el Proyecto Inmobiliario que será de propiedad del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B. Área total

Un Mil Doscientos cincuenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrado

LOTE C (INMOBILIARIO) (Que será parte del Proyecto Inmobiliario Sail Plazac del Fideicomiso Inmobiliario

SAIL PLAZA C que se constituirá una vez que se encuentre inscrita esta escritura. Área total Dos Mil Trescientos

S e i e n t a M e t r o s C u a d r a d o s C u a t r o D e c í m e t r o s C u a d r a d o s .

Las partes aprueban y ratifican la Subdivisión del lote.

RESTITUCION PARCIAL DE LOTES B y C.- Con todos los antecedentes expuestos, EL FIDEICOMISO

MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA- ECUADOR restituye en este acto a favor de BRENDA RATTI

RAMIREZ, CONSTITUYENTE y BENEFICIARIA DEL FIDEICOMISO, el LOTE B y C, a fin de que los mismos

sean aportados a FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS, EL LOTE B en el FIDEICOMISO MERCANTIL.





INMOBILIARIO SAIL PLAZA B en este mismo acto y el LOTE C en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA C en un acto posterior cuando este instrumento se encuentre constituido e inscrito en el Registro de la Propiedad de Manta. Por su parte, BRENDA RATTI RAMIREZ, Acepta la transferencia de dominio vía RESTITUCION que realiza el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA E E C U A D O R

Mediante escritura pública otorgada el 26 de Mayo de 2014, ante la Notaria Sexta de Guayaquil se constituyo el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario SAIL PLAZA B, el cual al se comprometía a aportar la Sra. BRENDA RATTI RAMIREZ una fracción del lote ubicado en la vía Barbasquillo Parroquia Manta del Cantón Manta. Una vez Subdividido el lote en LOTE A, B, C y habiendo sido resituídos el Lote B y C a favor de BRENDA RATTI RAMIREZ, corresponde aportar el LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B: APOORTE DEL LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B: Con los antecedentes expuestos, Brenda Ratti Ramirez POR ESTE ACTO, TRANSFIERE MEDIANTE Aporte al Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B, a cambio de la Participación correspondiente en el Fideicomiso, el dominio del LOTE B: (p r o y e c t o i n m o b i l i a r i o)

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

Calidad	Cédula o N.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Restituyente	80-0000000067466	Compañía Fidunegocios S.A Administradora		Manta
Restituyente	80-0000000072943	Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Man		Manta
Restituyente	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3322	08-ago-2014	64989	65040
Fideicomiso	9	02-abr-2014	428	

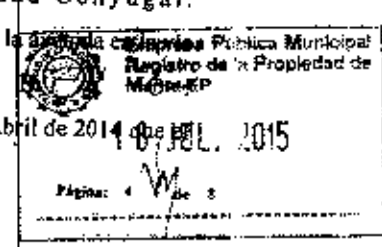
4 / 4 Fideicomiso Mercantil

Inscrito el: viernes, 08 de agosto de 2014
Tomo: 1 Folio Inicial: 1.201 - Folio Final: 1.255
Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio:
Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 05 de junio de 2014
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

APOORTE DEL LOTE B AL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA B La Sra. María de Lourdes Coronel Zambrano, por los derechos que representa de FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y como tal representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR Y DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B; y por otra parte la Sra. BRENDA RATTI RAMIREZ, Casada, con disolución de Sociedad Conyugal. SUBDIVISION.- Por todo lo expuesto, las partes acuerdan SUBDIVIDIR del LOTE, ubicado en la vía Barbasquillo en tres LOTES A, LA SRA. BRENDA RATTI RAMIREZ, solicito mediante carta de instrucción de fecha 02 de Abril de 2014 que se





FIDEICOMISO inicie la SUBDIVISION del inmueble aportado toda vez que solo una fracción del terreno confor-

reza del texto del fideicomiso quedaria en propiedad del FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR y el resto seria restituído a la constituyente para su aporte a los FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS que se constituyan en FIDUNEgociOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta a través de la Dirección de Planeamiento Urbano

mediante aprobación número cero veintiuno - mil cincuenta y nueve, APRUEBA la subdivisión del lote descrito.

LOTE A.- Para el Proyecto Hotelero, Hotel Sail Plaza Manta Ecuador, de Propiedad del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR de Cuatro Mil Sesenta y Tres Metros Cuadrados un

d e c e m e t r o s c u a d r a d o s .

LOTE B.- (Para el Proyecto Inmobiliario que será de propiedad del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B. Área total Un Mil Dociientos cincuenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrado.

LOTE C (INMOBILIARIO) (Que será parte del Proyecto Inmobiliario Sail Plaza C del Fideicomiso Inmobiliario SAIL PLAZA C que se constituirá una vez que se encuentre inscrita esta escritura. Área total Dos Mil Trescientos Setenta Metros Cuadrados Cuatro Decímetros Cuadrados.

Las partes aprueban y ratifican la Subdivisión del lote.

RESTITUCION PARCIAL DE LOTES B y C.- Con todos los antecedentes expuestos. EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA- ECUADOR restituye en este acto a favor de BRENDA RATTI RAMIREZ, CONSTITUYENTE y BENEFICIARIA DEL FIDEICOMISO, el LOTE B y C, a fin de que los mismos sean aportados a FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS, EL LOTE B en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA B en este mismo acto y el LOTE C en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA C en un acto posterior cuando este instrumento se encuentre constituido e inscrito en el Registro de la Propiedad de Manta. Por su parte, BRENDA RATTI RAMIREZ, Acepta la transferencia de dominio via RESTITUCION que realiza el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA

E E C U A D O R

Mediante escritura pública otorgada el 26 de Mayo de 2014, ante la Notaria Sexta de Guayaquil se constituyo el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario SAIL PLAZA B, el cual al se comprometia a aportar la Sra. BRENDA RATTI RAMIREZ una fracción del lote ubicado en la via Barbasquillo Parroquia Manta del Cantón Manta. Una vez Subdividido el lote en LOTE A, B, C y habiendo sido restituídos el Lote B y C a favor de BRENDA RATTI RAMIREZ, corresponde aportar el LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B; APORTAR DEL LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B: Con los antecedentes expuestos, Brenda Ratti Ramirez POR ESTE ACTO, TRANSFIERE MEDIANTE Aporte al Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B, a cambio de la Participación correspondiente en el Fideicomiso, el dominio del LOTE B:

(p r o y e c t o i n m o b i l i a r i o)

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constituyente	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casada (*)	Manta
Fideicomiso	09-92861533001	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Sail Plaza	Registrado	Manta
Fiduciario	80-0000000067466	Compañía Fidunegocios S.A Administradora	Manta	Manta

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

Libro:

No. Inscripción:

Fec. Inscripción:

Folio Inicial:

Folio final:

Certificación impresa por: Taur

Fecha Registral: 4779

Pagado: 5 de



3322

08-ago-2014 64989

65040

5 / 2 Subdivisión de Terreno

Inscrito el: viernes, 08 de agosto de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 64.989 - Folio Final: 65.040

Número de Inscripción: 3.322 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Sra. María de Lourdes Coronel Zambrano, por los derechos que representa de FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y como tal representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR Y DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B; y por otra parte la Sra. BRENDA RATTI RAMIREZ, Casada, con disolución de Sociedad Conyugal. SUBDIVISION.- Por todo lo expuesto, las partes acuerdan SUBDIVIDIR del LOTE, ubicado en la avenida en la vía Barbasquillo en tres LOTES A, B y C. LA SRA. BRENDA RATTI RAMIREZ, solicito mediante carta de instrucción de fecha 02 de Abril de 2014 que el FIDEICOMISO inicie la SUBDIVISION del inmueble aportado toda vez que solo una fracción del terreno conforme reza del texto del fideicomiso quedaría en propiedad del FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR y el resto sería restituido a la constituyente para su aporte a los FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS que se constituyan en FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta a través de la Dirección de Placamiento Urbano mediante aprobación número cero veintinueve - mil cincuenta y nueve. APRUEBA la subdivisión del lote descrito. LOTE A.- Para el Proyecto Hotelero, Hotel Sail Plaza Manta Ecuador, de Propiedad del FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR de Cuatro Mil Sesenta y Tres Metros Cuadrados un decímetro cuadrado. LOTE B.- (Para el Proyecto Inmobiliario que será de propiedad del Fideicomiso Inmobiliario Sail Plaza B. Área total Un Mil Doscientos cincuenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrado. LOTE C (INMOBILIARIO) (Que será parte del Proyecto Inmobiliario Sail Plaza C del Fideicomiso Inmobiliario SAIL PLAZA C que se constituirá una vez que se encuentre inscrita esta escritura. Área total Dos Mil Trescientos Setenta Metros Cuadrados Cuatro Decímetros Cuadrados. Las partes aprueban y ratifican la Subdivisión del lote. RESTITUCION PARCIAL DE LOTES B y C.- Con todos los antecedentes expuestos. EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL, SAIL PLAZA MANTA- ECUADOR restituye en este acto a favor de BRENDA RATTI RAMIREZ. CONSTITUYENTE y BENEFICIARIA DEL FIDEICOMISO, el LOTE B y C., a fin de que los mismos sean aportados a FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS, EL LOTE B en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA B en este mismo acto y el LOTE C en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SAIL PLAZA C en un acto posterior cuando este instrumento se encuentre constituido e inscrito en el Registro de la Propiedad de Manta. Por su parte, BRENDA RATTI RAMIREZ, Acepta la Subdivisión.





dominio vía RESTITUCION que realiza el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA
E C U A D O R
Mediante escritura pública otorgada el 26 de Mayo de 2014, ante la Notaria Sexta de Guayaquil se constituyo el
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario SAIL PLAZA B, el cual al se comprometia a aportar la Sra. BRENDA RATTI
RAMIREZ una fracción del lote ubicado en la vía Barbasquillo Parroquia Manta del Cantón Manta. Una vez
Subdividido el lote en LOTE A, B, C y habiendo sido restituidos el Lote B y C a favor de BRENDA RATTI
RAMIREZ, corresponde aportar el LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B:
APORTE DEL LOTE B AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAIL PLAZA B: Con los antecedentes expuestos.
Brenda Ratti Ramirez POR ESTE ACTO, TRANSFIERE MEDIANTE Aporte al Patrimonio del Fideicomiso
Inmobiliario Sail Plaza B, a cambio de la Participación correspondiente en el Fideicomiso, el dominio del LOTE B:
(p r o y e c t o i n m o b i l i a r i o)

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Fideicomiso	80-0000000072943	Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Man		Manta
Fideicomiso	80-0000000074893	Fidunegocios S A Administradora de Fondos		Manta
Propietario	13-04670407	Ratti Ramirez Brenda Geraldina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1385	28-feb-2014	26588	26606

b / Reforma de Fideicomiso Mercantil

Inscrito el : Lunes, 08 de diciembre de 2014

Folio: 1 Folio Inicial: 1.667 - Folio Final: 1.705
Número de Inscripción: 40 Número de Repertorio: 8.784
Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta
Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de noviembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

REFORMA PARCIAL AL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR. SE
CONSTITUYE COMO BENEFICIARIO ACREEDOR DEL FIDEICOMISO A LA CORPORACION
FINANCIERA NACIONAL, POR LO TANTO CUALQUIER REFORMA AL FIDEICOMISO DEBERA SER
AUTORIZADO POR LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-0000000024748	Ratti Ramirez Brenda	Casado(*)	Manta
Fideicomiso	80-0000000072943	Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Man		Manta
Fiduciario	80-0000000074893	Fidunegocios S A Administradora de Fondos		Manta



Notaría Sexta de Guayaquil
Registro de la Propiedad de Manta-EP

16 JUL 2015



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Fideicomiso	4		
Compra Venta	2		

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

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

Emitido a las: 13:52:27 del jueves, 16 de julio de 2015

A petición de: *Miguel Ángel De Guevara*

Elaborado por: *Laura Carmen Tigua Macay*
130635712-8



AB. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



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

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



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manabí-EP

16 JUL. 2015

Página: 1 de 8

TITULO DE CREDITO

COPIA

No. 331119

7/15/2015 11:15

CODIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
1-15-11-17-000	2370.34	\$ 284 424,40	SECTOR BARRASQUILLO LT.C	2015	162756	331119
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) / RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
PATI RAMIREZ BRENDA GERALDINA		1324570407	Costa Judicial			
1/8/2016 12:00 ZAMORA MERA MARIA JOSE			IMPUESTO PREDIAL	\$ 159.00	(\$ 19.01)	\$ 179.17
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Interés por Mora			
			MEJORAS 2013	\$ 43.37	(\$ 17.35)	\$ 26.02
			MEJORAS 2014	\$ 45.20	(\$ 18.32)	\$ 26.88
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 127.58		\$ 127.58
			TOTAL A PAGAR			\$ 362.65
			VALOR PAGADO			\$ 353.65
			SALDO			\$ 9.00