



2015	13	08	03	P0089
------	----	----	----	-------



**CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA QUE  
OTORGA EL BANCO INTERNACIONAL S.A. A FAVOR DE LA  
COMPAÑIA BUZIOS S.A.  
CUANTIA: INDETERMINADA**

**COMPRAVENTA QUE OTORGA LA COMPAÑIA BUZIOS S.A.  
A FAVOR DE LOS CONYUGES  
SR. DAVID LIZANDRO LOOR VELEZ  
SRA. SUSAN ALEXANDRA PALADINES MIELES  
CUANTÍA: USD \$ 104.657,20**

**CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y  
PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR  
QUE OTORGAN LOS CONYUGES  
SR. DAVID LIZANDRO LOOR VELEZ  
SRA. SUSAN ALEXANDRA PALADINES MIELES  
A FAVOR DEL  
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD  
SOCIAL "BIESS"  
CUANTÍA: INDETERMINADA  
DI (2) COPIAS  
(J.M.)**

En la Ciudad San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón Manta,  
Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy lunes uno  
(01) de junio del año dos mil quince, ante mí ABOGADA



MARTHA INÉS GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen: por una parte, la Ingeniera ANDREA INIGUEZ PAZMIÑO, en su calidad de Gerente de Banca Corporativa Sucursal Manta del Banco Internacional S.A., tal como justifica el nombramiento que se adjunta a este instrumento; por otra parte la COMPAÑÍA BUZIOS S.A., legalmente representada por la señora Arquitecta ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA, de estado civil divorciada, en su calidad de Gerente General tal como justifica el nombramiento que se adjunta a este instrumento, y debidamente autorizada por la Junta General de Accionistas; por otra parte los cónyuges, el señor DAVID LIZANDRO LOOR VELEZ, la señora SUSAN ALEXANDRA PALADINES MIELES, de estado civil casados entre sí por sus propios y personales derechos y por los que les corresponde de la sociedad conyugal por ellos formada; y, por otra parte el señor CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de apoderado especial del Ingeniero Patricio Chanabá Paredes, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento habilitante; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta; legalmente capaces para contratar y poder obligarse, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se agregan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura



pública el contenido de la minuta que me presentaron, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "SEÑORITA NOTARIA: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una escritura de CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, COMPRAVENTA Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, contenida en las siguientes cláusulas: PRIMERA PARTE: CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, la Ingeniera Andrea Iñiguez Pazmiño, en su calidad de Gerente de Banca Corporativa Sucursal Manta del Banco Internacional S. A., según consta del documento cuya copia se agrega. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, casada, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta. SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Mediante escritura pública otorgada el veinticinco de noviembre del año dos mil catorce ante la Abogada Elsy Codeño Menéndez, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el diez de diciembre del año dos mil catorce, la compañía BUZIOS S. A., con el objeto de garantizar obligaciones propias y de terceros, constituyó primera hipoteca abierta a favor del Banco Internacional S. A., sobre el inmueble de su propiedad consistente en: Suite setecientos tres ubicada en el Edificio Buzios, de la ciudad y cantón Manta, provincia de Manabí, ubicada en el séptimo piso alto nivel más veintitrés coma cuarenta y cinco del edificio.-



TERCERA: CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

ABIERTA.- Con los antecedentes expuestos, el Banco

Internacional S. A., por intermedio de su Gerente de Banca

Corporativa Sucursal Manta, Ingeniera Andrea Ifiguez

Pazmiño, cancela parcialmente la hipoteca y prohibición de

enajenar existentes, sobre el inmueble descrito en los

antecedentes. CUARTA: GASTOS: Todos los gastos que se

produzcan como consecuencia de este levantamiento parcial de

hipoteca serán de cuenta de los propietarios del inmueble.

QUINTA: La señora Notaria se dignará tomar nota de éste

levantamiento parcial y cancelación de hipoteca, prohibición

voluntaria de enajenar y anticresis, y dispondrá que el señor

Registrador de la Propiedad lo anote al margen de la

inscripción original. Usted señora Notaria, se servirá agregar

las demás formalidades necesarias para la completa validez de

este instrumento, al cual debe agregarse el documento

habilitante que ha quedado mencionado. Firmado: Doctor

Ricardo Fernandez de Córdoba, matrícula trece - dos mil dos -

cuarenta y siete.- SEGUNDA PARTE: COMPRAVENTA.-

PRIMERA: INTERVINIENTES.- Intervienen en la celebración

del presente contrato de Compra-Venta, por una parte la

compañía BUZIOS S. A., legalmente representada por la

señora Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en su

calidad de Gerente General de la compañía, debidamente

autorizada por la Junta General de Accionistas, tal como lo

acredita con los documentos que se adjuntan como

habilitantes, a quien en adelante se lo podrá designar como

"LA VENDEDORA"; por otra parte, comparecen los cónyuges

señores DAVID LIZANDRO LOOR VELEZ Y SUSAN

ALEXANDRA PALADINES MIELES, por sus propios y



personales derechos y por los que representan conyugal formada entre sí, a quienes en adelante se les podrá designar como "LOS COMPRADORES". SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.- La Vendedora, es propietaria de un bien inmueble adquirido mediante escritura pública de Compraventa y Unificación, celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el once de junio del dos mil doce, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el tres de julio del dos mil doce, en la que 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 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 centímetros cuadrados. En la que unifican los terrenos ubicados en el Sitio denominado La Silla del a manzana (UNO) lote número uno, actual Barrio Umiña del cantón Manta con un área total de mil metros cuadrados, mediante escritura inscrita con fecha el veinticuatro de junio del dos mil doce, bajo el número mil seiscientos sesenta y siete (DOS) talud ubicado en la Urbanización Umiña Dos del a ciudad de Manta con una superficie total de quinientos cinco metros cuadrados con once centímetros cuadrados, mediante escritura inscrita el ocho de mayo dl dos mil doce, bajo el número mil ciento noventa y seis (TRES) 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

centímetros cuadrados.- Con fecha catorce de noviembre del dos mil catorce, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal, celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el veintinueve de octubre del dos mil catorce, en la que se realiza la constitución al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "BUZIOS", ubicado en la Urbanización Umiña II, manzana B, lote número uno, Sector La Silla de la parroquia y cantón Manta.- Con fecha catorce de noviembre del dos mil catorce, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la protocolización de Planos, celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el veintinueve de octubre del dos mil catorce, del Edificio denominado "BUZIOS".- TERCERA: COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos LA VENDEDORA da en venta real y enajenación perpetua a favor de LOS COMPRADORES, el inmueble consistente en la Suite setecientos tres y estacionamiento E - tres, del Edificio BUZIOS, ubicado en la Urbanización Umiña II, manzana B, lote número uno, Sector La Silla de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, los mismos que tienen las siguientes características: SUITE SETECIENTOS TRES DEL EDIFICIO "BUZIOS".- Suite ubicada en el Séptimo piso alto nivel mas veintitrés coma cuarenta y cinco del Edificio, compuesto de hall - recibidor, sala general, cocina / desayunador, lavandería, un dormitorio principal con baño (compartido con el área social) y balcón. Las medidas y linderos de esta Suite son las detalladas a continuación: POR ARRIBA: Lindera con Suite ochocientos tres; POR ABAJO: lindera con Suite seiscientos tres; POR EL NORTE: partiendo del Oeste hacia el Este en cinco coma

1162006146



cuarenta y cinco metros, con apartamento setecientos dos; de este punto hacia el Norte en uno coma veintisiete metros, con apartamento setecientos dos; y de este punto hacia el Este en uno coma setenta y dos metros, en parte con apartamento setecientos dos y en parte con área de circulación comunal (pasillo); POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en uno coma setenta y dos metros, con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en uno coma cincuenta metros, con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Oeste en tres coma treinta y cinco metros, con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Norte en uno coma cincuenta metros, con vacío hacia el área de Split Dorm.; y de este punto hacia el Oeste en cero coma cincuenta metros, con vacío hacia el área de Split Dorm. POR EL ESTE: Partiendo del Norte hacia el Sur en tres coma sesenta y cinco metros, con área de circulación comunal (escalera); de este punto hacia el Oeste en uno coma sesenta metros, con apartamento setecientos cuatro; y de este punto hacia el Sur en siete coma treinta metros, con el apartamento setecientos cuatro; POR EL OESTE: lindera en nueve coma sesenta y siete metros, en parte con vacío hacia el área de Split Dorm., y en parte con vacío hacia la terraza - Suite PB - cero tres. Área sesenta y cinco metros cuadrados. La suite setecientos tres tiene un área neta de sesenta y cinco metros cuadrados; alícuota cero coma cero cero ocho cero por ciento; área de terreno trece coma trece metros cuadrados; área común veintitrés coma setenta y cuatro metros cuadrados; área total ochenta y ocho coma setenta y cuatro metros cuadrados.

ESTACIONAMIENTO E - TRES DEL EDIFICIO BUZIOS.  
Estacionamiento ubicado en la planta baja nivel cero punto

treinta y cinco del Edificio compuesto del área propiamente dicha, las medidas y linderos de este estacionamiento son las siguientes: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: lindera en parte con rampa vehicular en parte con estacionamiento E - veintisiete y en parte con estacionamiento E - treinta y seis; POR EL NORTE: lindera en cinco metros con estacionamiento E - dos; POR EL SUR: lindera en cinco metros con estacionamiento E - cuatro; POR EL ESTE: lindera en dos coma sesenta metros con calle pública; POR EL OESTE: lindera en dos coma sesenta metros con área de circulación vehicular, con un área de trece metros cuadrados. Área neta trece metros cuadrados, alícuota cero punto cero cero uno seis por ciento; área de terreno dos coma sesenta y tres metros cuadrados; área común cuatro coma setenta y cinco metros cuadrados; área total diecisiete coma setenta y cinco metros cuadrados.- La Vendedora transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, que se agrega como documento habilitante. CUARTA: PRECIO.- Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la



suma de CIENTO CUATRO MIL SEISCIENTOS Y SIETE CON 20/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, valor que LA VENDEDORA declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. QUINTA: DECLARACIONES ESPECIALES.- "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) expresa e irrevocablemente que exime(n) a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realicen con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre comprador(es) y vendedor(es). "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) que toda vez que ha(n) realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende(n) adquirir a través del presente instrumento, se encuentra(n) conforme(s) con el mismo, por consiguiente procede(n) al pago del precio total según lo acordado entre comprador(es) y vendedor(es), así como ratifica(n) que los términos y condiciones de la compraventa son de única y exclusiva responsabilidad de comprador(es) y vendedor(es), deslindando en tal sentido a terceros. SEXTA:

ACEPTACION.- LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses.

SEPTIMA: SANEAMIENTO.- LOS VENDEDORES, declaran que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley.

OCTAVA: GASTOS.- Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de LOS COMPRADORES.

SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:

COMPARECIENTES: a) Por una parte el señor Doctor CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Apoderado Especial del Ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b) Y por otra parte comparece(n) comparecen los cónyuges señores DAVID LIZANDRO LOOR VELEZ Y SUSAN ALEXANDRA PALADINES MIELES, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quien(es) en lo posterior se le(s) denominará "La Parte Deudora". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Quito y Manta respectivamente y



quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar el presente contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) Los cónyuges señores DAVID LIZANDRO LOOR VELEZ Y SUSAN ALEXANDRA PALADINES MIELES, en su(s) calidad(es) de afiliado(s)/jubilado(s) al/del IESS ha(n) solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en la Suite setecientos tres y estacionamiento E - tres, del Edificio BUZIOS, ubicado en la Urbanización Umiña II, manzana B, lote número uno, Sector La Silla de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante el presente instrumento público, detallado en la primera parte de éste contrato, por compra a la compañía BUZIOS S. A.. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.- En seguridad y garantía real de todas

y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: LINDEROS GENERALES: SUITE SETECIENTOS TRES DEL EDIFICIO "BUZIOS".- Suite ubicada en el Séptimo piso alto nivel mas veintitrés coma cuarenta y cinco del Edificio, compuesto de hall - recibidor, sala general, cocina / desayunador, lavandería, un dormitorio principal con baño (compartido con el área social) y balcón. Las medidas y linderos de esta Suite



son las detalladas a continuación: POR ARRIBA: Lindera con Suite ochocientos tres; POR ABAJO: lindera con Suite seiscientos tres; POR EL NORTE: partiendo del Oeste hacia el Este en cinco coma cuarenta y cinco metros, con apartamento setecientos dos; de este punto hacia el Norte en uno coma veintisiete metros, con apartamento setecientos dos; y de este punto hacia el Este en uno coma setenta y dos metros, en parte con apartamento setecientos dos y en parte con área de circulación comunal (pasillo); POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en uno coma setenta y dos metros, con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en uno coma cincuenta metros, con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Oeste en tres coma treinta y cinco metros, con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Norte en uno coma cincuenta metros, con vacío hacia el área de Split Dorm.; y de este punto hacia el Oeste en cero coma cincuenta metros, con vacío hacia el área de Split Dorm. POR EL ESTE: Partiendo del Norte hacia el Sur en tres coma sesenta y cinco metros, con área de circulación comunal (escalera); de este punto hacia el Oeste en uno coma sesenta metros, con apartamento setecientos cuatro; y de este punto hacia el Sur en siete coma treinta metros, con el apartamento setecientos cuatro; POR EL OESTE: lindera en nueve coma sesenta y siete metros, en parte con vacío hacia el área de Split Dorm., y en parte con vacío hacia la terraza - Suite PB - cero tres. Área sesenta y cinco metros cuadrados. La suite setecientos tres tiene un área neta de sesenta y cinco metros cuadrados; alícuota cero coma cero cero ocho cero por ciento; área de terreno trece coma trece metros cuadrados; área común veintitrés coma setenta y cuatro

metros cuadrados; área total ochenta y ocho coma setenta y cuatro metros cuadrados. ESTACIONAMIENTO E - TRES DEL EDIFICIO BUZIOS. Estacionamiento ubicado en la planta baja nivel cero punto treinta y cinco del Edificio compuesto del área propiamente dicha, las medidas y linderos de este estacionamiento son las siguientes: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: lindera en parte con rampa vehicular en parte con estacionamiento E - veintisiete y en parte con estacionamiento E - treinta y seis; POR EL NORTE: lindera en cinco metros con estacionamiento E - dos; POR EL SUR: lindera en cinco metros con estacionamiento E - cuatro; POR EL ESTE: lindera en dos coma sesenta metros con calle pública; POR EL OESTE: lindera en dos coma sesenta metros con área de circulación vehicular, con un área de trece metros cuadrados. Área neta trece metros cuadrados, alicuota cero punto cero cero uno seis por ciento; área de terreno dos coma sesenta y tres metros cuadrados; área común cuatro coma setenta y cinco metros cuadrados; área total diecisiete coma setenta y cinco metros cuadrados.- Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. TERCERA: ACEPTACIÓN.- El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- De manera libre, voluntaria y por mutuo



acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA prohíbe de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.- La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos,

mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. SEXTA: INSPECCION.- LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar



el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por el Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.- LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo once de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u

obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.- EL BANCO, aun cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario. f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; g) Si se



promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo; n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por El BANCO. q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos

contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciera en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. NOVENA: PRUEBA.- LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.- La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. DÉCIMO PRIMERA: SEGUROS.- La Parte Deudora faculta expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y a



su cargo contrate con la compañía de seguros que elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aéreas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por La Parte Deudora. La Parte Deudora autoriza del mismo modo al BIESS para que actúe como contratante con la compañía de Seguros de su elección, un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del (los) deudor(es), desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. En ambos casos, el BIESS actuará únicamente como agente de retención. Las primas respectivas correrán a cargo del (los) deudor(es) quien(es) se acogerá(n) a las condiciones puntuales de las pólizas que se contraten. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.- LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se

constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que dé a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de información crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. LA PARTE DEUDORA declara expresamente que exime al BIESS de cualquier responsabilidad posterior que tenga relación con las condiciones físicas del inmueble que se hipoteca. DÉCIMO TERCERA: GASTOS.- Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA



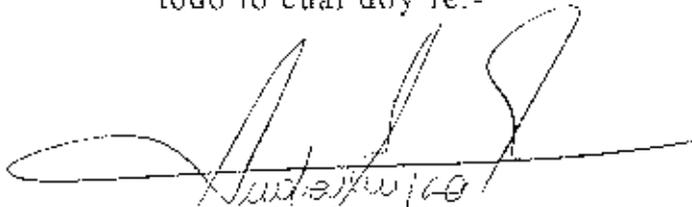
PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. DÉCIMO CUARTA: INSCRIPCIÓN.- LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento. DÉCIMO QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.- Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.- Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO,

ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.- Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento".- (Firmado) Doctor Cesar Palma Alcívar, portador de la matrícula profesional número trece guion mil novecientos ochenta y cuatro guion cuatro (N° 13-1984-4) del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal; acto mediante el cual las partes contratantes declaran libre y voluntariamente conocerse entre sí.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere y leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara



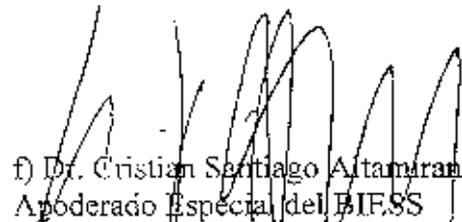
voz, aquellos se afirman y ratifican en el total consentimiento de esta compraventa y constitución de primera hipoteca abierta, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


g) Ing. Andrea Iniguez Pazmiño  
Gerente de Banca Corporativa Sucursal Manta del Banco Internacional S.A.

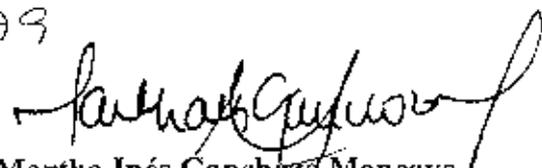


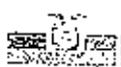
f) Arq. Elsa Ximena del Castillo Borja  
Gerente General de la Compañía Buzios S.A.

  
f) Dr. Cristian Santiago Altamirano Mancheno  
Apoderado Especial del BIFSS

  
  
f) Sr. David Lizandro Loor Vélez  
c.c. 1306371780

  
  
f) Sra. Susan Alexandra Paladines Mieles  
c.c. 1309348479

  
Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo  
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

1309294195

CILEASANA  
INGUEZ PAZMIÑO  
ANDREA NATALIE  
CALLE DEL CEMENTO  
GUAYAS  
GUAYACUIL  
BOLIVAR ISAGRARIO  
FECHA DE EMISIÓN: 1977-04-02  
CANTÓN: ECUATORIANA  
ESTADO: SOLTERA



EDUCACIÓN SUPERIOR  
PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
ING. ADM EMPRESAS  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
INGUEZ LUIS GUARDO A EDUARDO BOLIVAR  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
PAZMIÑO DOLORES DE LOURDES  
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN  
MANTA  
2013-03-13  
FECHA DE EXPIRACIÓN  
2017-03-13

V4433V4422



ADVERTIDO

*[Signature]*

*[Signature]*



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



**047** CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014  
**047 - 0107** **1309294195**  
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
INGUEZ PAZMIÑO ANDREA NATALIE



MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	MANTA	1
MANTA	PARROQUIA	ZONA
CANTÓN		

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que anteceden en 01 fojas útiles, anversos y reversos son iguales a los documentos presentados ante mí en Manta.

11 JUN 2015  
*[Signature]*  
Ab. Martha Inés Góchez Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA





TRÁMITE NÚMERO: 2840



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

**RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO**

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

**1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE**

NÚMERO DE REPERTORIO:	2310
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	17/04/2015
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	345
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

**2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:**

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE
AUTORIDAD NOMINADORA:	DIRECTORIO
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	06/04/2015
FECHA ACEPTACION:	06/04/2015
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO INTERNACIONAL S.A.
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	MANTA

**3. DATOS DE REPRESENTANTES:**

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo
1309294195	ÍÑIGUEZ PAZMIÑO ANDREA NATALIE	GERENTE



**4. DATOS ADICIONALES:**

APERTURA SUCURSAL MANTA RM # 102 REPERT # 485 DEL 27/10/1989.

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 17 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2015

*[Signature]*  
HORACIO ORDÓÑEZ FERNÁNDEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
anteceden en 01 fojas útiles, aversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mí.  
Manta, a 17 de ABRIL de 2015  
*[Signature]*  
Ab. Martha Inés Guzmán Morcayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DEL BARRIO

REPUBLICA DEL ECUADOR



IDENTIFICACION Y CEDULA  
CANTON MANTA  
CIUDADANIA  
TODOS LOS NOMBRES  
DEL CASTILLO BORJA  
ELSA XIMENA  
FECHA DE NACIMIENTO  
MANTA  
MANTA  
FECHA DE NACIMIENTO 1960-07-14  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO F  
ESTADO CIVIL VIUDA  
ROLAND  
SCHONGORFER

130308217-A



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 EXPIRACION  
MANTA  
2013-05-08  
FECHA DE EXPIRACION  
2023-05-08

V2334V222

*[Signature]*

*[Signature]*

REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

CERTIFICADO DE VOTACION  
ELECCIONES SECCIONALES ENMB-2014  
030  
030 - 0238  
NUMERO DE CERTIFICADO 1303082174  
CEDULA  
DEL CASTILLO BORJA ELSA XIMENA



MANABI  
PROVINCIA  
MANTA  
CANTON  
CIRCUNSCRIPCION  
MANTA  
PARROQUIA  
ZONA

*[Signature]*  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
Articulo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
antecedan en el tomo utiles, anversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mi.

Manta, 1 JUN 2015  
*[Signature]*  
Ab. Martha Ines Garchozo Alonzo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

**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.

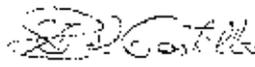
Los deberes y atribuciones que le corresponden asumir, constan señalados en el Estatuto Social de la Compañía.

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

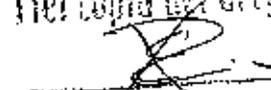
Acepta la designación que antecede.

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

**Registro Mercantil Manta**

0007906  
449  
878  
Abril 26 del 2012

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
del artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
se hacen en las hojas útiles, anversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mí.  
Manta, - 04 JUN 2015  
Ab. Martha Inés García de Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

Fiel copia del original  




## REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 1001725577001  
**RAZON SOCIAL:** BUZOS S.A  
**NOMBRE COMERCIAL:**  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** BEL CASTILLO SCORJA ELSA YMENA  
**CONTADOR:** MOREIRA CORDOBA DIANER IVAN

**REG. DICHAS ACTIVIDADES:** 13/07/2011      **REG. CONSTITUCION:** 06/07/2011  
**REG. DESCRIPCION:** 14/07/2011      **FECHA DE ACTUALIZACION:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

COMPRAS VENTA ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES

**DOMICILIO TRIBUTARIO**

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: AV. 12 Número: 1819 Intersección: CALLE 13 Y 14 Referencia: Librería. A MILDA CUARRERO HOTEL GOLETA Telefono Trabajo: 052520137 Celular 097233742 Email: moreira@culdesfrontera.com.ec

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

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

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al: 001      **ABIERTOS:** 1  
**JURISDICCION:** REGIONAL MANABI MANABI      **CERRADOS:** 0

**NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA**  
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que anteceden en 01 fojas utiles, aversas y reversas son iguales a los documentos y sellados que me  
 Manta 01 JUN 2015  
  
 Ab. Martha Inés Guechoz Moncayo  
 NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: LEZAMBRANO      Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5, ENTRE      Fecha y hora: 14/07/2011 15:14:26



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NÚMERO RUC:** 1391785577001  
**RAZON SOCIAL:** BUZIOS S.A.

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

<b>Nº. ESTABLECIMIENTO:</b> 001	<b>ESTADO:</b> ABIERTO	<b>MATRIZ:</b> MATRIZ	<b>FEC. INICIO ACT.:</b> 06/07/2011
<b>NOMBRE COMERCIAL:</b>			<b>FEC. CIERRE:</b>
<b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS:</b>			<b>FEC. REINICIO:</b>

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.  
 CONSTRUCCION DE EDIFICIOS.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: AV. 12 Número: 1810 Intersección: CALLE 18 Y 19  
 Referencia: A MEDIA CUADRA DEL HOTEL GOLETA Teléfono Trabajo: 052628187 Celular: 097265742 Email:  
 intercom@ciudadordova.com.ec

*Rafael Costello*

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

*[Firma]*

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: LLZAMBRANO Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 14/07/2011 15:14:26



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
IDENTIFICACIÓN Y VENEZOLACIÓN



**CÉDULA DE CIUDADANÍA**  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 ALTAMIRANO MANCHENO  
 CRISTIAN SANTIAGO  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
 TUNGURAHUA  
 CANTÓN  
 BARROQUA  
 FECHA DE NACIMIENTO 1974-04-30  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO M  
 ESTADO CIVIL Casado  
 VERÓNICA ALEXANDRA  
 MENDOZA

160233580-0



INSTRUCCIÓN  
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
DR. JURISPRUDENCIA

E23391222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
ALTAMIRANO JAIME ADALBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
MANCHENO T ELVIA RAQUEL

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN  
QUITO

2011-04-19

FECHA DE EXPIRACIÓN

2021-04-13



00045810

*[Signature]*  
DIRECTOR GENERAL

*[Signature]*  
MANTO 2014-00

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

**004**  
004 - 0077 - 1802335800  
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
ALTAMIRANO MANCHENO CRISTIAN  
SANTIAGO

TUNGURAHUA CIRCUNSCRIPCIÓN 0  
PROVINCIA HUACHI LORETO 0  
CANTÓN BARROQUA ZONA 0

*[Signature]*  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
antecedon en 01 hojas útiles, anversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta a *[Signature]* JUN 2014  
Dña. Martha Inés Sánchez Morcayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



1      2015      17      01      36      P00141

2      *Tras:*      *María Augusta Peña Vásquez*

3  
4      **PODER ESPECIAL**

5      **Que otorga:**

6      **BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO**  
7      **DE SEGURIDAD SOCIAL**

8      **A favor de:**

9      **CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO**

10      **Cuantía:**

11      **INDETERMINADA**

12      **Dí 5 copias**

13  
14  
15      &&&&&&&&& HWAR &&&&&&&&&

16      En la ciudad de San Francisco de Quito,  
17      Distrito Metropolitano, Capital de la República  
18      del Ecuador, el día de hoy miércoles once (11)  
19      de Febrero del año dos mil quince, ante mí  
20      ABOGADA MARIA AUGUSTA PEÑA VASQUEZ, MSC.,  
21      Notaria Trigésima Sexta del Cantón Quito,  
22      comparece el señor JESUS PATRICIO CHANABA  
23      PAREDES, en calidad de Gerente General del  
24      Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad  
25      Social, conforme consta de los documentos que  
26      se adjuntan como habilitantes y como tal,  
27      Representante Legal de la Institución. El  
28      compareciente es de nacionalidad ecuatoriana,

*Mu*

*M*

*M*



1 mayor de edad, de estado civil casado, master  
2 en negocio bancario y agente financiero,  
3 domiciliado en esta ciudad de Quito, Distrito  
4 Metropolitano, con capacidad legal para  
5 contratar y obligarse, que la ejerce en la  
6 calidad antes indicada; y, advertido que fue  
7 por mí, la Notaria, del objeto y resultados de  
8 la presente escritura pública, así como  
9 examinado en forma aislada y separada, de que  
10 comparece al otorgamiento de esta escritura sin  
11 coacción, amenazas, temor reverencial, promesa  
12 o seducción, de acuerdo con la minuta que me  
13 entrega y que copiada textualmente es como  
14 sigue:" SEÑOR NOTARIO: En el Registro de  
15 Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incluir  
16 una de poder especial, contenido en las  
17 siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.-  
18 Comparece el Ingeniero JESUS PATRICIO CHANABA  
19 PAREDES, mayor de edad, de nacionalidad  
20 ecuatoriana, de estado civil casado, en su  
21 calidad de Gerente General del Banco del  
22 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social,  
23 conforme consta de los documentos que se  
24 adjuntan como habilitantes y como tal,  
25 Representante Legal de la Institución y a  
26 quien en adelante se denominará EL PODERDANTE o  
27 MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Uno) 1.) El  
28 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad

Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



1 Social es una institución financiera pública  
2 creada por mandato constitucional, cuyo objeto  
3 social es la administración de los fondos  
4 previsionales del IESS, bajo criterios de banca  
5 de inversión. Dos) Según el artículo cuatro (4)  
6 de su Ley constitutiva el BIESS se encarga  
7 también de ejecutar operaciones y prestar  
8 servicios financieros a sus usuarios, afiliados  
9 y jubilados del Instituto Ecuatoriano de  
10 Seguridad Social. Tres) Para el normal  
11 desenvolvimiento de las operaciones del BIESS  
12 en todo el territorio nacional, el Doctor  
13 CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO,  
14 funcionario del Banco, debe estar debidamente  
15 legitimado para comparecer a nombre del BIESS a  
16 la celebración de los actos jurídicos  
17 relacionados con las operaciones y servicios  
18 mencionados en el numeral anterior. TERCERA:  
19 PODER ESPECIAL.- Con los antecedentes  
20 expuestos, el Ingeniero JESUS PATRICIO CHANABA  
21 PAREDES en su calidad de Gerente General del  
22 BIESS, otorga poder especial, amplio y  
23 suficiente cual en derecho se requiere, a favor  
24 del Doctor CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO  
25 MANCHENO, con cédula de ciudadanía número uno  
26 ocho cero dos tres tres cinco ocho cero cero  
27 (1802335800), funcionario del BIESS, de ahora  
28 en adelante EL MANDATARIO, para que a nombre

(111)

111



1 del Banco del Instituto Ecuatoriano de  
2 Seguridad, realice lo siguiente: Uno) Suscribir  
3 a nombre del BIESS y a nivel nacional, las  
4 matrices de hipoteca y contratos de mutuo, que  
5 se otorgan a favor del Banco del Instituto  
6 Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas  
7 sus variantes y productos, contempladas en el  
8 Manual de Crédito del BIESS. Dos) Suscribir a  
9 nombre del BIESS las tablas de amortización,  
10 las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca,  
11 contratos de mutuo o préstamos, escrituras  
12 públicas de constitución y cancelación de  
13 hipotecas y cualquier otro documento legal,  
14 público o privado, relacionado con el contrato  
15 de mutuo con garantía hipotecaria y / o mutuo,  
16 sobre bienes inmuebles que se otorguen a favor  
17 del Banco del Instituto Ecuatoriano de  
18 Seguridad Social BIESS. Tres) Suscribir a  
19 nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de  
20 Seguridad Social BIESS todo acto relacionado  
21 con los créditos hipotecarios concedidos y/ o  
22 cualquier otro tipo de crédito que conceda el  
23 BIESS a sus prestatarios a nivel nacional así  
24 como también cualquier documento público o  
25 privado relacionado con la adquisición de  
26 cartera transferida a favor del Banco del  
27 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
28 BIESS, por parte de cualquier tercera persona.

*[Handwritten signature]*



NOTARIA  
RIGÉSIMA  
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



1 natural o jurídica, entendiéndose dentro de  
 2 ello la suscripción de endosos, cesiones y/o  
 3 cualquier otro documento que fuera menester a  
 4 efectos de que se perfeccione la transferencia  
 5 de cartera a favor del Banco del Instituto  
 6 Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, sea en  
 7 documento público o privado. Cuatro) Suscribir  
 8 a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de  
 9 Seguridad Social BIESS, resciliaciones de  
 10 contratos de hipoteca que hubiere suscrito el  
 11 BIESS con sus afiliados previa solicitud por  
 12 escrito de los interesados. Cinco) El presente  
 13 poder podrá ser delegado total o parcialmente,  
 14 únicamente previa autorización escrita y  
 15 suscrita por el representante legal del  
 16 MANDANTE. CUARTA.- REVOCABILIDAD: Este poder se  
 17 entenderá automáticamente revocado, sin  
 18 necesidad de celebrarse escritura pública de  
 19 revocación, una vez que EL MANDATARIO cese  
 20 definitivamente por cualquier motivo, en sus  
 21 funciones en el Banco del Instituto Ecuatoriano  
 22 de Seguridad Social o cuando así lo dispusiera  
 23 el Mandante. QUINTA.- El presente mandato dada  
 24 su naturaleza es a título gratuito. Usted,  
 25 señor Notario, se servirá agregar las demás  
 26 cláusulas de estilo necesarias para la plena  
 27 validez de este instrumento." HASTA AQUÍ LA  
 28 MINUTA copiada textualmente que es ratificada

*ful*

*[Handwritten signature]*



1 por el compareciente, la misma que se encuentra  
2 firmada por la Doctora María Helena Villiarreal  
3 Cadena, con matrícula profesional número  
4 diecisiete - dos mil ocho - setecientos treinta  
5 y cuatro del Foro de Abogados del Consejo de la  
6 Judicatura. Para el otorgamiento de esta  
7 escritura pública se observaron los preceptos  
8 legales que el caso requiere y leída que le fue  
9 al compareciente, éste se afirma y ratifica en  
10 todo su contenido, firmando para constancia,  
11 junto conmigo, en unidad de acto, quedando  
12 incorporada al protocolo de esta Notaría, de  
13 todo lo cual doy fe.

*[Handwritten signature]*

17 JESUS PATRICIO-CHANABA PAREDES *[initials]*  
18 C.C. 170772471-0

*[Handwritten signature]*

23 Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.  
24 NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA DEL CANTÓN QUITO, D.M.  
RAZON: FACTURA No.00000276

28 LA NO



REPUBLICA DEL ECUADOR  
INSTITUCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y  
INSTRUMENTACIÓN LEGAL  
CIUDADANIA No 170772471-0

CHANABA PAREDES JESUS PATRICIO  
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ  
28 MARZO 1963  
005-1 B311 03980 M  
PICHINCHA/ QUITO  
GONZALEZ SUAREZ 1963

*[Handwritten signature]*



ECUATORIANA \*\*\*\*\* E23431222  
CASADO GLADYS AMPARITO LOPEZ VILLA  
SUPERIOR LIC. ADMIN. EMPRESAS

ALFONSO CHANABA  
TERESA PAREDES  
RUMENAHUI 24/06/2009  
24/06/2021  
REN 1452062

*[Handwritten signature]*



REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

009 - 0101 1707724710  
NÚMERO DE CERTIFICADO DE VOTA  
CHANABA PAREDES JESUS PATRICIO

PICHINCHA CIRCUNSCRIPCIÓN 2  
QUITO CENTRO HISTORICO 3  
CANTÓN PARROQUIA ZONA

*[Handwritten signature]*  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA. - En aplicación de la Ley Notarial DOY FE que la fotocopia que antecede está conforme con el original que me fue presentado en: 2 (dos) Foja (s) útil(es)

Quito-DM, a 11 FEB. 2015



*[Handwritten signature]*  
Ab. María Augusta Peña Vásquez Msc.  
NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA  
DEL CANTÓN QUITO



ACTA DE POSESIÓN

GERENTE GENERAL DEL BIESS

El Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS, en sesión ordinaria celebrada el 11 de febrero de 2015, con base en el artículo 375 numeral 13 del Código Orgánico Monetario y Financiero, publicado en el Segundo Suplemento, Registro Oficial 332, de 12 de septiembre de 2014; artículos 12 y 15 de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicada en el Registro Oficial Suplemento 587, de 11 de mayo de 2009 y artículo 19 de la Codificación del Estatuto Social del Banco, resolvió designar al ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes como Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS.

Mediante Resolución No. SBS-INJ-DNU-SN-2015-081, de 3 de febrero de 2015, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal del ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes, portador de la cédula de ciudadanía No. 1707/24720, para que ejerza las funciones de Gerente General del BIESS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 11 de febrero de 2015, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes presta la correspondiente promesa y se declara legalmente posesionado para ejercer las funciones de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS.

Para constancia firma conjuntamente con el Presidente del Directorio del BIESS y la infrascrita Secretaria que certifica.

Fco. Hugo Villacres Endara  
PRESIDENTE DIRECTORIO BIESS

Ing. Jesús Patricio Chanabá Paredes  
GERENTE GENERAL BIESS

Lo certifico.- Guayaquil, a 11 de febrero de 2015.

Dra. María Belén Rocha Díaz  
SECRETARIA GENERAL BIESS

NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA.- En aplicación de la Ley Notarial DOY FE que la fotocopia que antecede está conforme con el original que me fue presentado en: A. Lugo Foja (s) Útil(es)  
Quito-DM, a 11 FEB. 2015



Ab. María Augusta Peña Vázquez  
NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA  
DEL CANTÓN GUANO

# Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA

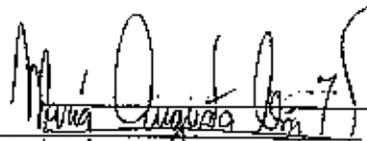


NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



Se otorgó ante mí Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc. Notaria Trigésima Sexta del Cantón Quito, y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, de la Escritura Pública de PODER ESPECIAL, que otorga: BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, a favor de: CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO, debidamente firmada y sellada en el mismo lugar y fecha de su celebración.

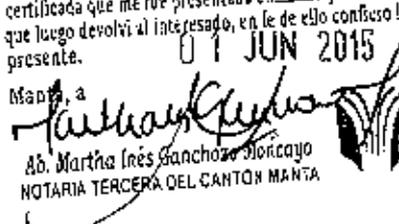


  
Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.  
NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA  
DEL CANTÓN QUITO



NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
La COPIA que atecede es fiel compulsa de la copia certificada que me fue presentada en 2 fojas útiles y que luego devolví al interesado, en fe de ello confiero la presente.

Manta, a

  
Ab. Martha Inés Sanchozo Morcayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

01 JUN 2015

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y REGULACION



SECCION DE  
CIUDADANIA  
APellidos y Nombres  
DAVID LIZANDRO  
VELEZ TUAREZ  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANTA  
TARBU  
FECHA DE NACIMIENTO 1978-10-09  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL CASADO  
SUSAN ALEXANDRA  
PALADINES MIELES

N. 130637178-0



INSTRUCCION SUPERIOR  
PROFESION/OCCUPACION MAGISTER  
APellidos y Nombres del Padre  
LOOR WILSON LIZANDRO  
APellidos y Nombres de la Madre  
VELEZ TUAREZ BELEN CITA  
LUGAR Y FECHA DE EMISION  
MANTA  
2014-05-15  
FECHA DE EXPIRACION  
2025-05-15



NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
anteceden en 01 fojas útiles, anversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, 01 JUN 2018  
*Antonio Morcayo*  
Ab. Antonio Morcayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



005 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014  
NÚMERO DE CERTIFICADO: 005 - 0288 GÉDULA  
1306371780  
LOOR VELEZ DAVID LIZANDRO

MANABI PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN 1  
MANTA MANTA  
CANTÓN FARROQUIA 2 ZONA 2

*David Lizandro*  
PRESIDENTE DE LA JUSTA

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS  
 INSTITUCION DE CREDITO Y CAJAS DE AHORRO

1309848479

DAVID GILBERTO CASADO  
 DAVID GILBERTO CASADO  
 LOOR VELEZ




INSTRUCCION SUPERIOR DE INGENIERIA

ASOCIADOS Y NOMBRES DE PADRE  
 PALADINES VERA PIEDRO PABLO

APellidos y nombres de sus esposas  
 MIELES LOOR JOSE NADE

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
 MANTA  
 0215-02-20

FECHA DE EXPIRACION  
 0225-02-20




NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
 Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
 anteceden en 02 fojas útiles, anversos y reversos son  
 iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta a 01 JUN 2014  
*[Signature]*  
 Ab. Martha Inés González Moncayo  
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

074 - 0255 1309848479

NÚMERO DE CERTIFICADO 0255  
 PALADINES MIELES SUSAN ALEXANDRA

MANABÍ  
 PROVINCIA  
 MANTA  
 CANTÓN

CIRCONSCRIPCION  
 MANTA  
 ZONA

*[Signature]*  
 EL PRESIDENTE DEL COMITÉ



# TÍTULO DE CRÉDITO

No. 000387947



OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-16-20-06-145/	13,13	100536,20	1755-7	347847
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1291765677001	COMPANIA BUZOS S.A	EDIF. BUZOS SEPTIMO P. A. NIVEL +23,45 SUITE 703	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00		
			Impuesto Predial- Compra-Venta		2,85		
			TOTAL A PAGAR		3,85		
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN					
1206371780	LOOR VELEZ DAVID LIZANDRO	NA	3,85				
			SALDO				
			0,00				

EMISION: 6/9/2015 3:52 MARIA JOSE ZAMORA MERA  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



# TÍTULO DE CRÉDITO

No. 000387947

6/9/2015 3:52

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN CUANTIA \$:04657,20 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-16-20-06-145	13,13	100536,20	1755-7	347847
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1361785677001	COMPANIA BUZOS S.A	EDIF. BUZOS SEPTIMO P. A. NIVEL +23,45 SUITE 703	Impuesto predial		1046,57		
			Jurado de Beneficencia de Gubysquil		313,57		
			TOTAL A PAGAR		1360,14		
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN					
1300371780	LOOR VELEZ DAVID LIZANDRO	NA	1360,14				
			SALDO				
			0,00				

EMISION: 6/9/2015 3:52 MARIA JOSE ZAMORA MERA  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY





6/9/2015 3:53

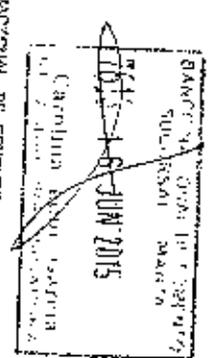
OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-16-20-06-105	2,63	4123,00	175516	387948

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1391769577001	COMPAÑIA BUZIOS S A	EDIF. BUZIOS PLANTA BAJA NIVEL -0,35 Y -0,60 EST.E-3	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	0,53
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	<b>TOTAL A PAGAR</b>	
1306371790	LOOR VELEZ DAVID LIZANDRO	NA	1,53	
			<b>VALOR PAGADO</b>	1,03
			<b>SALDO</b>	0,50

EMISION: 6/9/2015 3:53 MARIA JOSE ZAMORA MERA  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

*[Handwritten signature]*



BASEN MANTERA DE EMBARRI  
16/06/2015 01:07:50 p.m. OR  
CHUBRANTE 2050 GRATERNO PRODUCTA DE SERRAIA  
CONCEPTO SA SERVICIOS VARIOS  
CITA CREDITO: 5-001171637-4 (3)-DTA CORRERONE  
EFECTIVAS 443488100  
Corrección de Error: 11/07/06 re: Alcantaras  
DEFECTAS: 75 - RUMIA DE SERRAIA  
INSTITUCION RESPONSABLE: JESSYVA MANTAS  
FIRMA RE PEROMI: Ffatiun

Efectivas: 1,00  
Cesión Efectiva: 0,50  
IVA 12%: 0,06  
TOTAL: 1,56  
SALDO A DEBITAR: 1,03



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000059859



## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: :  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: COMPANIA BUZIOS S.A.  
DIRECCIÓN : EDIF. BUZIOS PLANTARAJA/NIVEL 0, 55

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO: -3

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 372977  
CAJA: VELEZ ZAMBRANO VELIKY ARIANNA  
FECHA DE PAGO: 12/05/2015 12:11:30

ÁREA DE SELLO



### DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: lunes, 10 de agosto de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

ORIGINAL CLIENTE



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000047823

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: :  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: COMPANIA BUZIOS S.A.  
DIRECCIÓN : EDIF. BUZIOS SEPTIMO P.A./NIVEL+2, 45

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 355866  
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 19/02/2015 12:11:42

ÁREA DE SELLO



### DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: miércoles, 20 de mayo de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

ORIGINAL CLIENTE



**48796**

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 48796:

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles, 19 de noviembre de 2014  
Paroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cod.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

**3.11.3.- SUITE 703: DEL EDIFICIO "BUZIOS".-** Suite ubicada en el Séptimo piso alto Nivel + 23,45 del Edificio, compuesto de: hall - recibidor, sala general, cocina / desayunador, lavandería, 1 dormitorio principal con baño (compartido con el área social) y balcón. Las medidas y linderos de esta Suite son las detalladas a continuación: POR ARRIBA: Lindera con Suite 803. POR ABAJO: Lindera con Suite 603. POR EL NORTE: Partiendo del Oeste hacia el Este en 5,45m., con apartamento 702; de este punto hacia el Norte en 1,27m., con apartamento 702; y de este punto hacia el Este en 1,72m., en parte con apartamento 702 y en parte con área de circulación comunal (pasillo). POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en 1,72m., con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 1,50m., con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Oeste en 3,35m., con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Norte en 1,50m., con vacío hacia el área de Split Dorm.; y de este punto hacia el Oeste en 0,50m, con vacío hacia el área de Split Dorm. POR EL ESTE: Partiendo del Norte hacia el Sur en 3,65m., con área de circulación comunal (escalera); de este punto hacia el Oeste en 1,60m., con apartamento 704; y de este punto hacia el Sur en 7,30m., con el apartamento 704. POR EL OESTE: Lindera en 9,67m., en parte con vacío hacia el área de Split Dorm., y en parte con vacío hacia la terraza - Suite PB-03. AREA: 65,00m2. LA SUITE 703: Tiene un área neta m2. 65,00 m2. Alícuota: 0,0080%. Área de Terreno: 13,13m2. Área Común: 23,74m2. Área Total: 88,74m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE

G R A V A M E N

Certificación impresa por: *Jump*

Ficha Registral: 48796

Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP  
**17 ABR. 2015**  
*VM*



**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.710 03/07/2012	32 146
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	28 14/11/2014	1 396
Planos	Planos	42 14/11/2014	823
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	1.731 10/12/2014	35 761

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**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: 3.754  
 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:**

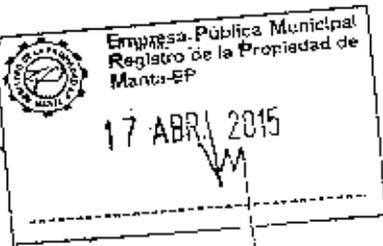
La compañía Buzios S.A. debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General como se justifica con el nombramiento que se adjunta. UNIFICACION Y COMPRAVENTA, LA LOPE DE TERRENO UNIFICADO, ubicado en el Sitio denominado LA SILLA DE LA MANZANA B, lote 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 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 8 de Mayo del 2012, bajo el N.- 1196 ( TRES ) laja ubicado en la Urbanización Umiña Dos de la Parroquia y Cantón 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	Cédula o R.C.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	88-0000000033950	Compañía de Transporte de Carga Ciudad		Manta
Vendedor	13-03082174	Del Castillo Borja Elsa Ximena	Virge	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:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1196	08-may-2012	22838	22867
Compra Venta	1667	24-jun-2011	28020	28032





3.7.1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 14 de noviembre de 2014

Tomo: I Folio Inicial: 1.090 - Folio Final: 1.234  
Número de Inscripción: 28 Número de Repertorio: 8.215  
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 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 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	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000068597	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



3.7.2 Planos

Inscrito el: viernes, 14 de noviembre de 2014

Tomo: I 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:

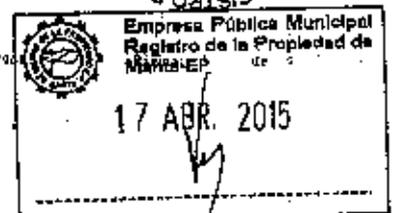
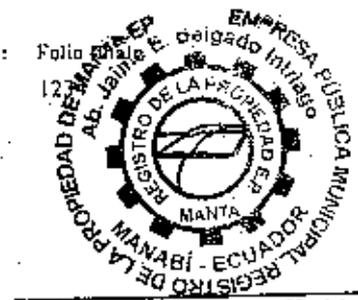
CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "BUZIOS".- La Compañía BUZIOS S. A., debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General, ubicado en la Urbanización Umiña II, Manzana B, Lote número Uno, Sector la Silla de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000068597	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	1234





Registro de la Propiedad, 10 de diciembre de 2014

Tomo: 89 Folio Inicial: 35.764 - Folio Final: 35.843  
Número de Inscripción: 1.731 Número de Repertorio: 8.845  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 25 de noviembre de 2014  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- Sobre los bienes inmuebles ubicados en el EDIFICIO BUZIOS, de la Ciudad y Cantón Manta.

La Compañía BUZIOS S.A., debidamente representada por la Arq. Elsa Ximena del Castillo Borja, en ciudad de

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000156	Banco Internacional S.A		Manta
Deudor Hipotecario	13-91783577001	Compañía Buzios S.A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	28	14-nov-2014	1090	1234

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	1
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

**Las 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: 17:15:08 del viernes, 17 de abril de 2015

A petición de: Sr. Jaime E. Delgado Intriago

Elaborado por: Georgette Ortencia Suarez Delgado  
130596459-3



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

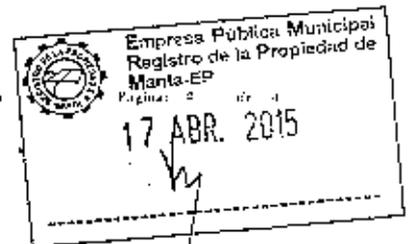


Arq. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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

Certificación impresa por: Jazp

Ficha Registral: 48796





**49893**



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 49893

**INFORMACIÓN REGISTRAL**



Fecha de Apertura: *viernes, 13 de febrero de 2015*  
 Parroquia: Manta  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cod Catastral/Rol Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

**3.4.3. ESTACIONAMIENTO E-3 DEL EDIFICIO BUZIOS.-** Estacionamiento ubicado en la planta baja nivel 0.35 del Edificio compuesto del área propiamente dicha. las medidas y linderos de este estacionamiento son las siguientes **POR ARRIBA:** lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** lindera en parte con rampa vehicular en parte con estacionamiento I-27 y en parte con estacionamiento E-36. **POR EL NORTE:** lindera en 5,00m con estacionamiento E-2. **POR EL SUR:** lindera en 5,00m con estacionamiento E-4, **POR EL ESTE:** lindera en 2,60m con calle pública. **POR EL OESTE:** lindera en 2,60m, con área de circulación vehicular, con un área 13,00 m<sup>2</sup>. **AREA NETA M<sup>2</sup>. 13.00. ALICUOTA 0.0016 %. AREA DE TERRENO; 2.63 M<sup>2</sup> AREA COMUN 4.75 M<sup>2</sup> AREA TOTAL 17.75.M<sup>2</sup>.** SOLVENCIA El predio descrito a la fecha se encuentra libre de gravamen

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.710 03/07/2012	32.146
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**

**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: 3.754  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 11 de junio de 2012  
 Escritura/Juicio/Resolución:



Certificación impresa por: Jimp

Ficha Registral: 49893

Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

**17 ABR 2015**



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 número Uno, actual Barrio Umña Dos de la Parroquia y Cantón Manta, con una superficie total de MIL SUISCIENTOS 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 número Uno, actual Barrio Umña del Cantón Manta con una área 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 Urbanización Umña 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) talud ubicado en la Urbanización Umña 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.- 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	80-0000000633950	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	22867
Compra Venta	1667	24-jun-2011	28030	28032

2.7.1 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: 8.215  
 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 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 Umña II, Manzana B, Lote número Uno, Sector la Silla de la Parroquia y

C a n o n : é 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	80-000000068597	Compañía Buzios Sa		Manta

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

Certificación impresa por: Juep

Ficha Registral: 49892

Página: 2 de 2





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 00048221

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

**CERTIFICACIÓN**



No. 196-388

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **COMPAÑÍA BUZIOS S.A.**, con clave Catastral # 1162006105, ubicado en el Edificio Buzios Estacionamiento E-3, parroquia Manta cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, Febrero 20 del 2015

*Galo Alvarez Gonzalez*  
**ARQ. GALO ALVAREZ GONZALEZ**  
**DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.**  
**AREA DE CONTROL URBANO**

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

HM.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO



Nº 00048220

**CERTIFICACIÓN**



No. 195-387

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **COMPAÑÍA BUZIOS S.A**, con clave Catastral # 1162006146, ubicado en el Edificio Buzios Suite 703, parroquia Manta cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, Febrero 20 del 2015



ARQ. GALO ALVAREZ GONZALEZ  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.  
AREA DE CONTROL URBANO

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

HM.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 0120793

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS

No. Certificación: 120793

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 29049

Fecha: 19 de febrero de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-16-20-06-105

Ubicado en: EDIF. BUZIOS PLANTABAJA/NIVEL -0,35 Y +0,00 EST.E.3

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	13,00	M2
Área Comunal:	4,7500	M2
Área Terreno:	2,6300	M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
1391785377001	S.A. COMPAÑIA BUZIOS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1052,00
CONSTRUCCIÓN:	3069,00
	<u>4121,00</u>

Son: CUATRO MIL CIENTO VEINTIUN DOLARES

"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".

Abg. David Cedeño Ruperth

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARTS REYES 19/02/2015 10:57:59

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS

No. Certificación: 120792

Nº 0120792

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónica: 29037

Fecha: 19 de febrero de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-16-20-06-146

Ubicado en: EDIF. BUZIOS SEPTIMO P. A./NIVEL+23,45 SUITE 703

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	65,00	M2
Área Comunal:	223,7400	M2
Área Terreno:	13,1300	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1391785577001	S.A. COMPAÑIA BUZIOS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	5252,00
CONSTRUCCIÓN:	95284,20
	<u>100536,20</u>

Son: CIEN MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES CON VEINTE CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014 - 2015".

Abg. David Cedeño Rueda

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 19/02/2015 9:44:42

104.551,20

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 00070595

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios <sup>URBANA</sup>  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
perteneciente a S.A. COMPAÑIA BUZIOS  
ubicada EDIF. BUZIOS-PLANTA BAJA/NIVEL ±0.35 Y ±0.00 EST. E-3  
cuyo AVALLIO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad  
de \$4121 CUATRO MIL CIENTO VEINTIUN 00/100  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECARIO.

Manta, 19 de FEBRERO del 2015

I.E

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
Ing. Ana Figueroa  
DIRECTORA GENERAL DE FINANZAS  
Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 00070596



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios \_\_\_\_\_  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en \_\_\_\_\_  
perteneciente a \_\_\_\_\_  
ubicada S.A. COMPAÑÍA BUZIOS  
cuyo EDIF. BUZIOS SEPTIMO P.A./NIVEL +23,45 SUITE 703  
de AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad  
de \$100536,20 CIEN MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS 20/100  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECARIO \_\_\_\_\_

Manta, 19 de FEBRERO del 2015

LE

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. *[Firma]*  
SURO DE MANTA

Director Financiero Municipal

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 0098960



**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 S.A.**

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

Manta, 19 de Febrero de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE  
1162006146 EDIF. BUZIOS SEPTIMO P. A./NIVEL+23,45 SUITE 703  
Manta, diez y nueve de febrero del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Srta. Juliana Rodríguez  
RECAUDACION

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Ana Pineda I.  
SUBDIRECCION DE RECAUDACION

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 0098961



**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 S.A.**

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

Manta, 19 de Febrero de 20 2015

**VALIDO PARA LA CLAVE**  
1162006105 EDIF. BUZIOS PLANTABAJA/NIVEL -0,35 Y +-0,00 EST.E-3  
Manta, diez y nueve de febrero del dos mil quince



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Srta. Juliana Rodríguez  
RECABACIÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Inp. Ana Riqueroa T.  
SUBDIRECCIÓN DE RENTAS (E.)

Manta, 01 de junio 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 guión 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 los apartamentos que conforman el referido Edificio, 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**

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA 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 COMPAÑÍA BUZIOS S.A., señor Robert Magno Vélez Barberan 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**

*Fiel copia del original*

**BUZIOS S.A.  
RUC: 1391785577001**

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA  
La COPIA que otorga es fiel copia de la copia  
certificada que me fue presentada en el folio 015 y  
que luego devolvi al interesado, en lo de ello confiere la  
presente.

**01 JUN 2018**

Manta

*[Handwritten signature]*  
Ab. Martha Inés González Montenegro  
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

**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 exclusivos, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. La 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.



*Escrito Falso*  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador  
Eliya Cerezo Mena

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



Las puertas de entrada al Edificio, las escaleras, el ascensor, pasillos, etc., y los bienes comunes y su utilización será reglamentada.

**Art. 6.- MANTENIMIENTO.-** A cada propietario le corresponderá en su propia y exclusiva 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 toda 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 y obedecerlas.



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

XIMENA 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 alicuotas. 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 ello y en el mismo que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerrados.



DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES.

**Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.-** La alicuota 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

EDIFICIO "BUZIOS".



*Q. quinto año*  
Notaría Pública Cuarta  
Municipio - Ecuador  
Abg. Eloy Cedeno Mendez

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



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

PLANTA	AMBIENTE	AREA NETA M2	PORCENTAJE %
SUBSUELO 3 / NIVEL -10,05 Y -10,35	BODEGA #32	5,10	0,36
	BODEGA #33	5,12	0,36
	BODEGA #34	5,63	0,37
	BODEGA #35	5,25	0,36
	BODEGA #36	5,98	0,37
	BODEGA #37	5,03	0,36
	BODEGA #38	4,77	0,36
	BODEGA #39	4,50	0,36
	BODEGA #40	4,50	0,36
	BODEGA #29	4,50	0,36
	BODEGA #28	4,50	0,36
	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	0,07
	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.*  
Notaría Pública Cuarta  
Manabita - Ecuador



XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

	ESTACIONAMIENTO E-41	13,38	0,0016	2,70	4,89	18,27
	ESTACIONAMIENTO E-42	13,38	0,0016	2,70	4,89	18,27
	ESTACIONAMIENTO E-43	17,17	0,0021	3,47	6,27	23,44
	APARTAMENTO S1-01	122,37	0,0150	24,72	44,69	167,06
	APARTAMENTO S1-02	145,68	0,0179	29,42	53,21	198,89
	TERRAZA-APARTAMENTO S1-02	7,71	0,0009	1,56	2,82	10,53
	TOTAL APARTAMENTO S1-02	153,39	0,0188	30,98	56,02	209,41
PLANTA BAJA / NIVEL -0,35 Y +0,00	ESTACIONAMIENTO E-1	14,00	0,0017	2,83	5,11	19,11
	ESTACIONAMIENTO E-2	12,50	0,0015	2,52	4,57	17,07
	ESTACIONAMIENTO E-3	13,00	0,0016	2,63	4,75	17,75
	ESTACIONAMIENTO E-4	13,00	0,0016	2,63	4,75	17,75
	ESTACIONAMIENTO E-5	12,50	0,0015	2,52	4,57	17,07
	ESTACIONAMIENTO E-6	13,00	0,0016	2,63	4,75	17,75
	ESTACIONAMIENTO E-7	13,00	0,0016	2,63	4,75	17,75
	ESTACIONAMIENTO E-8	12,50	0,0015	2,52	4,57	17,07
	ESTACIONAMIENTO E-9	14,00	0,0017	2,83	5,11	19,11
	ESTACIONAMIENTO E-10	12,50	0,0015	2,52	4,57	17,07
	ESTACIONAMIENTO E-11	13,00	0,0016	2,63	4,75	17,75
	ESTACIONAMIENTO E-12	13,00	0,0016	2,63	4,75	17,75
	ESTACIONAMIENTO E-13	12,50	0,0015	2,52	4,57	17,07
	ESTACIONAMIENTO E-14	12,50	0,0015	2,52	4,57	17,07
	APARTAMENTO PB-01	122,37	0,0150	24,72	44,69	167,06
	APARTAMENTO PB-02	149,46	0,0184	30,19	54,59	204,05
	SUITE PB-03	65,00	0,0080	13,13	23,74	88,74
TERRAZA-SUITE PB-03	11,00	0,0014	2,22	4,02	15,02	
TOTAL SUITE PB-03	76,00	0,0093	15,35	27,76	103,76	
PLANTA ALTO / NIVEL +3,35	APARTAMENTO 101	155,00	0,0190	31,31	56,61	211,61
	APARTAMENTO 102	150,00	0,0184	30,30	54,78	204,78
	SUITE 103	65,00	0,0080	13,13	23,74	88,74
	APARTAMENTO 104	125,00	0,0154	25,25	45,65	170,65

*Arq. Ximena del Castillo B.*

*Arq. Elsy Celedón Menéndez*

Notaría Pública Cuarta

Manta - Ecuador  
PRIMER PISO ALTO / NIVEL +3,35

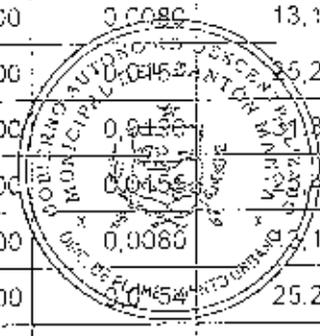
OFICIO "BUZIO".



XIMENA DEL CASTILLO R.  
ARQUITECTA.



SEGUNDO PISO ALTO / NIVEL +6,70	APARTAMENTO 201	155,00	0,0190	31,31	56,61	211,61
	APARTAMENTO 202	150,00	0,0184	30,30	54,78	204,78
	SUITE 203	65,00	0,0080	13,13	23,74	88,74
	APARTAMENTO 204	125,00	0,0154	25,25	45,65	170,65
TERCER PISO ALTO / NIVEL +10,05	APARTAMENTO 301	155,00	0,0190	31,31	56,61	211,61
	APARTAMENTO 302	150,00	0,0184	30,30	54,78	204,78
	SUITE 303	65,00	0,0080	13,13	23,74	88,74
	APARTAMENTO 304	125,00	0,0154	25,25	45,65	170,65
CUARTO PISO ALTO / NIVEL +13,40	APARTAMENTO 401	155,00	0,0190	31,31	56,61	211,61
	APARTAMENTO 402	150,00	0,0184	30,30	54,78	204,78
	SUITE 403	65,00	0,0080	13,13	23,74	88,74
	APARTAMENTO 404	125,00	0,0154	25,25	45,65	170,65
QUINTO PISO ALTO / NIVEL +16,75	APARTAMENTO 501	155,00	0,0190	31,31	56,61	211,61
	APARTAMENTO 502	126,00	0,0156	25,49	46,02	172,02
	SUITE 503	65,00	0,0080	13,13	23,74	88,74
	APARTAMENTO 504	125,00	0,0154	25,25	45,65	170,65
SEXTO PISO ALTO / NIVEL +20,10	APARTAMENTO 601	155,00	0,0190	31,31	56,61	211,61
	APARTAMENTO 602	150,00	0,0184	30,30	54,78	204,78
	SUITE 603	65,00	0,0080	13,13	23,74	88,74
	APARTAMENTO 604	125,00	0,0154	25,25	45,65	170,65
SEPTIMO PISO ALTO / NIVEL +23,45	APARTAMENTO 701	155,00	0,0190	31,31	56,61	211,61
	APARTAMENTO 702	150,00	0,0184	30,30	54,78	204,78
	SUITE 703	65,00	0,0080	13,13	23,74	88,74
	APARTAMENTO 704	125,00	0,0154	25,25	45,65	170,65
NOVENO PISO ALTO / NIVEL +26,80	APARTAMENTO 801	155,00	0,0190	31,31	56,61	211,61
	APARTAMENTO 802	150,00	0,0184	30,30	54,78	204,78
	SUITE 803	65,00	0,0080	13,13	23,74	88,74
	APARTAMENTO 804	125,00	0,0154	25,25	45,65	170,65
NOVENO PISO ALTO / NIVEL +30,15	APARTAMENTO 901	155,00	0,0190	31,31	56,61	211,61
	APARTAMENTO 902	150,00	0,0184	30,30	54,78	204,78
	SUITE 903	65,00	0,0080	13,13	23,74	88,74
	APARTAMENTO 904	125,00	0,0154	25,25	45,65	170,65



*Elisya Cordero Hernández*

Notaria Pública - Ecuador  
Mantua - Ecuador

EDIFICIO "BUZIOS".

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	13,25	0,20
ESTACIONAMIENTO E-45		0,20
ESTACIONAMIENTO E-46		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

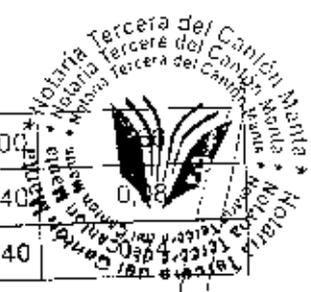


*Elisye Cedeno Menéndez*  
Abg. Elisye Cedeno Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Montañita - Ecuador

EDIFICIO "BUZIOS".



XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



SUBSUELO 1 / NIVEL-3,36

APARTAMENTO S2-03	64,00	
TERRAZA-APARTAMENTO S2-03	6,40	0,08
TOTAL APARTAMENTO S2-03	60,40	
BODEGA #1	4,68	0,06
BODEGA #2	1,84	0,05
BODEGA #3		0,05
BODEGA #4	2,38	0,24
BODEGA #5	12,35	0,16
BODEGA #6		0,05
BODEGA #7	4,37	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 #18	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	13,68	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

*Y c.c.c.c. enca-*  
 Notaría Pública Cuarta  
 Mantua - Ecuador

EDIFICIO "BUZIOB",



XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

	ESTACIONAMIENTO E-32	13,77	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-33	13,51	0,17
	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
	TOTAL APARTAMENTO S1-02	153,39	1,88
	PLANTA BAJA / NIVEL -0,35 Y +0,00	ESTACIONAMIENTO E-1	13,00
ESTACIONAMIENTO E-2		13,00	0,15
ESTACIONAMIENTO E-3		13,00	0,16
ESTACIONAMIENTO E-4		13,00	0,16
ESTACIONAMIENTO E-5		13,00	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
TOTAL SUITE PB-03	76,00	0,94	



*E. Cedeño Menéndez*  
 Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manabita - ECUADOR

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.*  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

EDIFICIO "BUZIOS".

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

NOVENO PISO ALTO / NIVEL+30,15	APARTAMENTO 901	155,00	1,90
	APARTAMENTO 902	59,00	1,84
	SUITE 903	45,00	0,80
	APARTAMENTO 904	125,00	1,54
DECIMO PISO ALTO / NIVEL+33,50	APARTAMENTO 1001	155,00	1,90
	APARTAMENTO 1002	59,00	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
TOTAL GENERAL		8137,94	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 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.*  
Abg. Elyse Cedeno Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

EDIFICIO "BUZIOS".



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 inflamables 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.



*Ej. punto quince*  
Abg. Eloy Cristóbal Manabí  
Notaría Pública Cuarta  
Manabí - Ecuador

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 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 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



*Ej. de la Asesora*  
Atty. Elyse Cordero Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manabí - Ecuador



XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

acuerdo o a la notificación que hiciere 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 dueños, 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 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.*  
Abg. Elvye Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Mandato Judicial



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 rever 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:

- Nombrar y remover al Directorio de la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
- Nombrar comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- 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.
- 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.
- Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- 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.
- Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.



*Ximena del Castillo B.*  
Notaria Pública Cuarta  
Mantua - Ecuador

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

- i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador y examinarlos con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando sea conveniente y de manera especial cuando éste termine su periodo.
- 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".



*Ximena del Castillo B.*  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

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 alcuotas. Estos reglamentos al ser emitidos 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 moratorios 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 fueran acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

*Ximena del Castillo B.*  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

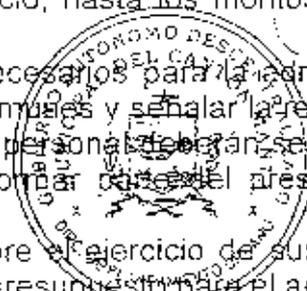


XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

- 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, 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.

*Ximena del Castillo B.*  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

EDIFICIO "BUZIOS".



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.

Notaría Pública Cuarta  
Mante - Ecuador



*El presente fue realizado*  
*por la Notaría Cuarta del Cantón Mantua*



No. 1493-SM-S-PG1.  
Manta, Octubre 20 de 2014

Arquitecta  
Ximena Del Castillo  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 021-ALC-M-JOZC-2014, de fecha 20 de Octubre de 2014, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba 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.

Atentamente,

*Patricia González López*  
S.E. Patricia González López  
SECRETARIA MUNICIPAL



María M.

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





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: "h) 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; l) 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 ninguna escritura pública 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 sección 9na., 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 alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u 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 comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado 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 alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, 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 GADMC-Manta, quien a su vez denvará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días

presente su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a la

Resolución No. 021-ALC-M-102C/Propiedad Horizontal Edificio "BUZIOS"

Dirección: Calle 9 y avenida 4  
Teléfonos: 2611 555 / 2611 474 / 2611 479  
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec  
@Municipio\_Manta  
fb.com/MunicipioManta

alcaldia@...  
@Municipio...  
youtube.com/M...





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 Cobaña, 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 1.643,65m<sup>2</sup>, ubicado en la Parroquia y Cantón Manta, 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, conforme lo especifica la Escritura de Compraventa y Unificación inscrita el 03 de julio de 2012 y autorizada en la Notaría 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 -10,05m y -10,35m; comprende once (11) BODEGAS enumeradas 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 -6,70m; comprende dieciséis (16) BODEGAS enumeradas 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 S2-01, 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 -3,35m; comprende trece (13) BODEGAS enumeradas como #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7, #8, #9, #13, #14, #15 y #16; veintisiete (27) 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-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 -0,35m y +/- 0,00m; 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 +3,35m; 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 +6,70m; 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.

Registrado en el Libro de Registros Públicos y Cuarta Notaría Pública y Cuarta Manabí - Ecuador

Ref. No. 021-ALC-M J02C/Propiedad Horizontal Edificio "BUZIOS"





Tercer Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel +10,05m; 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 +13,40m; 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 +16,75m; 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 +20,10m; 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 +23,45m; 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 +26,80m; 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 +30,15m; 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 +33,50m; 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 +36,85m; 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 +40,20m; 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.- AREAS GENERALES.**

TOTAL DE TERRENO:	1.643,65m <sup>2</sup>
TOTAL DE AREA NETA:	8.137,94m <sup>2</sup>
TOTAL DE AREA COMUN:	2.972,16m <sup>2</sup>
AREA TOTAL:	11.110,10m <sup>2</sup>

**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 Uruña II de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1162006000, puede 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. 332 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 Cobena, 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 amerita 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, dicte 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 Uruña II de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1162006000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

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





# MANTA



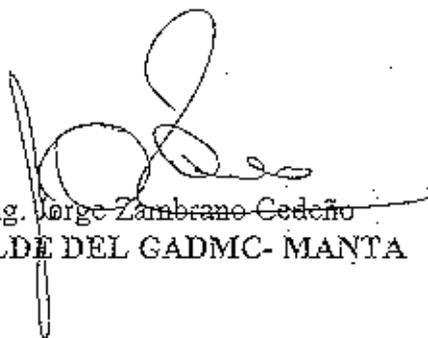
En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

### 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 Urniña II de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1162006000.

**SEGUNDO:** Que, la Secretaría 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 veintiún días del mes de octubre del año dos mil catorce

  
Ing. Jorge Zambrano Cedeño  
ALCALDE DEL GADMC- MANTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
El COPIS que acompaña es fiel copia de la copia  
original que me fue presentada en 23 fojas útiles y  
por tanto devolvi al interesado, en fe de ello confiero la  
presente.  
Manta, a 01 JUN 2015  
  
Ab. Martha Inez Canchao Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



Factura: 001-002-000004224



20151308003P00045



NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONCAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20151308003P00045					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		1 DE JUNIO DEL 2015					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Jurídica	BUZOS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1397785577001		VENDEDOR(A)	ARO. ELSA XIMENA DE CASTILLO BORJA
Natural	LOOR VELEZ DAVID LIZANDRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306371780	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Natural	PALADINES MIELES SUSAN ALEXANDRA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309848475	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Jurídica	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	REPRESENTADO POR	RUC	1766156470001		ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO
<b>UBICACION</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		100000.00					

NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONCAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20151308003P00845						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
CANCELACIONES DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	1 DE JUNIO DEL 2015						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Juridico	BANCO INTERNACIONAL S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1790098354001		ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	ING. ANDREA INIGUEZ PAZMIÑO
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

  
 NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONCAYO  
 NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

Se otorgó ante mí, y en fe de ello conliero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, COMPRAVENTA, HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, que otorgan el BANCO INTERNACIONAL S.A.; LA COMPAÑIA BUZIOS S.A.; y los cónyuges SR. DAVID LIZANDRO LOOR VELEZ, SRA. SUSAN ALEXANDRA PALADINES MIELES, a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL "BIESS".- Firmada y sellada en la ciudad de Manta, a los diecisiete días del mes de junio del año dos mil quince.



Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo  
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



ESPACIO EN BLANCO