

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20  
Telf.052624758  
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

**Periodo: 2023**

**Número de Inscripción: 1167**

**Número de Repertorio: 2587**

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha tres de Mayo del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1167 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1718825647	AGUIAR NOURY MARIA JOSE	COMPRADOR
1391785577001	BUZIOS S.A.	VENDEDOR

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO	1162006087	82791	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: miércoles, 03 mayo 2023

Fecha generación: miércoles, 03 mayo 2023



Firmado electrónicamente por:  
**GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA**

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalcuidadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalcuidadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 4 4 6 0 9 6 E I S D L J M



Factura: 002-003-000057735



20231308006P01525

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS  
NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA  
EXTRACTO



Escritura N°:	20231308006P01525						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	26 DE ABRIL DEL 2023, (10:35)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	BUZIOS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1391785577001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	AGUIAR NOURY MARIA JOSE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1718825647	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:	ESTACIONAMIENTO E-28 DEL EDIFICIO BUZIOS						
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	7000.00						

  
NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS  
NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA







# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
NOTARIO



1 ...rio

2 **ESCRITURA NÚMERO:** 20231308006P01525

3 **FACTURA NÚMERO:** 002-003-000057735

4 **COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**

5 **QUE OTORGA LA COMPAÑÍA BUZIOS S.A., REPRESENTADA**  
6 **POR SU GERENTE GENERAL LA SEÑORA ARQUITECTA ELSA**

7 **XIMENA DEL CASTILLO BORJA**

8 **A FAVOR DE LA SEÑORA**

9 **MARIA JOSE AGUIAR NOURY.-**

10 **VALOR DE VENTA: USD. \$ 7,000,00 AVALUO MUNICIPAL USD**

11 **\$8,800.34.-**

12 **\*\*\*AMGC\*\*\***

13 **Se confieren 2 copias**

14 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia  
15 de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy MIERCOLES VEINTISEIS  
16 DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS**  
17 **FERNANDO VELEZ CABEZAS**, NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA,  
18 Comparecen, por una parte la señora **ELSA XIMENA DEL CASTILLO**  
19 **BORJA**, de estado civil viuda, en representación de la compañía  
20 **BUZIOS S.A.**, en calidad de **GERENTE GENERAL**, conforme  
21 consta del nombramiento y debidamente autorizada por la junta  
22 general extraordinaria universal de accionistas, de fecha 24 de  
23 agosto del 2022, documentos que se adjuntan como documentos  
24 habilitantes, a quien en adelante se la denominará **LA PARTE**  
25 **VENDEDORA**; la compareciente es mayor de edad, de nacionalidad  
26 ecuatoriana, domiciliada en la avenida doce entre calles 18y 19 de la  
27 ciudad de Manta; y por otra parte la señora **MARIA JOSE AGUIAR**  
28 **NOURY**, de estado civil soltera, por sus propios y personales







# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
NOTARIO



1 y Unificación celebrada en la Notaría Pública Cuarta del Cantón  
2 Manta el día once de Junio del año dos mil doce, e inscrita en el  
3 Registro de la Propiedad del cantón Manta el tres de Julio del año  
4 dos mil doce, los señores: Martha Georgina Carrillo Delgado, Luis  
5 Fernando Del Castillo Borja, Elsa Ximena Del Castillo Borja y la  
6 Compañía de Transporte de Carga Ciudad Rodrigo C.A., dieron en  
7 venta en favor de la Compañía BUZIOS S.A., el bien inmueble  
8 ubicado en el Sitio denominado LA SILLA DE LA MANZANA B, lote  
9 número Uno, actual Barrio Umiña Dos de la Parroquia y Cantón  
10 Manta, con una Superficie total de Mil seiscientos cuarenta y tres  
11 metros cuadrados con sesenta y cinco centímetros cuadrados, en  
12 la que unifican los terrenos ubicado en el Sitio denominado La  
13 Silla Manzana (UNO) lote número uno. Actual Barrio Umiña del  
14 Cantón Manta, con un área total de Mil metros cuadrados,  
15 mediante escritura inscrita el ocho de Mayo del 2012, bajo el No.  
16 1196(tres) faja ubicado en la Urbanización Umiña Dos de la  
17 Parroquia y Cantón Manta, con un área total de Ciento treinta y  
18 ocho metros cuadrados con cincuenta y cuatro centímetros  
19 cuadrados; lotes de terrenos unificados con las siguientes medidas  
20 y linderos: FRENTE: 23,90m. y playa del mar; ATRÁS: 22,41m. y  
21 calle pública; COSTADO DERECHO: 70,51m. y calle pública.  
22 COSTADO IZQUIERDO: 74,16m. y propiedad particular. Con una  
23 superficie total de: 1.643,65 m<sup>2</sup>.- **B)** Con fecha catorce de  
24 Noviembre del año dos mil catorce, consta inscrita en el Registro  
25 de la Propiedad del Cantón Manta, la Constitución de Propiedad  
26 Horizontal y Protocolización de Planos del Edificio denominado  
27 "BUZIOS", según escritura celebrada en la Notaría Cuarta del  
28 Cantón Manta el veintinueve de Octubre del dos mil catorce;





1 Dentro del Edificio BUZIOS, consta el ESTACIONAMIENTO E-28,  
2 que son materia de esta escritura de compraventa.- **TERCERA:**  
3 **COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.-** Con los antecedentes  
4 expuestos la parte vendedora enunciado lo anterior y por medio  
5 del presente instrumento, declara que hoy tiene a bien dar en  
6 venta real y enajenación perpetúa a favor de la parte compradora  
7 el inmueble consistente en el **ESTACIONAMIENTO E-28**, del  
8 Edificio BUZIOS, ubicado en la Urbanización Umiña II, Manzana  
9 B, lote número Uno, Sector la Silla de la Parroquia y Cantón  
10 Manta; **ESTACIONAMIENTO E-28.-** Estacionamiento ubicado en  
11 el subsuelo 1 Nivel-3,35 del Edificio, compuesto del área  
12 propiamente dicha. Las medidas y linderos de este  
13 estacionamiento son las siguientes: Por Arriba: Lindera con área  
14 de circulación vehicular. Por Abajo: Lindera con estacionamiento  
15 E-57. Por el Norte: Lindera en dos metros setenta centímetros, con  
16 área de circulación vehicular; Por el Sur: Lindera en dos metros  
17 setenta centímetros, con estacionamiento E-35; Por el Este:  
18 Lindera en cinco metros diez centímetros, con estacionamiento E-  
19 27; y Por el Oeste: Lindera en cinco metros diez centímetros, con  
20 área de circulación peatonal. Área 13,77M2. Área Neta: 13,77m2,  
21 Alicuota 0,0017%. Área de terreno 2,78M2. Área Común 5,03m2.,  
22 Área Total 18,80M2. No obstante de determinarse sus mensuras  
23 la venta se la realiza bajo los linderos ya determinados  
24 cualesquiera que sea su cabida; por lo tanto la parte vendedora  
25 transfiere a favor de la parte compradora el dominio, uso, goce y  
26 posesión en los bienes inmuebles descritos como los vendidos;  
27 comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales que  
28 como bien propio de los enajenantes le correspondan o pudieren



Ficha Registral-Bien Inmueble

82791



## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23009931  
Certifico hasta el día 2023-04-12:

### INFORMACION REGISTRAL

**Código Catastral/Identif.Predial:** XXXXXXXXXXXXXXXXX  
**Fecha de Apertura:** miércoles, 12 abril 2023  
**Información Municipal:**  
**Dirección del Bien:** EDIFICIO BUZIOS

**Tipo de Predio:** ESTACIONAMIENTO  
**Parroquia:** MANTA

### LINDEROS REGISTRALES:

DEL EDIFICIO BUZIOS, ubicado en la Urbanización Umiña II, Manzana B, lote número Uno, Sector la Silla de la Parroquia y Cantón Manta. ESTACIONAMIENTO E-28: Estacionamiento ubicado en el subsuelo 1 Nivel-3,35 del Edificio, compuesto del área propiamente dicha. Las medidas y linderos de este estacionamiento son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con area de circulacion vehicular

Por Abajo: Lindera con estacionamiento E-57.

Por el Norte: Lindera en 2,70m, con area de circulacion vehicular

Por el Sur: Lindera en 2,70m, con estacionamiento E-35

Por el Este: Lindera en 5,10m., con estacionamiento E-27

Por el Oeste: Lindera en 5,10m., con area de circulacion peatonal. Area: 13,77m2.AREA NETA: 13,77m2 ALICUOTA: 0,0017% AREA DE TERRENO: 2,78m2. AREA COMUN: 5,03m2. AREA TOTAL: 18,80m2

**SOLVENCIA:** EL ESTACIONAMIENTO A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	1710 martes, 03 julio 2012	32146	32171
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	28 viernes, 14 noviembre 2014	1090	1234
PLANOS	PLANOS	42 viernes, 14 noviembre 2014	822	842

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

**Registro de :** COMPRA VENTA  
[ 1 / 3 ] COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN

**Inscrito el:** martes, 03 julio 2012

**Nombre del Cantón:** MANTA

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA

**Cantón Notaría:** MANTA

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

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

La compañía Buzios S.A. debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calida 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 Canton Manta. con una superficie total de

**Número de Inscripción :** 1710

**Folio Inicial:** 32146

**Número de Repertorio:** 3754

**Folio Final :** 32171





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 Canton 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 Canton Manta , con un area total de CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA BUZIOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	DEL CASTILLO BORJA ELSA XIMENA	VIUDO(A)	MANTA
VENDEDOR	DEL CASTILLO BORJA LUIS FERNANDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	CARRILLO DELGADO MARTHA GEORGINA	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[ 2 / 3 ] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: viernes, 14 noviembre 2014

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 1090

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8215

Folio Final : 1234

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 octubre 2014

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

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

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA BUZIOS SA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : PLANOS**

[ 3 / 3 ] PLANOS

Inscrito el: viernes, 14 noviembre 2014

Número de Inscripción : 42

Folio Inicial: 822

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8216

Folio Final : 842

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 octubre 2014

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

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

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA BUZIOS SA	NO DEFINIDO	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	3

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 el 2023-04-12

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : BUZIOS S.A.

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23009931 certifico hasta el día 2023-04-12, la Ficha Registral Número: 82791



Firmado electrónicamente por:  
**GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA**

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad



Página 3/3- Ficha nro 82791

Válido por 59 días. Excepto que  
se diera un traspaso de dominio o  
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 9 7 3 8 7 2 1 E V B T 7

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.







N° 042023-090341

Manta, jueves 20 abril 2023

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **BUZIOS S.A.** con cédula de ciudadanía No. **1391785577001**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*

**Fecha de expiración: sábado 20 mayo 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



191189QHLHKKZ

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>  
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 012023-090064  
N° ELECTRONICO: 226218

Fecha: 2023-04-17

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-16-20-06-087

Ubicado en: EDIF. BUZIOS SUB.1/NIVEL 3,35 E-28

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 13.77 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 5.03 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 2.78 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1391785577001	COMPANIA BUZIOS S.A.-.

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 1,996.04  
CONSTRUCCIÓN: 6,804.30  
AVALÚO TOTAL: 8,800.34

SON: OCHO MIL OCHOCIENTOS DÓLARES 34/100

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

"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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 - 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

Este documento tiene una validez de 8 meses a partir de la fecha emitida  
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



190912VAMJYJO

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>  
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2023-04-18 12:52:17



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

COMPROBANTE DE PAGO #: 001014/066798

Fecha: 04/19/2023

Contribuyente: AGUIAR NOURY MARIA JOSE

VP-5845434

Identificación: CI 1718825647

Teléfono: SD

Correo: info@manta.gob.ec

Dirección: SD

Referencia: 284362141



Año	Trans.	Tributo	Valor	Desc.	Rec.	Multa	Interés	Por Pagar	Cancelado
2023	T 2023/129688	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	26.40	0.00	0.00	0.00	0.00	26.40	26.40
2023	T 2023/129688	DE ALCABALAS	88.00	0.00	0.00	0.00	0.00	88.00	88.00
<b>Total:</b>								<b>114.40</b>	<b>114.40</b>

FORMA DE PAGO

Forma de Pago	Fecha	Banco/Emisor	Ciudad	Número	Valor	%	Comisión	Total
PlaceToPay	19/04/2023		Portal Ciudadano		114.40	0.00	0.00	114.40
<b>Total:</b>					<b>114.40</b>		<b>0.00</b>	<b>114.40</b>

portal\_gadmanta 19/04/2023 15:52:04





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI Contribuyente Especial: NO Fecha de Resolución:

COMPROBANTE DE PAGO #: 001014/066685

Fecha: 04/19/2023

Contribuyente: BUZIOS S.A.

VP-3154334

Identificación: Ruc 1391785577001 Teléfono: 0997153727

Correo: constructoradelcasb@gmail.com

Dirección: BARRIO UMINA

Referencia: 277385984



Año	Trans.	Tributo	Valor	Desc.	Rec.	Multa	Interés	Por Pagar	Cancelado
2023	T/2023/129689	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	4.45	0.00	0.00	0.00	0.00	4.45	4.45
Total:								4.45	4.45

FORMA DE PAGO

Forma de Pago	Fecha	Banco/Emisor	Ciudad	Numero	Valor	%	Comisión	Total
PayPhone	19/04/2023		Portal Ciudadano		4.45	0.00	0.00	4.45
Total:					4.45		0.00	4.45

portal\_gadmanta 19/04/2023 10:16:08





N° 042023-090277

Manta, miércoles 19 abril 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-16-20-06-087 perteneciente a COMPAÑIA BUZIOS S.A. , con C.C. 1391785577001 ubicada en EDIF. BUZIOS SUB.1/NIVEL 3,35 E-28 BARRIO UMIÑA II PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$8,800.34 OCHO MIL OCHOCIENTOS DÓLARES 34/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$8,800.34 OCHO MIL OCHOCIENTOS DÓLARES 34/100.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: viernes 19 mayo 2023*



Código Seguro de Verificación (CSV)



1911257RC2BVF

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>  
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



\*Escanear para validar

## TÍTULO DE PAGO

Nº 000467492

<b>Contribuyente</b>	<b>Identificación</b>	<b>Control</b>	<b>Nro. Título</b>
COMPAÑIA BUZIOS S.A.	13xxxxxxx7001	000001997	467492

### Certificado de Solvencia (Unico)

<b>Expedición</b>	2023-04-20	<b>Expiración</b>	2023-05-20
-------------------	------------	-------------------	------------

Descripción		Detalles			
Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
04-2023/05-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 1-16-20-06-087, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

**Cajero:** Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2023-04-20 11:28:56 con forma(s) de pago: EFECTIVO  
(Válido por 30 días)

**Total a Pagar** \$3.00

**Valor Pagado** \$3.00

**Saldo** \$0.00



Firmado electrónicamente por

**MARIA VERONICA  
CUENCA VINCES**



**BUZIOS S.A.**

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

Teléfono: 2626197

Manta- Manabí-Ecuador



Arquitecta:  
Elsa Ximena Del Castillo Borja  
Cedula: 130308217-4  
Nacionalidad: Ecuatoriana  
Ciudad

De mi consideracion:

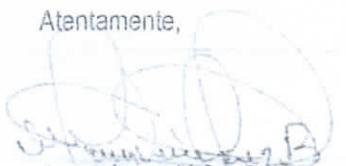
Pongo en consideracion que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía BUZIOS S.A., en sesión celebrada el día de hoy viernes 20 de mayo del 2022, resolvió ratificarla en el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía, gestión que la desempeñara por un periodo de CINCO años contados a partir de la fecha de inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Manta.

En virtud del cargo conferido, le corresponde asumir la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la compañía, en forma conjunta con el Presidente, con los deberes y atribuciones que le confieren la ley y el estatuto social de la compañía Artículo Décimo Noveno.

La compañía Buzios S.A., se constituyó mediante escritura pública celebrada por el Doctor Simón Zambrano Vences Notario Público de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta el 15 de junio del 2011 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil del cantón Manta bajo el número 695 con fecha 06 de julio del 2011.

Hago votos por el éxito de su gestion y reitero el testimonio de mi consideracion mas distinguida.

Atentamente,



Jorge Isaac Velez Barberan  
PRESIDENTE

Razon: acepto el presente nombramiento y prometo desempeñar las funciones encomendadas con apego a las leyes y al estatuto social de la compañía.

Manta, 20 de mayo del 2022



Arq. Elsa Ximena Del Castillo Borja





TRÁMITE NÚMERO: 2859

\*7723090ERTBCZZ\*

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	2413
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	31/05/2022
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	591
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BUZIOS S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	DEL CASTILLO BORJA ELSA XIMENA
IDENTIFICACIÓN	1303082174
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	5 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

CIA. INSC. 695, REP. 1495, F. 06/07/2011; REACTIVACIÓN CIA. INSC. 407, REP. 5676, F. 19/11/2014;  
REV. RB. INSC. E.B.

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 31 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2022



HORACIO  
ORDONEZ  
FERNANDEZ

HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40



Razón Social  
BUZIOS S.A.Número RUC  
139178557-0001

Representante legal

• DEL CASTILLO BORJA ELSA XIMENA



<b>Estado</b> ACTIVO	<b>Régimen</b> REGIMEN GENERAL	
<b>Fecha de registro</b> 14/07/2011	<b>Fecha de actualización</b> No registra	<b>Inicio de actividades</b> 06/07/2011
<b>Fecha de constitución</b> 06/07/2011	<b>Reinicio de actividades</b> No registra	<b>Cese de actividades</b> No registra
<b>Jurisdicción</b> ZONA 4 / MANABI / MANTA		<b>Obligado a llevar contabilidad</b> SI
<b>Tipo</b> SOCIEDADES	<b>Agente de retención</b> NO	<b>Contribuyente especial</b> NO

**Domicilio tributario**

Ubicación geográfica

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA

Dirección

Barrio: CORDOVA Calle: AV. 12 Número: 1810 Intersección: CALLE 18 Y 19  
Referencia: A MEDIA CUADRA DEL HOTEL GOLETA**Medios de contacto**

Teléfono trabajo: 052626197 Celular: 0997285742

**Actividades económicas**

- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.

**Establecimientos**

Abiertos

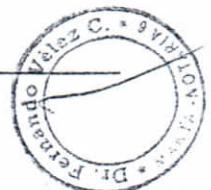
1

Cerrados

0

**Obligaciones tributarias**

- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA



Razón Social  
BUZIOS S.A.

Número RUC  
1391785577001

- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - ANUAL
- 2011 DECLARACION DE IVA

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec).



### Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación: CATRCR2022000069231  
Fecha y hora de emisión: 10 de enero de 2022 09:24  
Dirección IP: 10.1.2.143

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

XIMENA 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 definan como tales en la Ley y en el presente Reglamento Interno.

### CAPITULO 2.

#### DEL EDIFICIO.

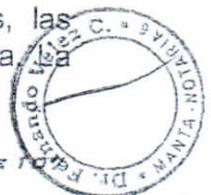
**Art. 3.-** El Edificio "BUZIOS" se encuentra ubicado en la Urbanización Umiña II manzana B lote #1 de la parroquia y cantón Manta, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de 3 subsuelos, planta baja y 12 pisos altos.

**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 en 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 de entrada 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 B.  
ARQUITECTA.

Las puertas de entrada al Edificio, las escaleras, el ascensor, la piscina 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 ADMINISTRACION.-** 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 con la 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las

KIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



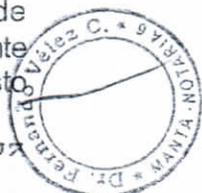
- resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario.
  - f) Notificar al Administrador 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 establecidas por la Ley, 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 índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el caso de aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

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



KIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



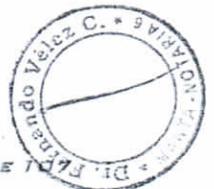
se hará entrega de un documento que dará fe del inicio del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

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
	<b>TOTAL APARTAMENTO S3-01</b>	<b>202,69</b>	<b>2,49</b>
	SUBSUELO 2 NIVEL-6,70	BODEGA #10	5,70
BODEGA #11		5,05	0,06
BODEGA #12		5,02	0,06
BODEGA #17		4,65	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

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



BODEGA #30	4,11	0,05
BODEGA #31	5,70	0,07
ESTACIONAMIENTO E-37	13,91	0,17
ESTACIONAMIENTO E-38	17,85	0,22
ESTACIONAMIENTO E-44	16,25	0,20
ESTACIONAMIENTO E-45	16,41	0,20
ESTACIONAMIENTO E-46	13,75	0,17
ESTACIONAMIENTO E-47	13,88	0,17
ESTACIONAMIENTO E-48	14,25	0,18
ESTACIONAMIENTO E-49	14,39	0,18
ESTACIONAMIENTO E-50	12,12	0,15
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	13,51	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	13,89	0,17
ESTACIONAMIENTO E-66	16,87	0,21
ESTACIONAMIENTO E-67	12,67	0,16
ESTACIONAMIENTO E-68	13,91	0,17
ESTACIONAMIENTO E-69	13,91	0,17
ESTACIONAMIENTO E-70	13,91	0,17
APARTAMENTO S2-01	122,37	1,50
APARTAMENTO S2-02	104,00	1,28



XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



SUBSUELO 1 / NIVEL-3,35	APARTAMENTO S2-03	54,00	0,66
	TERRAZA-APARTAMENTO S2-03	6,40	0,08
	<b>TOTAL APARTAMENTO S2-03</b>	<b>60,40</b>	<b>0,74</b>
	BODEGA #1	4,65	0,06
	BODEGA #2	3,84	0,05
	BODEGA #3	3,68	0,05
	BODEGA #4	2,88	0,04
	BODEGA #5	12,83	0,16
	BODEGA #6	4,26	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	6,84	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	0,16
	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	

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



	ESTACIONAMIENTO E-32	13,77	
	ESTACIONAMIENTO E-33	13,51	
	ESTACIONAMIENTO E-34	13,51	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	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-41	13,38	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-42	13,38	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-43	17,17	0,21
	APARTAMENTO S1-01	122,37	1,50
	APARTAMENTO S1-02	145,68	1,79
	TERRAZA-APARTAMENTO S1-02	7,71	0,09
	<b>TOTAL APARTAMENTO S1-02</b>	<b>153,39</b>	<b>1,88</b>
	PLANTA BAJA / NIVEL -0,35 Y +0,00	ESTACIONAMIENTO E-1	14,00
ESTACIONAMIENTO E-2		12,50	0,15
ESTACIONAMIENTO E-3		13,00	0,16
ESTACIONAMIENTO E-4		13,00	0,16
ESTACIONAMIENTO E-5		12,50	0,15
ESTACIONAMIENTO E-6		13,00	0,16
ESTACIONAMIENTO E-7		13,00	0,16
ESTACIONAMIENTO E-8		12,50	0,15
ESTACIONAMIENTO E-9		14,00	0,17
ESTACIONAMIENTO E-10		12,50	0,15
ESTACIONAMIENTO E-11		13,00	0,16
ESTACIONAMIENTO E-12		13,00	0,16
ESTACIONAMIENTO E-13		12,50	0,15
ESTACIONAMIENTO E-14		12,50	0,15
APARTAMENTO PB-01		122,37	1,50
APARTAMENTO PB-02	149,46	1,84	
SUITE PB-03	65,00	0,80	
TERRAZA-SUITE PB-03	11,00	0,14	
<b>TOTAL SUITE PB-03</b>	<b>76,00</b>	<b>0,94</b>	



XIMENA DEL CASTILLO B.  
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

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



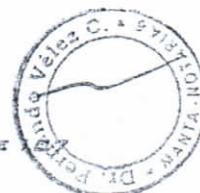
NOVENO PISO ALTO / NIVEL+30,15	APARTAMENTO 901	155,00	
	APARTAMENTO 902	150,00	1,84
	SUITE 903	65,00	0,80
	APARTAMENTO 904	125,00	1,54
DECIMO PISO ALTO / NIVEL+33,50	APARTAMENTO 1001	155,00	1,90
	APARTAMENTO 1002	150,00	1,84
	SUITE 1003	65,00	0,80
	APARTAMENTO 1004	125,00	1,54
DECIMO PISO PRIMER PISO ALTO / NIVEL+36,85	APARTAMENTO 1101 (P.B.)	154,58	1,90
	APARTAMENTO 1102 (P.B.)	164,16	2,02
	APARTAMENTO 1103	172,02	2,11
DECIMO PISO SEGUNDO PISO ALTO (TERRAZA) / NIVEL+40,20	APARTAMENTO 1101 (P.A.)	144,11	1,77
	TERRAZA-APARTAMENTO 1101	88,08	1,08
	APARTAMENTO 1102 (P.A.)	117,16	1,44
	TERRAZA-APARTAMENTO 1102	96,10	1,18
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>8137,94</b>	<b>100,00</b>

## 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 del 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.



**XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.**



Establecer en los apartamentos: depósitos, pensiones, talleres, fábricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.

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 identificatorio 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 está sometido el Edificio.
- o) Colgar ropa, alfombras 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.



## 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 establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito 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 permitida 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 debidamente 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 destituido 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 subsiguientes al



XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



de acuerdo o a la notificación que hiciera al copropietario si no hubiere 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.

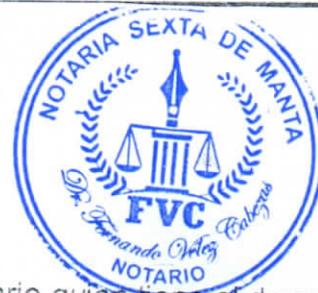
**Art. 19.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario; y, extraordinariamente cuando lo juzgue necesario el Director o lo solicite el Administrador. La asamblea en cualquier caso será convocada por el Director y cuando éste no lo hiciera 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 alícuotas 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.

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



**Art. 23.- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, 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 en 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 reveser 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 Directorio de la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar comisiones 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.



XIMENA DEL CASTILLO B.  
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. 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".

**XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.**

- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General 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 alcóotas. 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 éste 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 períodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Edificio, pero sí que sea mayor de edad.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "**BUZIOS**", 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 mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor cuidado y eficacia; arbitrando 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 del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le 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 moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado 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 fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.



XIMENA DEL CASTILLO B.  
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, guardianía 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 Director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

**Art. 36.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.-** El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos 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 estipulado en el Art. 30 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.*

ARQ. XIMENA DEL CASTILLO B.  
REGISTRO PROFESIONAL CAE - M -#088.





Manta, Abril 20 del 20223



## CERTIFICACIÓN

La Administración de la **PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BUZIOS** con Ruc # 1391831013001 representada legalmente por la Sra. **MARISOL LOOR LLORENTE** portador de la Cédula de Ciudadanía # 130752087-2, ubicada en el Barrio Umiña II en la Ciudad de Manta, **CERTIFICA**, que revisado los respectivos registros, se desprende que el Propietario del Estacionamiento N° E-28, del Edificio mencionado **NO mantiene a la fecha ninguna obligación pendiente** y se encuentra al día en el pago de las alcúotas ordinarias y extraordinarias.

**Eco. Marisol Loor Lorente**  
**ADMINISTRADOR**  
**EDIFICIO BUZIOS**





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1303082174

Nombres del ciudadano: DEL CASTILLO BORJA ELSA XIMENA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 14 DE JULIO DE 1960

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: VIUDO

Cónyuge: SCHONDORFER ROLAND

Datos del Padre: DEL CASTILLO LEGARDA LUIS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: BORJA GONZALEZ DIANA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 8 DE MAYO DE 2013

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 25 DE ABRIL DE 2023

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



*del Castillo*

*del Castillo*

Nº de certificado: 238-861-28626



238-861-28626

*Carlos Echeverría*

Ing. Carlos Echeverría,  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente





REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CED

N: 130308217-4



CECULA DE  
CIUDADANIA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
DEL CASTILLO BORJA  
ELSA JIMENA  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
MANTA  
MANTA  
FECHA DE NACIMIENTO: 1960-07-14  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO: F  
ESTADO CIVIL VIUDA  
ROLAND  
SCHONDORFER



INSTRUCCION SUPERIOR  
PROFESION / OCUPACION ARQUITECTO  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE DEL CASTILLO LEGARDA LUIS  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE BORJA GONZALEZ DIANA  
LUGAR Y FECHA DE EMISION MANTA  
2013-05-08  
FECHA DE EXPIRACION 2023-05-08  
000477123

*[Signature]*  
DIRECTOR GENERAL

*[Signature]*  
FINA DEL CEDULADO

CERTIFICADO de VOTACION  
5 DE FEBRERO DE 2023

PROVINCIA MANABI  
CANTON MANTA  
SECCION 1  
PARROQUIA MANTA  
CANTON 1  
CATEGORIA 0024 FEMENINO  
DEL CASTILLO BORJA ELSA JIMENA



Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en..... fojas útiles.

Manta,

26 ABR 2023

*[Signature]*

Dr. Fernando Vázquez Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador

# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1718825647

Nombres del ciudadano: AGUIAR NOURY MARIA JOSE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/BENALCAZAR

Fecha de nacimiento: 10 DE SEPTIEMBRE DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADA

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: AGUIAR ROBERTO RODRIGO W

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: NOURY ALISE

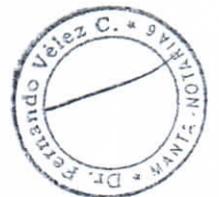
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 28 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 25 DE ABRIL DE 2023

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



*Nury Maria Jose Aguiar*

*Nury Maria Jose Aguiar*



Nº de certificado: 234-861-28765



234-861-28765

Ing. Carlos Echeverria

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

N. 171882564-7

CÉDULA DE CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
AGUIAR NOURY  
MARIA JOSE

LUGAR DE NACIMIENTO  
PICHINCHA  
QUITO  
BENALCAZAR

FECHA DE NACIMIENTO 1987-09-10  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO MUJER  
ESTADO CIVIL SOLTERO




INSTITUCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN / OCUPACIÓN ABOGADA E3333V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE AGUIAR ROBERTO RODRIGO W

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE NOURY ALISE

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN RUMINAHUI 2018-09-28

FECHA DE EXPIRACIÓN 2029-09-29

*[Signature]* *[Signature]*



Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en... fojas útiles.

Manta, 26 ABR 2023 *[Signature]*

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
5 DE FEBRERO DE 2023

*Dr. Fernando Vaz Cabezas*  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador

PROVINCIA: PICHINCHA  
CANTÓN: RUMINAHUI  
CIRCUNSCRIPCIÓN:  
PARROQUIA: SAN RAFAEL  
ZONA:  
JUNTA No. 0001 FEMENINO  
AGUIAR NOURY MARIA JOSE

N. 16607507  
1718825647



DIRECCIÓN  
CCN: 1718825647



REPÚBLICA DEL ECUADOR

MINISTERIO NACIONAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y DESPLAZACION



1307786531-1  
CIUDADANIA DISCAPACITADA  
VELEZ BARBERAN  
JORGE ISAAC  
CALLE 14 ALIMENTOS  
MANABI  
MANTA  
MANTA  
FECHA DE NACIMIENTO: 1978-07-27  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO: HOMBRE  
ESTADO CIVIL: CASADO  
MARLENE MONSERRAT  
GILER PAREDES

IDENTIFICACION COMERCIANTE VMM 416242

VELEZ CALDERON ISAAC CLOTAR

MARCELO MOREIRA MARIN

MANTA  
2020-01-11  
2020-01-11



1307786531

CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021



PROVINCIA: MANABI  
CIRCONDSCRIPCION: 2  
CANTON: MANTA  
PARROQUIA: MANTA  
CANTON: 1  
MUNICIPIO: 0062 MASCULINO  
VELEZ BARBERAN JORGE ISAAC



Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en...  
fojas utiles.

Manta,

26 ABR 2023

Dr. Fernando Velez Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador







# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
NOTARIO



1 correspondientes, en consecuencia en esta minuta queda  
2 comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y  
3 mensuras declaradas. **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la  
4 presente compraventa convenido entre las partes es la cantidad de  
5 SIETE MIL 00/100 DOLARES, que la parte vendedora declara  
6 tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal  
7 de poder de la parte compradora; sin opción por este concepto a  
8 reclamos posteriores; declara además la parte vendedora que  
9 el predio materia de la presente venta se encuentra libre de  
10 gravámenes; obligándose no obstante al saneamiento por evicción  
11 y vicios de acuerdo con la Ley.- **QUINTA: ACEPTACION Y**  
12 **DECLARACION.-** Los OTORGANTES manifiestan que aceptan el  
13 contenido de este instrumento por así convenir a sus intereses y  
14 estar conforme con todo lo estipulado. Además la parte  
15 compradora declara que el dinero que utiliza para la compra del  
16 presente bien, no proviene de fondos ilegítimos vinculados con  
17 negocios de lavado de dinero o del narcotráfico, por lo que la parte  
18 compradora exime a la parte vendedora de toda responsabilidad;  
19 Así mismo los valores a cancelar por tarifas notariales son de  
20 fondos licitos. **SEXTA: INSCRIPCION.-** La parte vendedora faculta  
21 a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta  
22 Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. **LA DE**  
23 **ESTILO.-** Usted señor Notario, se servirá agregar las demás  
24 cláusulas de estilo necesarias para la completa y legal validez del  
25 presente contrato. **(HASTA AQUÍ LA MINUTA).**- Los comparecientes  
26 ratifican la minuta inserta, la misma que se encuentra firmada por el  
27 Abogado Diego Valencia P., Registro diecisiete guion dos mil dieciocho  
28 guion cincuenta y nueve del Foro de Abogados del Consejo de la





1 Judicatura. Para el otorgamiento de la presente escritura pública se  
2 observaron los preceptos legales del caso, y leída que les fue a los  
3 comparecientes por mí el Notario se ratifican y firman conmigo, en unidad  
4 de acto, quedando incorporado en el protocolo de esta Notaria de todo lo  
5 cual doy fe.-  
6  
7  
8

9  
10

11 **ARQ. ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA.-**

12 **C.C. No. 1303082174**

13 **GERENTE GENERAL COMPAÑÍA BUZIOS S.A.**

14 **RUC 1391785577001**

15  
16  
17

18 **SRA. MARIA JOSE AGUIAR NOURY.-**

19 **C.C. No. 1718825647**

20 **Telef.**

21  
22

23 **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**

24 **NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA**

25  
26 **RAZON. Esta escritura se otorgó ante mi. en fe de**  
27 **ello confiero esta PRIMERA copia que la sello.**  
28 **signo y firmo**

**Manta, a**

29   
30 **Dr. Fernando Velez Cabezas**  
**NOTARÍA SEXTA**

