



REPÚBLICA DEL ECUADOR

**NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

Autorizado por la Notaria
Abg. Elsy Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"

Factura: 002-002-000010266

20151308004P03365

NOTARIA ELISY HAUOREY CORDERO MENENDEZ

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANABI

EXTRACTO

Escripción No:		20151308004P03365					
ACTO O CONTRATO: COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO: 14 DE SEPTIEMBRE DEL 2015							
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Personas	Identificación/Razón social	Tipo de identificación	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Jurídica	BUJOS S.A.	REPRESENTACIÓN	CECULA	1301780077001		VENDEDORA	ARQUITECTA ELISA DEL CASTILLO BORJA EN COMISIÓN DE REPRESENTACIÓN
A FAVOR DE							
Personas	Identificación/Razón social	Tipo de identificación	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Natural	LOLA Y JOSE PAUL ANDRES	REPRESENTACIÓN	CECULA	1308012129	ECUATORIANA	COMPRADOR	COMUNIDAD SENOR JUAN DE BERTUN Y SENOR DANIELE ROUX EN CALIDAD DE APODERADO
UBICACIÓN							
Provincia		Canton		Parroquia			
MANABI		SAN CARLOS		MANA			
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBSERVACIONES:							
FOLIO DEL LIBRO							
FOLIO DEL LIBRO		502 M					
FOLIO DEL LIBRO							

NOTARIA ELISY HAUOREY CORDERO MENENDEZ

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANABI

COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑIA BUZIOS S.A.; A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑOR CLAUDE BRETON Y SEÑORA DANIELE ROUX.-

CUANTIA: USD \$ 1,992.76

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes cuatro de septiembre del año dos mil quince, ante mí, Abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "COMPAÑIA VENDEDORA" la COMPAÑIA BUZIOS S.A., debidamente representada por la Arquitecta **ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA**, en calidad de Gerente General, como se justifica con el nombramiento que se adjunta, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero tres cero ocho dos uno siete guión cuatro, cuya copia fotostática se agrega a esta escritura. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil viuda y domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORES" los conyuges señor **CLAUDE BRETON** y señora **DANIELE ROUX**, casados entre sí, debidamente representados por el señor Abogado **PAUL ANDRES MOLINA JOZA**, en su calidad de Apoderado, según consta de la copia del Poder Especial que se adjunta como documento habilitante, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula que corresponde a los números uno tres cero seis cuatro uno tres uno ocho guión seis, cuya copia fotostática se agrega a esta escritura pública. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado y

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase usted incluir una de **COMPRAVENTA**, al tenor y contenido siguientes: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, la Compañía BUZIOS S.A., debidamente representada por su Gerente General, la Arquitecta ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA, cuyo nombramiento se adjunta como documento habilitante, a quien se le denominará "LA COMPAÑIA VENDEDORA"; y, por otra parte, los cónyuges señor CLAUDE BRETON y señora DANIELE ROUX, debidamente representados por el señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, en su calidad de Apoderado, según consta de la copia del Poder Especial que se adjunta como documento habilitante, a quien en lo sucesivo se les denominará EL COMPRADOR. Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, hábiles y capaces de contratar y obligarse, tal como en derecho se requiere para esta clase de actos. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) La Compañía BUZIOS S.A., es dueña y propietaria de la bodega 36 del Edificio Buzios, ubicado en la Urbanización Umiña II, Manzana B, lote número Uno, sector la Silla de la Parroquia y cantón Manta, mismo que fue adquirido de la siguiente manera: **Uno.-** Por compra que le hiciera a la señora Martha Georgina

Carrillo Delgado y otros, según consta de la Escritura Pública de Compraventa y Unificación, celebrada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el once de junio del año dos mil doce, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el tres de julio del año dos mil doce, en la cual la Compañía Buzios S.A., debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General como se justifica con el nombramiento que se adjunta, unifican y compran, el lote de terreno unificado, ubicado en el Sitio denominado LA SILLA DE LA MANZANA B, lote número Uno, actual Barrio Umiña Dos de la Parroquia y Cantón Manta, con una superficie total de MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (1643.65 m²). En la que unifican los terrenos ubicados en el Sitio denominado La Silla de la Manzana (UNO) lote número Uno, actual Barrio Umiña del Cantón Manta con una área total de Mil metros cuadrados, mediante escritura inscrita con fecha el veinticuatro de Junio del año dos mil doce.

Dos.- Talud ubicado en la Urbanización Umiña Dos de la Ciudad de Manta, con una superficie total de QUINIENTOS CINCO METROS CUADRADOS CON ONCE CENTIMETROS CUADRADOS, mediante escritura inscrita el ocho de Mayo del año dos mil doce, faja ubicado en la Urbanización Umiña Dos de la Parroquia y Cantón Manta, con un área total de CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS; **b)** Con fecha catorce de noviembre del año dos mil catorce, se encuentra inscrita la Protocolización de los Planos y del Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "Buzios", celebrada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el veintinueve de octubre del año dos

mil catorce; y, **Tres.-** La Bodega TREINTA Y SEIS, materia de este contrato se encuentra libre de todo gravamen. **TERCERA:**
VENTA.- Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, la Compañía BUZIOS S.A., a través de su Gerente General Arquitecta ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA, venden, ceden y transfieren a los cónyuges señor **CLAUDE BRETON** y señora **DANIELE ROUX**, quienes compran, adquieren y aceptan a través de su Apoderado señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, la bodega TREINTA Y SEIS del Edificio BUZIOS, ubicado en la Urbanización Umiña II, Manzana B, Lote número Uno, sector la Silla de la Parroquia y Cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: Bodega ubicada en el subsuelo 3 nivel -10,05 y -10,35 del edificio, compuesta del área propiamente dicha: POR ARRIBA: Lindera en parte con estacionamiento E-44 y en parte con estacionamiento E - 45; POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio; POR EL NORTE: Lindera en 1,90m., con apartamento S3-01; POR EL SUR: Lindera en 1,90m., con área de circulación comunal (pasillo); POR EL ESTE: Lindera en 3,15m., con calle pública (no utilizable por diferencia de nivel bajo de suelo); POR EL OESTE: Lindera en 3,15m., con bodega número 35. AREA: 5,98m², AREA NETA: 5,98m², ALICUOTA: 0,0007 %, AREA DE TERRENO: 1,21m², AREA COMUN: 2,18m², AREA TOTAL: 8.16 m². **CUARTA: PRECIO.-** El precio pactado y que las partes lo consideran justo es de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS DOLARES CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS, valor que los Compradores entregan a través de su Apoderado a la Compañía Vendedora, quien declara a través de su Gerente General recibirlo al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando

inclusiva a la acción por lesión enorme. **QUINTA: DEL SANEAMIENTO.**- La venta de este bien inmueble se hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara a través de su Apoderado que conoce muy bien el bien que compra. Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía Vendedora se obliga a través de su Gerente General al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. **SEXTA: DOMICILIO.**- Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato. **SEPTIMA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.**- Se facultan al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LAS DE ESTILO.**- Usted Señora Notaria, se servirá incluir las demás cláusulas de estilo que fueren necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es la voluntad de sus suscriptores. Hasta aquí la minuta que con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y autorizada por mí la señora Notaria, queda elevada a escritura pública, junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado PAUL MOLINA JOZA. Matrícula número: Trece - Dos mil ocho - Ciento noventa y ocho del FORO DE ABOGADOS, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos

en la ley notarial; y, leída que les fue los comparecientes por mí la señora Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. **DOY FE.**



Arq. ELSA DEL CASTILLO BORJA
C.C. No.- 130308217-4
Gerente General
COMPANÍA BUZIOS S.A.



Abg. PAUL ANDRES MOLINA JOZA
C.C. No.- 130641318-6



Abg. ELSYE CEDENO MENENDEZ
NOTARIA PUBLICA CUARTA - MANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 136000980001
Dirección: Av. 4ta y 5ta E - Tel.: 261-4012811-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000409739

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN UNO985 en MANITA de la parroquia MANTA		1-16-20-00-105	1.21	1892.78	184746	400739
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR		
136165573001	COMPAÑIA BUZIOS S.A.	EDIF. BUZIOS SUBSELO 3 / NIVEL 10.05 Y 10.35 BODEGA # 36	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.00		
ADQUIRENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	0.29		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		1.29	
0000496	CLAUDE BRETON	N/D	VALOR PAGADO		1.29	
			BALDO	0.00		

EMISIÓN: 8/28/2016 4:13 MARIA JOSE ZAMORA NEZA

EMISIÓN: 0020/2016 A.13 MARIA JOSE ZAMORA MERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

MARIA JOSE ZAMORA MERA
M. S. CAJAMARCA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 074192



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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios SOLAR Y CONSTRUCCION
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en
pertenece a S.A. COMPAÑIA BUZIOS.
ubicada EDIF. BUZIOS SUBSUELO 3 /NIVEL -10.05 Y 10.35 BODEGA #36.
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$1992.76 UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS 76/100 CTVS.
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

Manta, _ _ _ de _ _ _ del 20 _ _ _

IZM

28 AGOSTO

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 125751

Nº 125751

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 33932

Fecha: 6 de agosto de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-16-20-06-005

Ubicado en: EDIF. BUZIOS SUBSUELO 3 / NIVEL-10,05 Y -10,35 BODEGA # 36

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	5,98	M2
Área Comunal:	2,1800	M2
Área Terreno:	1,2100	M2

19.00
25.71

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1391785577001	S.A. COMPAÑIA BUZIOS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	484,00
CONSTRUCCIÓN:	1508,76
	1992,76

Son: UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS DOLARES CON SETENTA Y SEIS 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".

Ab. David Cedeño Ruperti

Director de Avalúos, Catastro y Registro

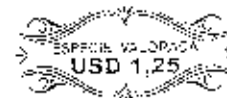
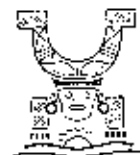


Impreso por: MARIS REYES 06/08/2015 10:30:11

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 193209



LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

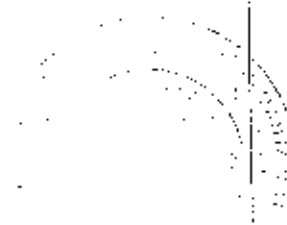
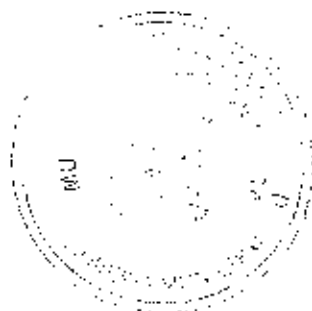
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de
COMPANIA BUZIOS SA,

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

Manta, ____ 28 de ____ agosto ____ de 20 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1162006005 EDIF. BUZIOS SUBSUELO 3 / NIVEL-10,05 Y -10,35 BODEGA = 36

Manta, veinte y ocho de agosto del dos mil quince.





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



51431



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 51431

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 01 de junio de 2015*

Parroquia: *Manta*

Tipo de Predio: *Urbano*

Cód. Catastral/Rol Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA # 36: DEL EDIFICIO BUZIOS. - Ubicado en la Urbanización Umiña II, Manzana B, Lote número Uno, sector La Silla de la Parroquia y Cantón Manta. Bodega ubicada en el subsuelo 3 nivel -10,05 y -10,35 del edificio, compuesta del área propiamente dicha. Las medidas y linderos de esta bodega son las siguientes: POR ARRIBA: lindera en parte con estacionamiento E-44 y en parte con estacionamiento E-45; POR ABAJO: lindera con terreno del edificio; POR EL NORTE: lindera en 1,90m., con apartamento S3-01; POR EL SUR: lindera en 1,90m., con área de circulación comunal (pasillo); POR EL ESTE: lindera en 3,15m., con calle pública (no utilizable por diferencia de nivel bajo de suelo); POR EL OESTE: lindera en 3,15m., con bodega # 35; ÁREA: 5,98m². ÁREA NETA: 5,98m² ALICUOTA: 0,0007 %. ÁREA DE TERRENO: 1,21m². ÁREA COMUN: 2,18m². ÁREA TOTAL: 8,16 m². SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE

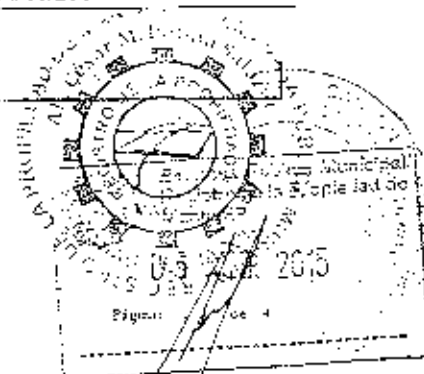
G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.710 03/07/2012	32.116
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	28 14/11/2014	1.090
Planos	Planos	42 14/11/2014	822

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA





1 / Compraventa y Unificación

Inscrito el : martes, 03 de julio de 2012

Tomo: 72 Folio Inicial: 32.146 - Folio Final: 32.171

Número de Inscripción: 1.710 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 de junio de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La compañía Buzios S.A. debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General como se justifica con el nombramiento que se adjunta. UNIFICACION Y COMPRAVENTA, EL LOTE DE TERRENO UNIFICADO, ubicado en el Sitio denominado LA SILLA DE LA MANZANA B, lote numero Uno, actual Barrio Umiña Dos de la Parroquia y Cantón Manta, con una superficie total de MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS. En la que unifican los terrenos ubicados en el Sitio denominado La Silla de la Manzana (UNO) lote numero Uno, actual Barrio Umiña del Cantón Manta con una area total de Mil metros cuadrados, mediante escritura inscrita con fecha el 24 de Junio del 2012, bajo el N.- 1667 (DOS) talud ubicado en la Urbanizacion Umiña Dos de la Ciudad de Manta con una superficie total de QUINIENTOS CINCO METROS CUADRADOS CON ONCE CENTIMETROS CUADRADOS, mediante escritura inscrita el 8 de Mayo del 2012, bajo el N.- 1196 (TRES) faja ubicado en la Urbanizacion Umiña Dos de la Parroquia y Cantón Manta, con un area total de CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-91785577001	Compañía Buzios S.A		Manta
Vendedor	13-02188261	Carrillo Delgado Martha Georgina	Casado	Manta
Vendedor	80-000000033950	Compañía de Transporte de Carga Ciudad		Manta
Vendedor	13-03082174	Del Castillo Borja Elsa Ximena	Viudo	Manta
Vendedor	13-02091028	Del Castillo Borja Luis Fernando	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	1196	08-may-2012	22838	
Compra Venta	1667	24-jun-2011	28020	

2 / Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 14 de noviembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.090 - Folio Final: 1.234

Número de Inscripción: 28 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

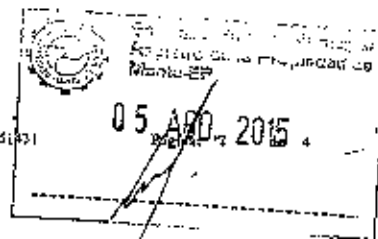
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 de octubre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 5131





Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BUZIOS".- La Compañía BUZIOS S. A., debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General, ubicado en la Urbanización Unida II, Manzana B, Lote número Uno, Sector la Silla de la Parroquia y

C a n t ó n M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000068897	Compañía Buzios Sa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1710	03-Jul-2012	32146	32171

3 / 1 Planos

Inscrito el: viernes, 14 de noviembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 822 - Folio Final: 842
Número de Inscripción: 42 Número de Repertorio: 8,216
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 de octubre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

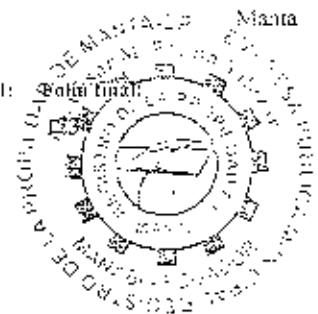
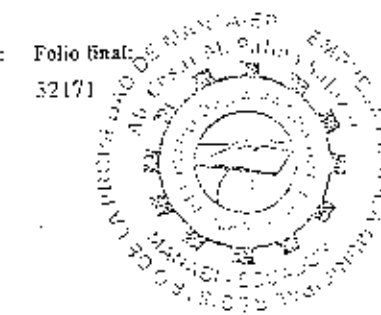
CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "BUZIOS".- La Compañía BUZIOS S. A., debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General, ubicado en la Urbanización Unida II, Manzana B, Lote número Uno, Sector la Silla de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000068897	Compañía Buzios Sa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	28	14-nov-2014	1090	





TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 10:38:09 del miércoles, 05 de agosto de 2015

A petición de: *Ab. César M. Palma Salazar*

Elaborado por: *Maria Asunción Cedeño Chávez*

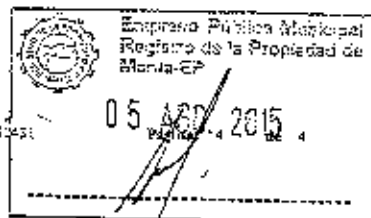
130699882-2



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



BUZIOS S.A.

Dirección: Av. 12 # 1810, calle 18 y 19

Teléfono: 2626197

Manta- Manabí-Ecuador

Manta, Agosto de 2015

DECLARACIÓN

Yo, **ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA**, portadora de la cédula de ciudadanía número UNO, TRES, CERO, TRES, CERO, OCHO, DOS, UNO, SIETE guió CUATRO (130308217-4), en mi calidad de Gerente General y como tal Representante Legal de la compañía BUZIOS S.A., **DECLARO QUE:** " En el Edificio "BUZIOS", ubicado en el sitio denominado La Silla de la manzana B, Lote 1, actual Barrio Umiña II de la Parroquia y Cantón Manta, no se ha designado Administrador que cobre cuotas de mantenimiento o valores de expensas, por la BODEGA B36 lo que hace imposible la obtención del respectivo certificado; por lo que, eximo de forma expresa al señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta y al señor Notario, por cualquier responsabilidad que se suscitare con respecto de la presente declaración.

Atentamente,



Arq. Ximena Del Castillo Borja
Gerente General y Representante Legal de la compañía BUZIOS S.A.
C.C. 130308217-4



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 021-ALC-M-JOZC-2014
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL
EDIFICIO "BUZIOS"

Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

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

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

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "b) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; d) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las



edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar escrituras públicas sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12".

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno según sea el caso".

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sesión Extraordinaria referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que aborgen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios o otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunes, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de áreas comprenderá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso común no se asignará alcotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMO-Manta quien a su vez derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días

elabore un informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de la Municipalidad en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será expedida por la Secretaría General al o los interesados, así como a los interesados.

Resolución No. 021-100-00-021/Propiedad Horizontal Edificio "SUZON"

Dirección: Calle 8 y Avenida -
Teléfono: 091 556 12511 47 - 091 430
Fax: 091 430 12511 47

www.manta.gov.ec
@Municipio_Manta
m.comunicacion@cantondemanta.gov.ec

alcaldia@cantondemanta.gov.ec
@Municipio_Manta
youtube.com/cantondemanta





Municipales de Gestión Jurídica, Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón, la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación presentada por la Arq. Ximena Del Castillo, solicita la aprobación a la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "BUZIOS" ubicado en la Urbanización Umiña II calle No. 4 Ave. 4 y Ave. 3 de la Parroquia Manta y Cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 698-DPUM-JOC, de fecha 03 de octubre de 2014, el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 154-FHB, elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES

Que, la Compañía BUZIOS S.A, es propietaria de un bien inmueble unificado de 1.643,65m², ubicado en la Parroquia y Cantón Manta, en el sitio denominado La Silia de la manzana B, Lote No. 1 actual Barrio Umiña II de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1162006000, conforme lo especifica la Escritura de Compraventa y Unificación inscrita el 03 de julio de 2012 y autorizada en la Notaria Cuarta del Cantón Manta el 11 de julio de 2012, sobre el cual se ha construido el Edificio denominado "BUZIOS" previo obtención del correspondiente Permiso Municipal de Construcción No. 125-391-32513 de fecha marzo 21 de 2013. De acuerdo a certificado de solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad de fecha septiembre 18 de 2014 que señala que actualmente dicho predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El Edificio "BUZIOS" se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado, con las siguientes características en su distribución.



Subsuelo 3: Ubicado sobre los Niveles $-10,05\text{m}$ y $-10,35\text{m}$; comprende once (11) BODEGAS numeradas como #32, #33, #34, #35, #36, #37, #38, #39, #40, #29 y #28; un (1) APARTAMENTO signado como S3-01 y una (1) TERRAZA particular anexada para el APARTAMENTO S3-01, existiendo además las respectivas áreas comunes de gimnasio, salón comunal, baños y duchas, sauna, cisterna, cuartos de bombas, bodega general, piscina, así como también de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Subsuelo 2: Ubicado sobre el Nivel $-6,70\text{m}$; comprende dieciséis (16) BODEGAS numeradas como #10, #11, #12, #17, #18, #19, #20, #21, #22, #23, #24, #25, #26, #27, #30 y #31; veintinueve (29) ESTACIONAMIENTOS signados como E-37, E-38, E-44, E-45, E-46, E-47, E-48, E-49, E-50, E-51, E-52, E-53, E-54, E-55, E-56, E-57, E-58, E-59, E-60, E-61, E-62, E-63, E-64, E-65, E-66, E-67, E-68, E-69 y E-70; tres (3) APARTAMENTOS signados como S1-01, S2-02 y S2-03, incluyendo los dos primeros de ellos terrazas dentro de su perímetro, mientras que el tercero de ellos incorpora una (1) TERRAZA particular, signada independientemente para el APARTAMENTO S2-03; existiendo además las respectivas áreas comunes de central de aire y de circulación vehicular y peatonal (vertical y horizontal) del edificio.

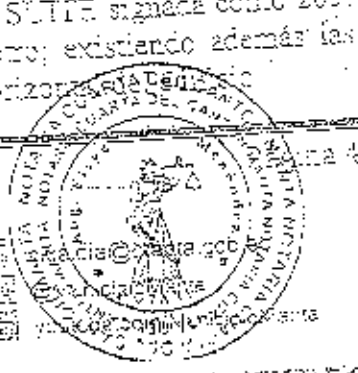
Subsuelo 1: Ubicado sobre el Nivel $-3,35\text{m}$; comprende once (11) BODEGAS numeradas como #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7, #8, #9, #13, #14, #15 y #16; veintiseis (26) ESTACIONAMIENTOS signados como E-15, E-16, E-17, E-18, E-19, E-20, E-21, E-22, E-23, E-24, E-25, E-26, E-27, E-28, E-29, E-30, E-31, E-32, E-33, E-34, E-35, E-36, E-37, E-38, E-39, E-40, E-41, E-42 y E-43; dos (2) APARTAMENTOS signados como S1-01 y S1-02, incluyendo el primero de ellos terraza dentro de su perímetro, mientras que el segundo de ellos incorpora una (1) TERRAZA particular, signada independientemente para el APARTAMENTO S1-02; existiendo además las respectivas áreas comunes de cuarto de máquinas, área de split dormitorios y de circulación vehicular y peatonal (vertical y horizontal) del edificio.

Planta Baja: Ubicada sobre los Niveles $-0,35\text{m}$ y $+/- 0,00\text{m}$; comprende catorce (14) ESTACIONAMIENTOS signados como E-1, E-2, E-3, E-4, E-5, E-6, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-12, E-13 y E-14; dos (2) APARTAMENTOS signados como PB-01 y PB-02 que incluyen terrazas dentro de su perímetro; una (1) SUITE signada como PB-03 y una (1) TERRAZA particular anexada para la SUITE PB-03; existiendo además las respectivas áreas comunes de guardiana, hall, lobby, administración, área de split dormitorios, terraza y de circulación vehicular y peatonal (vertical y horizontal) del edificio.

Primer Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel $+3,55\text{m}$; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 101, 102 y 104 y una (1) SUITE signada como 103, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Segundo Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel $+6,70\text{m}$; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 201, 202 y 204 y una (1) SUITE signada como 203, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Relación No. 021-MB/M/070/Propiedad Horizontal Edificio "BIZIOS"





Resolución No. 021-ALC-M-JOZC/Propiedad Horizontal Edificio "BUZIOS"

Tercer Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel $+10,05\text{m}$; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 301, 302 y 304 y una (1) SUITE signada como 303, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Cuarto Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel $+13,40\text{m}$; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 401, 402 y 404 y una (1) SUITE signada como 403, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Quinto Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel $+16,75\text{m}$; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 501, 502 y 504 y una (1) SUITE signada como 503, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de cuarto de máquinas y de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Sexto Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel $+20,10\text{m}$; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 601, 602 y 604 y una (1) SUITE signada como 603, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Séptimo Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel $+23,45\text{m}$; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 701, 702 y 704 y una (1) SUITE signada como 703, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Octavo Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel $+26,80\text{m}$; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 801, 802 y 804 y una (1) SUITE signada como 803, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Noveno Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel $+30,15\text{m}$; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 901, 902 y 904 y una (1) SUITE signada como 903, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Décimo Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel $+33,50\text{m}$; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 1001, 1002 y 1004 y una (1) SUITE signada como 1003, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Décimo Primer Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel $+36,85\text{m}$; comprende un (1) APARTAMENTO signado como 1103 y la planta baja de dos (2) APARTAMENTOS desarrollados en dos niveles signados como 1101 (P.B.) y 1102 (P.B.), incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Décimo Segundo Piso Alto (Terraza): Ubicado sobre el Nivel $+40,20\text{m}$; comprende la planta alta de dos (2) APARTAMENTOS desarrollados en dos niveles signados como 1101 (P.A.) y 1102 (P.A.) incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro y dos (2) TERRAZAS particulares anexadas para los APARTAMENTOS 1101 y 1102



respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio

3.- ÁREAS GENERALES:

TOTAL DE TERRENO:	1.643,65m ²
TOTAL DE ÁREA NETA:	8.137,94m ²
TOTAL DE ÁREA COMUN:	2.972,16m ²
ÁREA TOTAL:	11.110,10m ²

4.- CONCLUSIONES:

Al haberse presentado a esta Dirección los planos correspondientes del Edificio "BUZIOS" y por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad de la Compañía BUZIOS S.A, ubicado en la Parroquia y Cantón Manta, en el sitio denominado La Silla de la manzana B, Lote No. 1, actual Barrio Urdía II de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1152006000, pueda ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante memorando No. 1083-DGJ-GVG-2014, de fecha 16 de octubre de 2014, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Síndico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por la Arq. Ximena del Castillo, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 352 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cedeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "BUZIOS", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Arq. Ximena Del Castillo; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se enuncia y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dictar resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "BUZIOS", de propiedad de Compañía BUZIOS S.A, ubicado en la Parroquia y Cantón Manta, en el sitio denominado La Silla de la manzana B, Lote No. 1, actual Barrio Urdía II de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1152006000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que esta acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

Resolución No. 031-ALC-M-1022/P-Propiedad Horizontal Edificio "BUZIOS"





Municipio de
Manta



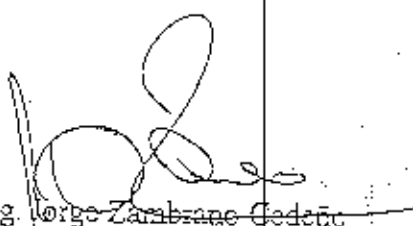
En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "BUZIOS", de propiedad de la Compañía BUZIOS S.A, ubicado en el sitio denominado La Silla de la manzana B, Lote No. 1, actual Barrio Umiña II de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1162006000.

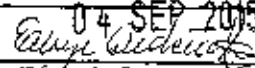
SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano, Avalúos y Catastros; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintidós días del mes de octubre del año dos mil catorce


Ing. Jorge Zarabiane Cedeño
ALCALDE DEL GADMC-MANTA

NOTA: Que el documento que
concierne en numero de 04 fojas
es compulsada de la copia que me,
fue presentada para su constatación
Manta,

04 SEP 2015


Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



KIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.



REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "BUZIOS".

CAPITULO 1.

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "BUZIOS" actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho Edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Edificio "BUZIOS" se compone de bienes exclusivos así como también áreas comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los apartamentos, sus terrazas, estacionamientos y bodegas; y, son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la Ley y en el presente Reglamento Interno.



CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

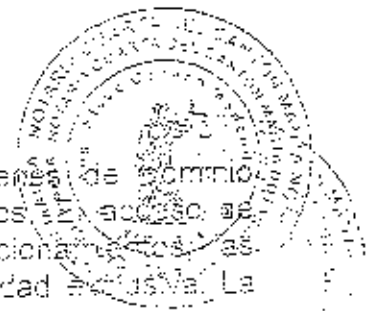
Art. 3.- El Edificio "BUZIOS" se encuentra ubicado en la Urbanización Jardín I manzana B lote #1 de la parroquia y cantón Manta, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de 3 subsuelos, planta baja y 12 pisos altos.

Art. 4.- En los planos del Edificio de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de los apartamentos que lo conforman, los ambientes que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio. Los planos de referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES.

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los apartamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. El acceso se entra a cada uno de los apartamentos, bodegas y estacionamientos, las paredes que delimitan el Edificio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.



**XIMENA DEL CASTILLO E.
ARQUITECTA.**



Las puertas de entrada al Edificio, las escaleras, el ascensor, la pasama son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos les correspondan.

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del Edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en su derecho de uso sobre los bienes comunes del Edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general, ~~cada~~ persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del Edificio.

CAPITULO 4.

Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
- Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento.

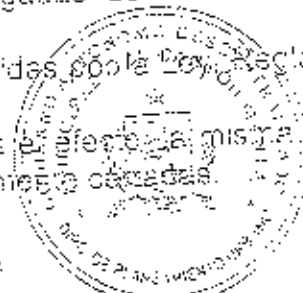
Elyse Cedeño Menéndez
Abg. Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



XIMENA DEL CASTILLO E.
ARQUITECTA.



- resoluciones de la asamblea de copropietarios y comisiones que esta le confiera.
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus ambientes en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuando esto lo considere necesario.
 - f) Notificar al Administrador con el nombre, dirección y el teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su apartamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia.
 - g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
 - h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del Edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
 - i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del Edificio, estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
 - j) Los demás derechos y obligaciones establecidos por el Reglamento y Ordenanzas.
 - k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.



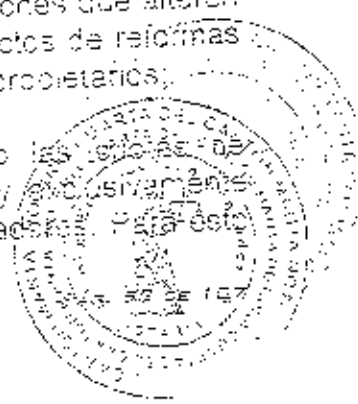
DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES.

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que en razón del valor de sus bienes exclusivos tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del Edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla la misma que establece lo que cada apartamento o ambiente representa porcentualmente con relación al Edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índices de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el caso de aumento salarial por efectos de reformas en la legislación, etc., previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

El total de gastos de mantenimiento de Edificio así como las expensas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias se dividirán única y exclusivamente para los apartamentos que hayan sido entregados a los copropietarios. Para esto

EDIFICIO "ELUZIDE".



Eusebio Cedeno
Abg. Eusebio Cedeno Mendez
Notario Publico Cuarto
Managua - Nicaragua

XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

se hará entrega de un documento que dará fe del inicio del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias.



PLANTA	AMBIENTE	AREA NETA M2	PORCENTAJE %
SUBSUELO 3 / NIVEL -10,05 Y -10,35	BODEGA #32	5,10	0,06
	BODEGA #33	5,12	0,06
	BODEGA #34	5,63	0,07
	BODEGA #35	5,25	0,06
	BODEGA #36	5,98	0,07
	BODEGA #37	5,03	0,06
	BODEGA #38	4,77	0,06
	BODEGA #39	4,50	0,06
	BODEGA #40	4,50	0,06
	BODEGA #29	4,50	0,06
	BODEGA #28	4,50	0,06
	APARTAMENTO S3-01	157,12	1,93
	TERRAZA-APARTAMENTO S3-01	45,57	0,56
	TOTAL APARTAMENTO S3-01	202,69	2,49
SUBSUELO 2 NIVEL -0,70	BODEGA #10	5,70	0,07
	BODEGA #11	5,05	0,06
	BODEGA #12	5,02	0,06
	BODEGA #17	4,55	0,06
	BODEGA #18	3,84	0,05
	BODEGA #19	3,68	0,05
	BODEGA #20	2,88	0,04
	BODEGA #21	4,84	0,06
	BODEGA #22	3,91	0,05
	BODEGA #23	4,87	0,06
	BODEGA #24	4,90	0,06
	BODEGA #25	3,48	0,04
	BODEGA #26	4,45	0,05
	BODEGA #27	9,56	0,12

E. Cedeño Menéndez
Abg. Eloy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

EDIFICIO "ELIZIO".



XIMENA DEL CASTILLO E.
ARQUITECTA.



BODEGA #30	4.11	
BODEGA #31	5.70	0.15
ESTACIONAMIENTO E-37	13.91	0.17
ESTACIONAMIENTO E-38	17.85	0.22
ESTACIONAMIENTO E-44	15.25	0.20
ESTACIONAMIENTO E-45	15.25	0.20
ESTACIONAMIENTO E-46	15.25	0.17
ESTACIONAMIENTO E-47	15.25	0.17
ESTACIONAMIENTO E-48	14.25	0.18
ESTACIONAMIENTO E-49	14.39	0.18
ESTACIONAMIENTO E-50	12.12	0.16
ESTACIONAMIENTO E-51	13.63	0.17
ESTACIONAMIENTO E-52	13.75	0.17
ESTACIONAMIENTO E-53	14.14	0.17
ESTACIONAMIENTO E-54	14.00	0.17
ESTACIONAMIENTO E-55	14.77	0.18
ESTACIONAMIENTO E-56	13.77	0.17
ESTACIONAMIENTO E-57	13.77	0.17
ESTACIONAMIENTO E-58	13.51	0.17
ESTACIONAMIENTO E-59	5.51	0.17
ESTACIONAMIENTO E-60	13.77	0.17
ESTACIONAMIENTO E-61	13.77	0.17
ESTACIONAMIENTO E-62	13.51	0.17
ESTACIONAMIENTO E-63	13.51	0.17
ESTACIONAMIENTO E-64	13.77	0.17
ESTACIONAMIENTO E-65	13.88	0.17
ESTACIONAMIENTO E-66	15.87	0.21
ESTACIONAMIENTO E-67	12.67	0.16
ESTACIONAMIENTO E-68	13.91	0.17
ESTACIONAMIENTO E-69	13.81	0.17
ESTACIONAMIENTO E-70	13.81	0.17
APARTAMENTO S2-01	122.37	1.50
APARTAMENTO S2-02	124.00	1.25



EDIFICIO "BENZON"

Elyse Cedeno
Abg. Elyse Cedeno Moralez
Notaria Publica Cuarta
Quito - Ecuador

XIMENA DEL CASTILLO R.
ARQUITECTA.



SUBSUELO 1 / NIVEL 3,35	APARTAMENTO S2-03	54,00	
	TERRAZA-APARTAMENTO S2-03	6,40	
	TOTAL APARTAMENTO S2-03	60,40	0,74
	BODEGA #1	4,65	0,06
	BODEGA #2	3,84	0,05
	BODEGA #3	3,88	0,05
	BODEGA #4	2,38	0,04
	BODEGA #5	12,86	0,16
	BODEGA #6	2,25	0,05
	BODEGA #7	4,87	0,06
	BODEGA #8	5,32	0,07
	BODEGA #9	6,73	0,08
	BODEGA #13	3,25	0,04
	BODEGA #14	4,03	0,05
	BODEGA #15	4,51	0,06
	BODEGA #16	5,84	0,08
	ESTACIONAMIENTO E-15	16,25	0,20
	ESTACIONAMIENTO E-16	16,41	0,20
	ESTACIONAMIENTO E-17	13,75	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-18	13,88	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-19	14,25	0,18
	ESTACIONAMIENTO E-20	14,39	0,18
	ESTACIONAMIENTO E-21	12,62	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-22	13,88	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-23	13,75	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-24	8,04	0,10
	ESTACIONAMIENTO E-25	13,75	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-26	13,88	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-27	13,77	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-28	13,77	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-29	13,51	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-30	13,51	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-31	13,77	0,17



Eloy Cedeño Menéndez
Abg. Eloy Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

EDIFICIO "BUZOS",

ARMENIA DEL CASTILLO S.
ARQUITECTA.



ESTACIONAMIENTO E-32	13.77	
ESTACIONAMIENTO E-33	13.81	
ESTACIONAMIENTO E-34	13.81	0.17
ESTACIONAMIENTO E-35	13.77	0.17
ESTACIONAMIENTO E-36	13.77	0.17
ESTACIONAMIENTO E-39	12.50	0.15
ESTACIONAMIENTO E-40	13.38	0.18
ESTACIONAMIENTO E-41	13.38	0.18
ESTACIONAMIENTO E-42	13.38	0.18
ESTACIONAMIENTO E-43	17.17	0.21
APARTAMENTO S1-01	122.37	1.50
APARTAMENTO S1-02	145.88	1.79
TERRAZA-APARTAMENTO S1-02	7.71	0.09
TOTAL APARTAMENTO S1-02	153.39	1.88

ESTACIONAMIENTO E-1	13.77	0.17
ESTACIONAMIENTO E-2	13.81	0.15
ESTACIONAMIENTO E-3	13.81	0.18
ESTACIONAMIENTO E-4	13.81	0.18
ESTACIONAMIENTO E-5	13.81	0.18
ESTACIONAMIENTO E-6	13.81	0.18
ESTACIONAMIENTO E-7	13.81	0.18
ESTACIONAMIENTO E-8	17.50	0.18
ESTACIONAMIENTO E-9	14.00	0.17
ESTACIONAMIENTO E-10	12.50	0.15
ESTACIONAMIENTO E-11	13.00	0.15
ESTACIONAMIENTO E-12	13.00	0.15
ESTACIONAMIENTO E-13	12.50	0.15
ESTACIONAMIENTO E-14	12.50	0.15
APARTAMENTO PB-01	122.37	1.50
APARTAMENTO PB-02	145.48	1.34
SUITE PB-03	85.00	1.80
TERRAZA-SUITE PB-03	11.00	0.14
TOTAL SUITE PB-03	76.00	0.94

PLANTA BAJA / NVLL -0.35 Y +0.00

Elyse Cedeno
Abg. Elyse Cedeno Mendez
Notaría Pública Cuarta
Arménia - Ecuador

EDIFICIO "GUEZUMBIA"



ZIMENA DEL CASTILLO S.
ARQUITECTA.



PRIMER PISO ALTO / NIVEL +3,35	APARTAMENTO 101	155,00	1,90
	APARTAMENTO 102	150,00	1,84
	SUITE 103	65,00	0,80
	APARTAMENTO 104	125,00	1,54
SEGUNDO PISO ALTO / NIVEL +6,70	APARTAMENTO 201	155,00	1,90
	APARTAMENTO 202	150,00	1,84
	SUITE 203	65,00	0,80
	APARTAMENTO 204	125,00	1,54
TERCER PISO ALTO / NIVEL +10,05	APARTAMENTO 301	155,00	1,90
	APARTAMENTO 302	150,00	1,84
	SUITE 303	65,00	0,80
	APARTAMENTO 304	125,00	1,54
CUARTO PISO ALTO / NIVEL +13,40	APARTAMENTO 401	155,00	1,90
	APARTAMENTO 402	150,00	1,84
	SUITE 403	65,00	0,80
	APARTAMENTO 404	125,00	1,54
QUINTO PISO ALTO / NIVEL +16,75	APARTAMENTO 501	155,00	1,90
	APARTAMENTO 502	126,00	1,55
	SUITE 503	65,00	0,80
	APARTAMENTO 504	125,00	1,54
SEXTO PISO ALTO / NIVEL +20,10	APARTAMENTO 601	155,00	1,90
	APARTAMENTO 602	150,00	1,84
	SUITE 603	65,00	0,80
	APARTAMENTO 604	125,00	1,54
SEPTIMO PISO ALTO / NIVEL +23,45	APARTAMENTO 701	155,00	1,90
	APARTAMENTO 702	150,00	1,84
	SUITE 703	65,00	0,80
	APARTAMENTO 704	125,00	1,54
OCTAVO PISO ALTO / NIVEL +26,80	APARTAMENTO 801	155,00	1,90
	APARTAMENTO 802	150,00	1,84
	SUITE 803	65,00	0,80
	APARTAMENTO 804	125,00	1,54



*El presente es un
Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador*

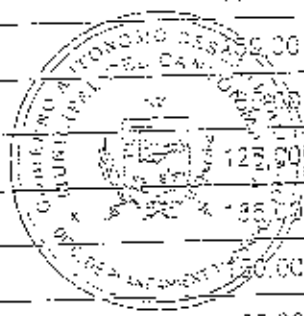
EDIFICIO "ELIZIO".



**KIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.**



NOVENO PISO ALTO 7 NIVEL +30,15	APARTAMENTO 901	158,00	1,90
	APARTAMENTO 902	158,00	1,84
	SUITE 903		0,30
	APARTAMENTO 904	122,90	1,54
DECIMO PISO ALTO 7 NIVEL +33,50	APARTAMENTO 1001	155,00	1,90
	APARTAMENTO 1002	155,00	1,84
	SUITE 1003	65,00	0,80
	APARTAMENTO 1004	125,00	1,54
DECIMO PISO PRIMER PISO ALTO 7 NIVEL +36,85	APARTAMENTO 1101 (P.B.)	154,68	1,90
	APARTAMENTO 1102 (P.B.)	154,16	2,02
	APARTAMENTO 1103	172,02	2,01
DECIMO PISO SEGUNDO PISO ALTO 7 (TERRAZA) / NIVEL +40,20	APARTAMENTO 1101 (P.A.)	144,11	1,77
	TERRAZA-APARTAMENTO 1101	58,08	1,08
	APARTAMENTO 1102 (P.A.)	147,18	1,44
	TERRAZA-APARTAMENTO 1102	98,10	1,18
TOTAL GENERAL		6137,94	100,00



CAPITULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos del Edificio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del Edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de Administrador del Edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- Hacer uso abusivo de su apartamento o ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios o la seguridad del Edificio.

Notario Público
2004 Euse Cedeño Miranda
Notaría Pública Cuarta
Loja - Ecuador



XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.



- e) Establecer en los apartamentos: depósitos, pensiones, talleres, fábricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o, alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- h) Utilizar como sala de espera los espacios de circulación que comunican sus apartamentos.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
- j) Introducir y mantener mascotas en el Edificio.
- k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los apartamentos del Edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los apartamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes del Edificio. Únicamente constará en la puerta principal el número identificador del apartamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del Edificio.
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que esté sometido el Edificio.
- o) Colgar ropa, aifombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terrazas y en general colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del Edificio.
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce del apartamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los apartamentos, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al Administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas el literal h) del artículo 10 de este reglamento.
- t) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del Edificio.



Elyse Cedeño
Abg. Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manabí - Ventanas

EDIFICIO "BUIZOS".





CAPITULO 6.

DE LAS SANCIONES.

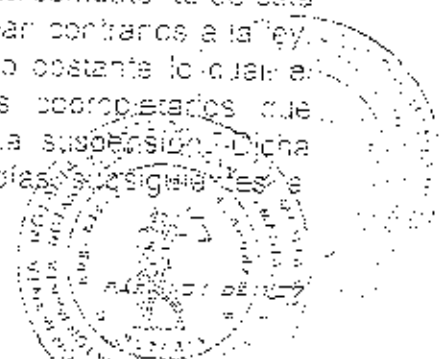
Art. 13.- Para el caso del incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecerán sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en la segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y de conformidad con este reglamento, serán demandados ante un Juez competente de la ciudad por el Administrador del Edificio en juicio ejecutivo quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional commitida al momento en que se produzca la mora pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el Director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14.- El Administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o fuerza mayor decididamente justificadas no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al Edificio y podrá ser castigado por la asamblea, en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez competente de esta ciudad los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el Juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días siguientes a

Elyse Cedeño Mendez
Abg. Elyse Cedeño Mendez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



**XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.**

acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario, si no hubiera asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7.

DE LA ADMINISTRACIÓN.

Art. 16.- Son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandantes; regula la conservación y administración del Edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

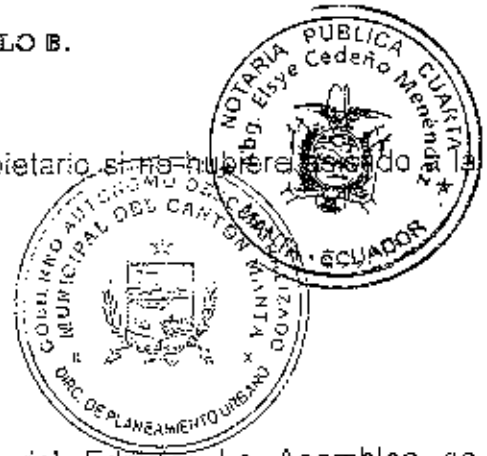
Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y secretario.

Art. 19.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario, y, extraordinariamente cuando lo juzgue necesario el Director o lo solicite el Administrador. La asamblea en cualquier caso será convocada por el Director y cuando éste no lo hiciere por petición del Administrador. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 21.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas una hora después de la indicada convocatoria, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.



Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Municipio de Muzo
Departamento de Bolívar

**XIMENA DEL CASTILLO S.
ARQUITECTA.**



Art. 23.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario, usufructuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General, tendrá derecho a votar en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al apartamento o ambiente. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día con el pago de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la Ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del Edificio y revertir decisiones de la asamblea.

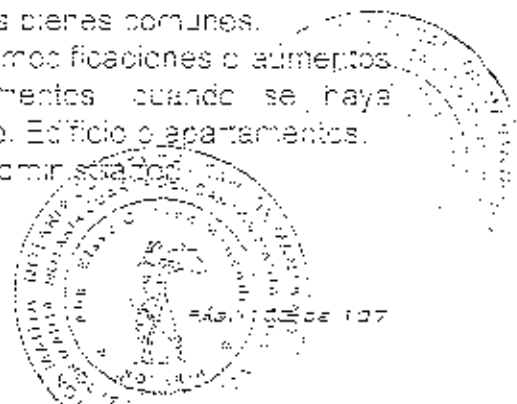
Art. 27.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediato, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el Secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del Administrador.

Art. 28.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al Director de la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar comités permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
- e) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus apartamentos cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del Edificio o apartamentos.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.



Ely Cedeño Montalvo
Notaria Pública Cuarta
Quito - Ecuador



XIMENA DEL CASTILLO E.
ARQUITECTA.



- i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, o el presente Reglamento Interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento Interno, y que sea de interés general para los copropietarios del Edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas, a los Reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del Edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios, para que redacte el acta en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.



CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

Art. 29.- El directorio estará integrado por el Director, dos Vocales Principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 30.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 31.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del Edificio. Los cargos deberán ser desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 32.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:

- a) Ejercer junto con el Administrador del Edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "BUZIOS".



EDIFICIO "BUZIOS".

Elsy Cedeño Mena
Elsy Cedeño Mena
Notaria Pública Cuarta
Maná - Ecuador

XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.



- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de copropietarios.
- c) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.
- e) El directorio dictará los reglamentos e instructivos específicos para la utilización de áreas comunales así como para los mecanismos efectivos de cobro de alícuotas. Estos reglamentos al ser dictados por el primer directorio aquí nombrados no requiere aprobación de la Asamblea de copropietarios.

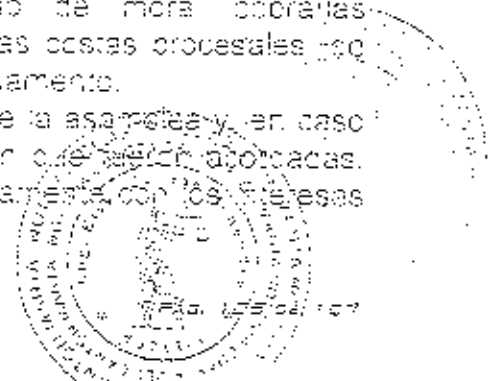
Art. 33.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES: Contribuir con el Director en las funciones de este y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 34.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del Edificio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Edificio, pero si que sea mayor de edad.

Art. 35.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones del Administrador:

- a) Llevar la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "BUZIOB", solo o junto con el Director, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatos necesitan estar o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor cuidado y eficacia, evitando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización de Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea con la periodicidad que ésta lo señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los 8 primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios y en caso de mora cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.
- f) Recaudar las costas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueran acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

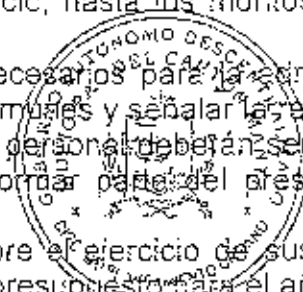
Ximena del Castillo B.
Min. de Interior
Natalia Ximena Castillo B.
Edificio - BuzioB



**XIMENA DEL CASTILLO E.
ARQUITECTA.**



- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al Juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos, egresos y todos los documentos que tengan relación con el Edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio "BUZIOS", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.
- p) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del Edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Directorio.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.



EDIFICIO "BUZIOS".

El presente trámite se levantó en la ciudad de Manta, Ecuador, a las 10:00 horas del día 24 de octubre de 2007.
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

XIMENA DEL CASTILLO 2.
ARQUITECTA.



7) Ejercer los demás deberes y atribuciones que establezcan los Reglamentos.

Art. 36.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelegido en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el Directorio y el Administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

ART.37.- DEL COMISARIO.- Son funciones del Comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del Administrador.



CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 38.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo establecido en el Art. 36 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 39.- Los casos no previstos en este reglamento y que no puedan ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal, por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

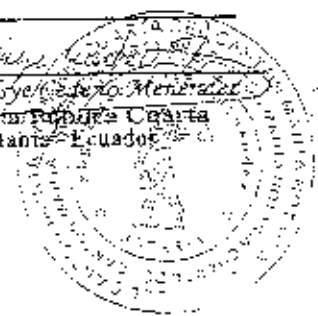
La presente Propiedad Horizontal fue realizada en Agosto de 2014.

[Firma]

ARQ. XIMENA DEL CASTILLO 2.
REGISTRO PROFESIONAL CAT - M - 40583.

UNY FE: Que el documento que antecede en numero de 17 fojas es compulsio de la copia que me fue presentada para su custodiación Manabí.

Abg. Eliseo Cedeño Méndez
Notario Público Cuarta
Manabí - Ecuador





ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA BUZIOS S.A., CELEBRADA EL 07 DE NOVIEMBRE DEL 2014

Asunto: Autorizar al Gerente General para la venta de los departamentos del Edificio Buzios de propiedad de la compañía.

En la ciudad de Manta, el día viernes siete del mes de Noviembre del año 2014 siendo las 16:42 horas en la oficina de la compañía ubicada en la Avenida 12 entre Calle 18 y 19, se reúnen los accionistas de la COMPAÑIA BUZIOS S.A., señor Robert Magno Vélez Barberán en representación de la Compañía de Transporte de Carga Ciudad Rodrigo C.A., propietario de 400 acciones de \$ 1.00 cada una y la Arq. Ximena Del Castillo Borja en representación de la Constructora Del Castillo Borja S.A. propietario de 400 acciones de \$ 1.00 cada una, con lo cual se encuentra presente el 100% del Capital Social de la compañía, el mismo que asciende a la suma de USD \$800 ochocientos dólares de los Estados Unidos de América, dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de USD \$1.00 cada una, quienes se reúnen en Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas al amparo de lo establecido en los estatutos y el artículo doscientos treinta y ocho de la ley de compañías, con el objeto de tratar el orden del día.

El secretario formula la lista de asistentes y el número de acciones que representan, constatando que se encuentra presente el cien por ciento del capital social de la compañía, por lo que existe quórum para que se pueda llevar a cabo la junta.

Se instala la sesión y Preside la misma el señor Jorge Vélez Barberán Presidente del directorio, y actúa como secretaria la Arq. Ximena Del Castillo Borja; toma la palabra el señor Jorge Vélez y explica el motivo de esta junta para conocer y resolver el siguiente punto del orden del día, el cual los presentes acuerdan tratar en forma unánime: Autorizar al Gerente General para la venta de los departamentos del Edificio Buzios de propiedad de la compañía.

Sometiendo a conocimiento ante la junta de accionistas este único punto del orden del día, los asistentes aprueban tratarlo, y la Arq. Ximena Del Castillo Borja Gerente General de la compañía manifiesta que como es de conocimiento de los señores accionistas la compañía ha invertido dinero en la construcción del proyecto inmobiliario "Edificio Buzios" ubicado en el sector barbasquillo, sitio la silla del cantón Manta, las cuales están terminadas en su totalidad, y por esta razón solicita la autorización correspondiente para proceder a la venta de estas viviendas y así recuperar la inversión realizada; sometido a votación este punto es aprobado de manera unánime por los accionistas presentes y autorizan al Gerente General la venta de los departamentos del Edificio Buzios de propiedad de la compañía.

No existiendo otro punto que tratar, el Presidente dispone un receso para la elaboración del acta sobre lo resuelto por esta Junta; reinstalada la junta y elaborada la presente acta se procede a dar lectura a la misma, los socios resuelven aprobarla por unanimidad y para su validez la suscriben; con lo que el Presidente da por terminada la sesión siendo las 18:12 horas. Por mandato legal y para la plena validez de la presente acta la suscriben todos los accionistas concurrentes.



[Handwritten signature]

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA S.A.
ARQ. XIMENA DEL CASTILLO
GERENTE GENERAL
ACCIONISTA

[Handwritten signature]

CIA. CIUDAD RODRIGO C.A.
ROBERT VELEZ BARBERAN
GERENTE GENERAL
ACCIONISTA

... F.E.: Que el documento que
antecede en número de 02 fojas
es copia de la copia que me,
se presentó para su constatación
Manta

[Handwritten signature]
Abg. Eliseo Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1391785577001
RAZON SOCIAL: BUZIOS S.A.
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: DEL CASTILLO BORJA ELSA XIMENA
CONTADOR: MOREIRA CEDENO DIANER IVAN

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 06/07/2011
FEC. INSCRIPCION: 14/07/2011
FEC. CONSTITUCION: 05/07/2011
FECHA DE ACTUALIZACION:

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

COMPRA VENTA ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: AV. 12 Número: 1810 Intersección: CALLE 18 Y 19 Referencia ubicación: A MEDIA CUADRA DEL HOTEL GOLETA Teléfono Trabajo: 032628167 Celular: 097255742 Email: moreira@ciudadredonda.com.ec

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

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

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 201 al 601

JURISDICCION: 1 REGIONAL MANABI MANABI

ABIERTOS: 1
CERRADOS: 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: ELZAMBRANO

Lugar de emisión: MANTA AVENIDA S, ENTRE

Fecha y hora: 14/07/2011 15:14:26



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 1321785577001

RAZÓN SOCIAL: BUZIOS S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº. ESTABLECIMIENTO:	ESTADO	ASIENTO	MATRIZ	FEC. INICIO ACT. 06/07/2011
----------------------	--------	---------	--------	-----------------------------

NOMBRE COMERCIAL:

FEC. CIERRE:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

FEC. REINICIO:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES.
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABÍ, Cantón: MANTA, Parroquia: MANTA, Barrio: CORDOBA, Calle: AV. 12, Número: 12, 2 Intersección: CALLE 12 Y 13
Referencia: A MED A CUADRA DEL HOTEL BOLSA, Teléfono Trabajo: 052825137, Celular: 097285742, Email: mbrunza@ciudadorigen.com.ec

DUY FE: Que el documento que
entace en numero de 22 fojas
es compuisa de la copia que me
fue presentado para su constatación
Manta 14 SEP 2015

[Firma]
Rég. Elsy Cedeño Menéndez
Secretaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVIICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: LUZAMBRANO

Lugar de emisión: MANTA, AVENIDA 3, ENTRE Fecha y hora: 11/07/2011 13:14:25

BUZIOS S.A.

Manta, 4 de abril de 2012



Señora Arquitecta
Elsa Ximena Del Castillo Borja
Presente.-

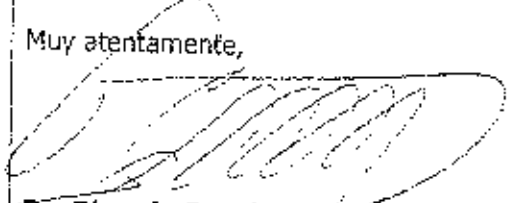
De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía **BUZIOS S.A.**, en sesión celebrada hoy día miércoles 4 de abril de 2012, tuvo el acierto de elegir a Usted como **GERENTE GENERAL** de dicha empresa, gestión que la desempeñará por el período de CINCO AÑOS, a cuyo efecto, el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, en forma conjunta con el presidente.

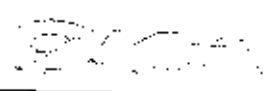
Los deberes y atribuciones que le corresponden asumir, constan señalados en el Estatuto Social de la Compañía.

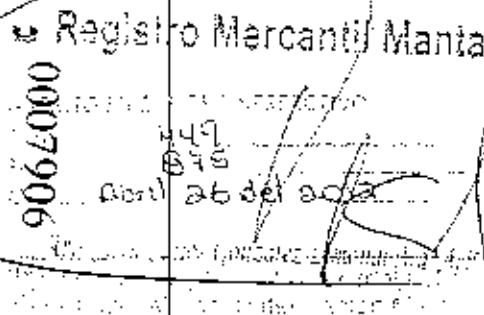
La Compañía **BUZIOS S.A.**, se constituyó mediante escritura pública celebrada en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, el 15 de Junio de 2011 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta.

Muy atentamente,


Dr. Ricardo Fernández de Córdova
SECRETARIO AD-HOC

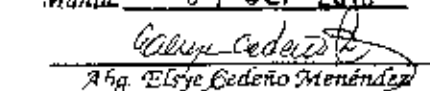
Aceptó la designación que antecede


Elsa Ximena Del Castillo Borja
Nacionalidad: Ecuatoriana
C.C. 130308217-4
Cantón Manta
Manabí



Manta, Abril 4 de 2012

Este documento que
antecede en número de 01 fojas
es compulsada de la copia que me
fue presentada para su constatación
Manta, 04 SEP 2015


Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
CENTRO REGISTRAL DE MANTA

CECULA DE 130308217-4

CIUDADANÍA
APELIDOS Y NOMBRES
DEL CASTILLO BORJA
ELSA XIMENA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1960-07-14
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL VIUDA
ROLAND
SCHONCOPFER

INSTRUCCION
SUPERIOR

PROFESION / OCUPACION
ARQUITECTO

Y0323V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
DEL CASTILLO LEJANO DA LUIS
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
BORJA GONZALEZ GUZMAN
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA
2013-05-03
CECULA DE REGISTRO CIVIL
2023-05-03

030477123

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 2015-SEP-04

030

030 - 0238 1303082174

NUMERO DE IDENTIFICACION CECULA
DEL CASTILLO BORJA ELSA XIMENA

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTON

CIRCUNSCRIPCION
MANTA
PARROQUIA
ZONA

04 SEP 2015

Que las precedentes
copias que constan en
en 91 fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales, Manta 04 SEP 2015

Abg. Elvira Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR

**NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

TESTIMONIO DE ESCRITURA

Autorizado por la Notaria
Abg. Elsy Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"





Factura: 002-002-000009790



EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20151308004000564

NOTARIO OTORGANTE:	ELSYE CEDEÑO MENENDEZ NOTARIO(A) DEL CANTON MANTA
COPIA DEL TESTIMONIO:	CUARTO TESTIMONIO
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL

OTORGANTES		OTORGADO POR	
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN
MOLINA JOYA PAUL ANDRÉS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306413186
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	26-08-2015
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	PAUL MOLINA
Nº IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	1306413186

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARIA CLARITA DEL CANTON MANTA

RAZÓN MARGINAL N° 20151308004000564

MATRIZ

TIPO DE RAZÓN:	VIGENCIA DE PODER ESPECIAL
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	25-08-2012
NÚMERO DE PROTOCOLO:	4.872

OTORGANTES		OTORGADO POR	
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN
MOLINA JOYA PAUL ANDRÉS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306413186
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO

ACTO O CONTRATO:	VIGENCIA DE PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	24-08-2015
NÚMERO DE PROTOCOLO:	CUARTO TESTIMONIO



COPIA CERTIFICADA DE ARCHIVO

**ESCRITURA DE:
PODER ESPECIAL**



OTORGADO POR EL:
Sr. CLAUDE BRETON Y SRA. DANIELE ROUX,

A FAVOR DE:
Sr. ABOGADO PAUL ANDRES MOLINA JOZA, Y SR.
DOCTOR JOSE GONZALO MOLINA MENENDEZ

FECHA DE CELEBRACION:
29 de agosto del año 2012

CUARTO TESTIMONIO

NUMERO: 4.872

CUANTIA:
INDETERMINADA

FECHA: 25 de Agosto del 2015

Comunidad Santo Domingo

NÚMERO: 4.822

PODER ESPECIAL, QUE OTORGAN: EL SEÑOR CLAUDE BRETON
Y SEÑORA DANIELE ROUX, A FAVOR DEL: ABOGADO PAUL
ANDRES MOLINA JOZA Y DOCTOR JOSÉ GONZALO MOLINA
MENENDEZ.

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre,
Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy, Miércoles,
veintinueve de Agosto del año dos mil doce, ante mi, Abogada ELSYE
CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública
Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-
LP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de
la Judicatura de Manabí, de fecha dieciséis de enero del año dos
mil doce, comparecen el Señor EL SEÑOR CLAUDE BRETON Y
SEÑORA DANIELE ROUX a quienes en lo posterior se los tendrá como
LOS PODERDANTES Y/O MANDANTES. LOS MANDANTES, son
mayores de edad, casados entre si, de nacionalidad Canadienses,
domiciliados en Canada y de tránsito por esta ciudad de Manta, hábiles
y legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer
doy fe, en virtud de haberme exhibido sus pasaportes que
corresponden a los números: QG684495 y WA237338, documentos
debidamente certificados por mí y que agrego a esta escritura. Bien



instruidos en el objeto y resultado de esta escritura de PODER ESPECIAL, con amplia libertad me presentan una minuta para que sea elevada a Escritura Pública, cuyo texto es el siguiente: SEÑORA

NOTARIA.- En el registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de PODER ESPECIAL, al tenor de las siguientes cláusulas. PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen el Señor CLAUDE-BRETON Y SEÑORA DANIELE ROUX, a quienes en lo posterior se los tendrá como LOS PODERDANTES Y/O MANDANTES; quienes por sus propios derechos, libre y voluntariamente, tienen a bien conferir como efectivamente confieren, PODER ESPECIAL, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, a favor del Señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, y DOCTOR JOSE GONZALO MOLINA MENENEZ, domiciliados en la ciudad de Manta, a quienes para efectos del presente PODER ESPECIAL se les podrá llamar LOS MANDATARIOS, para que en nombre y representación de los MANDANTES, en forma individual, o conjunta puedan adquirir, vender bienes muebles e inmuebles, firmar promesas de compraventa, reciliarlas, propios de los MANDANTES, en todo el territorio ecuatoriano; pagar o recibir su valor, suscribir las escrituras públicas o instrumentos privados en relación con dichas adquisiciones o ventas; para que los arrienden o los de en anticresis; para que cobre los arriendos y los depositen en las cuentas bancarias, suscribiendo los correspondientes recibos de pagos; renueven los



contratos de arrendamientos y en caso de incumplimiento de pago de los arriendos de los inquilinos procedan a demandarlos en sus nombres solicitando el desahucio respectivo; además pueda obtener la inscripción ante el registro de la propiedad. Facultándoles para que suscriba cualquier documento que sea necesario en cumplimiento del mandato; para hacer obras nuevas, para rendir y exigir rendición de cuentas; censurarlas, aprobarlas e impugnarlas; especialmente LOS MANDATARIOS quedan autorizados para suscribir ante Notario Público de cualquier parte del país las escrituras de compraventa de los inmuebles que llegaren a adquirir o vender LOS MANDANTES en todo el territorio ecuatoriano. Asimismo, LOS MANDATARIOS, quedan autorizados para que a nombre de los MANDANTES puedan aperturar cuentas de ahorros, corrientes o realizar cualquier tipo transacción bancaria que LOS MANDANTES requieran ante cualquier entidad financiera del territorio ecuatoriano; en fin realizar todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales, ante las autoridades locales, provinciales o nacionales en relación a las propiedades de LOS MANDANTES, sin que la ausencia de LOS PODERDANTES O MANDANTES constituya obstáculo alguno para que se dé fiel cumplimiento a este mandato. LAS DE ESTILO.- Usted Señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la validez de este instrumento. Minuta firmada por el Abogado Paul Molina Josa, matrícula número tres mil setecientos



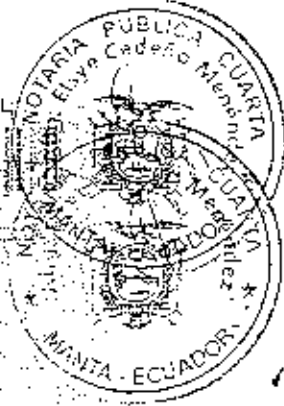
cuarenta y cuatro del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que el otorgante se afirma y ratifica en el contenido íntegro de la minuta inserta, la misma que queda elevada a escritura pública, con el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales. Leída esta escritura al otorgante por mí, El Notario, de principio a fin, en alta y clara voz, la firman en unidad de acto. Doy Fé.-9/

Claude Breton
Pasaporte No. QG684495

Daniele Roux
Pasaporte No. WA237338

La Notaria (E).-

Conservatorio Ecuatoriano



Daniel Roca



CAN
WA237338
ROCA
DANIELE
CANADIAN/CANADIENNE
09 AUG 2001 58
F
17 FEB 1984 09 LAVAL
17 FEB 1984 14

PCANROCA DANIELE
WA237338 CANADIAN/CANADIENNE
1402173



— 1997 —

[illegible]



DOY FE: Que la Escritura Pública de PODER ESPECIAL, otorgada por el SR. CLAUDE BRETON Y SRA. DANIELE ROUX, a favor del SR. ABOGADO PAUL ANDRES MOLINA JOZA, Y SR. DOCTOR JOSE GONZALO MOLINA MENENDEZ, signado con el numero 4.872, de fecha veintinueve de agosto del dos mil doce, fue autorizado ante mi, cuyo original reposa en los archivos de esta dependencia notarial. Poder en el cual NO EXISTE ninguna razón al margen de haber SIDO REVOCADO ni total ni parcialmente, NI MODIFICADO en ninguna de sus cláusulas, y, a petición del Sr. Abg. PAUL ANDRES MOLINA JOZA, con matrícula numero 13-2008-198, confiero este CUARTO TESTIMONIO, en número de CUATRO fojas útiles, anverso y reverso. Manta, veinticinco de agosto del dos mil quince. Abg. ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta.



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

DOY FE: Que el documento que antecede en número de 07 fojas es compulsu de la copia que me fue presentada para su constatación Manta.

04 SEP 2015
Elyse Cedeño Menéndez
Abg. Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

19 20



ULINA JOZA
PAUL ANDRES

MANTA
MANTA
MANTA

ECUATORIANA

INDICE
ANDRES MANTA
REUNION TIVALLA

19 20

4. PERU 4800400

4. PERU 4800400

4. PERU 4800400

4. PERU 4800400



Elsy Cedeño

19 20

967

067-0031

1306413186

ULINA JOZA PAUL ANDRES

MANTA

MANTA

MANTA

MANTA

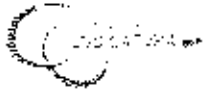
MANTA

MANTA

1306413186

DOY FE: Que las precedentes
copias que constan en
en 01 fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales, Manta 04 SEP 2015

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



Factura: 002-002-000010331



NOTARIO(A): ELSYE HAUDREY CORDERO MENENDEZ

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20151308004P04015					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACION JURAMENTADA PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		7 DE SEPTIEMBRE DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que la representa
Jurídica	SLUZIOS S.A.	REPRESENTA DO POR	RUC	13017633770 51		COMPARECIENTE	ARO. ELSA DEL CASTILLO BORJA, EN CALIDAD DE GERENTE
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Canton		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		NO TERMINADA					

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA





CODIGO: 2015.13.08.04.P04015



DECLARACION

JURAMENTADA: OTORGA LA

BUZIOS S.A.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes siete de septiembre del año dos mil quince, ante mí, Abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparece y declara, en calidad de DECLARANTE, la **COMPAÑIA BUZIOS S.A.**, debidamente representada por la Arquitecta **ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA**, en calidad de Gerente General, como se justifica con el nombramiento que se adjunta, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero tres cero ocho dos uno siete guión cuatro, cuya copia fotostática se agrega a esta escritura. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil viuda y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertida que fue la compareciente por mí la señora Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinada que fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura de **DECLARACION JURAMENTADA**, así como examinada que fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, siendo conocedora del delito de perjurio, bajo juramento y advertida por la señora Notaria de la gravedad del mismo, de las penas de perjurio y demás prevenciones legales, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública la Declaración de Juramentada que: **YO, ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA, EN MI CALIDAD DE GERENTE GENERAL Y COMO TAL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑIA BUZIOS S.A., DECLARO QUE EN EL EDIFICIO BUZIOS, UBICADO EN EL SITIO DENOMINADO LA SILLA DE LA MANZANA B, LOTE 1, ACTUAL BARRIO UMIÑA II DE LA PARROQUIA Y CANTON MANTA, NO SE HA DESIGNADO**

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



ADMINISTRADOR QUE COBRE CUOTAS DE MANTENIMIENTO O VALORES DE EXPENSAS, LO QUE HACE IMPOSIBLE LA OBTENCION DEL RESPECTIVO CERTIFICADO, POR LO QUE, EXIMO DE FORMA EXPRESA AL SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA Y A LA SEÑORA NOTARIA, DE CUALQUER RESPONSABILIDAD QUE SE SUSCITARE CON RESPECTO DE LA PRESENTE DECLARACION.- Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad.- Hasta aquí la declaración que la compareciente la ratifica y la aprueba, la misma que complementada con su documento habilitante queda constituida en Escritura Pública conforme a derecho. Lo leído que le fue enteramente esta escritura en alta y clara voz por mí la aprueba y firma. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto DOY FE. *FE. 9/*

El Castillo
Arq. ELSA DEL CASTILLO BORJA
C. C. No.- 130308217-4
Gerente General
COMPANIA BUZIOS S.A.

Elsye Cedeno
Abg. ELSYE CEDEÑO MENENDEZ
NOTARIA PUBLICA CUARTA - MANTA

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



BUZIOS S.A.

Manta, 4 de abril de 2012



De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía **BUZIOS S.A.**, en sesión celebrada hoy día miércoles 4 de abril de 2012, tuvo el acierto de elegir a Usted como **GERENTE GENERAL** de dicha empresa, gestión que la desempeñará por el periodo de CINCO AÑOS, a cuyo efecto, el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, en forma conjunta con el presidente.

Los deberes y atribuciones que le corresponden asumir, constan señalados en el Estatuto Social de la Compañía.

La Compañía **BUZIOS S.A.**, se constituyó mediante escritura pública celebrada en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, el 15 de Junio de 2011 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta.

Muy atentamente,

Dr. Ricardo Fernández de Córdova
SECRETARIO AD-HOC

Acepto la designación que antecede.

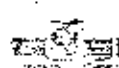
0007906

Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta
Ecuadoriana
0308217-4
Manta

Manta, Abril 4 de 2012

NOTA: Que el documento que antecede en número de folios es compuesto de la copia que fue presentada para su inscripción.





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y TITULACIÓN



N. 130308217-4
CITULO DE
CIUDADANIA
APPELLIDO DEL CASTILLO BORJA
ELSA XIMENA
USAR OF. NACIONAL
MANTA
MANTA
MANTA
FOLIO NACIONAL: 1990-07-14
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: F
ESTADO CIVIL: VIUDA
PCL: ANO
SOLONCORPER



INSPECCION
SUPERIOR

APPELLIDO DEL CASTILLO BORJA XIMENA
APPELLIDO DEL CASTILLO BORJA XIMENA
APPELLIDO DEL CASTILLO BORJA XIMENA
MANTA
2013-05-08
2013-05-08

RECONOCIMIENTO DE FIRMA

[Signature]

PROFESION / OCUPACION
ARQUITECTO



[Signature]

RECONOCIMIENTO DE FIRMA



030



030

030 - 0318

NUMERO DE CERTIFICADO

DEL CASTILLO BORJA ELSA XIMENA

1303082174

CECUBA

MANABÍ
SOLVENCIA
MANTA
CANTÓN

DIRECCION GENERAL
MANTA
FOLIO

DEPENDENCIA DE LA MANTA

001 FOLIO DE REGISTRO
copias que consisten en
en 11/11/14m. en
en 11/11/14m. en
en 11/11/14m. en

11/11/14m. en
11/11/14m. en
11/11/14m. en

ESTAS 04 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Abg. Elsy Cedeño Menéndez



COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME
ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO,
AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE INTERESADA,
CONFIERO ESTE **SEGUNDO** TESTIMONIO, ENTREGADO EL
MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. CODIGO:
2015.13.08.04.P04115. DOY FE



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

Doy FE: Que el documento que
antecede en numero de 04 fojas
es compulsiva de la copia que me
fue presentada para su constatación
Manta. 07 SEP 2015

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



3. 2015.03.04. P03985. DOY FEB 11

COTIA AUTORIZADA Y ANOTADA. CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO. AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE INTERESADA. CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO, ENTREGADO A LOS SIETE DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE
CODIGO: 2015.03.04.P03985.D0Y FEB 11



[Faint signature and illegible text]

