

Factura: 001-002-000004825



20151308003P00954

NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONCAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20151308003P00954						
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	18 DE JUNIO DEL 2015						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	Nº. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que la representa
Jurídica	BUZIOS S.A	REPRESENTA DO POR	RUC	1391785577001		VINDECOR(A)	ELSA X MENA DEL CASTILLO BORJA
Natural	LUNA BEAUX Y JAIME FABIAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1706574643	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	Nº. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Jurídica	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	REPRESENTA DO POR	RUC	1798156170001		ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
		156807,00					

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

2015	13	08	03	P00954
------	----	----	----	--------



**COMPRAVENTA QUE OTORGA
LA COMPAÑÍA BUZIOS S.A.
A FAVOR DEL SEÑOR
JAIME FABIAN LUNA BEAKEY
CUANTÍA: USD \$ 156.807,00**

**CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y
PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR
QUE OTORGA EL SEÑOR
JAIME FABIAN LUNA BEAKEY
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 jueves
dieciocho (18) 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 COMPAÑÍA BUZIOS S.A.,
legalmente representada por la señora Arquitecta ELSA XIMENA

DEL CASTILLO BORJA, de estado civil viuda, 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 el señor JAIME FABIAN LUNA BEAKEY, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos; 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 presentan, 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 COMPRAVENTA Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, contenida en las siguientes cláusulas: PRIMERA 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 adjuntan como habilitantes, a quien en adelante se lo podrá designar como "LA VENDEDORA"; por otra parte, comparece el señor JAIME FABIAN LUNA BEAKEY, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se lo podrá designar como "EL COMPRADOR". 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 del 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 Notara 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 EL COMPRADOR, el inmueble consistente en el apartamento doscientos cuatro, estacionamiento E - doce y bodega número treinta y nueve 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 los siguientes linderos y medidas: **APARTAMENTO**

DOSCIENTOS CUATRO: apartamento ubicado en el segundo piso alto Nivel más seis coma setenta del Edificio, compuesto de Hall - recibidor, sala general, comedor general, cocina, lavandería, un dormitorio principal, con baño, un dormitorio secundario con baño, un baño social y dos balcones, las medidas y linderos de este apartamento son las detalladas a continuación: POR ARRIBA: lindera con apartamento trescientos cuatro; POR ABAJO: lindera

con apartamento ciento cuatro; POR EL NORTE: partiendo del oeste hacia el Este en uno coma sesenta metros, con Suite doscientos tres; de este punto hacia el Sur en cero coma cincuenta y cinco metros con área de circulación comunal (escalera); de este punto hacia el Este en tres coma cincuenta y cinco metros, con área de circulación comunal (escalera); de este punto hacia el Norte en uno coma sesenta y siete metros, con área de circulación comunal (escalera), de este punto hacia el Este en uno coma ochenta y dos metros, con área de circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Sur en uno coma veintiocho metros, con apartamento doscientos uno; de este punto hacia el Este en cinco coma ochenta y cinco metros, con apartamento doscientos uno; y de este punto al hacia el Norte en cero coma sesenta y ocho metros, con apartamento doscientos uno; POR EL SUR: partiendo del Este hacia el Oeste en doce coma setenta metros, y de este punto hacia el Norte formando un arco con una longitud de uno coma cincuenta y siete metros. Todas las medidas antes descritas linderan en parte con vacío hacia el área común del Edificio y en parte con áreas de Split. Dorm. POR EL ESTE: Partiendo del oeste hacia el este en cero coma noventa y cinco metros, con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el sur formando un arco con una longitud de tres coma cero seis metros, con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el Sur en tres coma cuarenta y tres metros, con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el Oeste en cero coma cuarenta metros, con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el Sur en dos coma cincuenta metros, en parte con vacío hacia la terraza comunal y en parte con vacío hacia el área de Split. Dorm., y de este punto hacia el Oeste formando un arco con una longitud de cero coma sesenta y tres metros, con vacío hacia el área de Split. Dorm., POR EL OESTE: Partiendo del sur hacia el Norte en cero coma cincuenta

metros, con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Este en cero coma cero siete metros, con Suite doscientos tres; y de este punto hacia el Norte en siete coma treinta metros, con Suite doscientos tres. Área ciento veinticinco metros cuadrados; alícuota cero coma cero uno cinco cuatro por ciento; área de terreno veinticinco coma veinticinco metros cuadrados; área común cuarenta y cinco coma sesenta y cinco metros cuadrados; área total ciento setenta coma sesenta y cinco metros cuadrados.-

1102000114
ESTACIONAMIENTO E- DOCE ubicado en la planta baja nivel menos cero coma treinta y cinco del Edificio, compuesto del área propiamente dicha, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: lindera con área de circulación vehicular; POR EL NORTE: lindera en cinco metros con estacionamiento E - trece; POR EL SUR: lindera en cinco metros con estacionamiento E - once; POR EL ESTE: lindera en dos coma sesenta metros con área de circulación vehicular; POR EL OESTE: lindera en dos coma sesenta metros, con área de circulación peatonal. Área: trece metros cuadrados; alícuota cero coma 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.- BODEGA

1102000114
NÚMERO TREINTA Y NUEVE: ubicada en el subsuelo tres nivel menos diez coma cero cinco y menos diez coma treinta y cinco del Edificio, compuesta del área propiamente dicha, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con estacionamiento - cuarenta y seis; POR ABAJO: lindera con terreno del Edificio; POR EL NORTE: lindera en uno coma setenta metros con área de circulación comunal (pasillo); POR EL SUR: lindera en uno coma setenta metros con terreno del edificio; POR



EL ESTE: lindera en dos coma sesenta y cinco metros con bodega número treinta y ocho; POR EL OESTE: lindera en dos coma sesenta y cinco metros con bodega número cuarenta. Área: cuatro coma cincuenta metros cuadrados; alicuota cero coma cero cero cero seis por ciento; área de terreno cero coma noventa y un metros cuadrados; área común uno coma sesenta y cuatro metros cuadrados, área total seis coma catorce 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 CINCUENTA Y SEIS MIL OCHO CIENTOS SIETE 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

 7

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 compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador(es) y vendedor(es), deslindando en tal sentido a terceros. SEXTA: ACEPTACION.- EL COMPRADOR, acepta 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 EL COMPRADOR.- 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) comparece el señor **JAIME FABIAN LUNA BEAKEY**, por sus propios y personales derechos, 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 este 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) El señor **JAIME FABIAN LUNA BEAKEY**, 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 el apartamento doscientos cuatro, estacionamiento E - doce y bodega número treinta y nueve 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 PRIMER ACRÉDITOR SOBRE
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:
APARTAMENTO DOSCIENTOS CUATRO: apartamento ubicado
en el segundo piso alto Nivel más seis coma setenta del Edificio,
compuesto de Hall - recibidor, sala general, comedor general,
cocina, lavandería, un dormitorio principal, con baño, un
dormitorio secundario con baño, un baño social y dos balcones, las
medidas y linderos de este apartamento son las detalladas a
continuación: POR ARRIBA: lindera con apartamento trescientos
cuatro; POR ABAJO: lindera con apartamento ciento cuatro; POR
EL NORTE: partiendo del oeste hacia el Este en uno coma sesenta
metros, con Suite doscientos tres; de este punto hacia el Sur en
cero coma cincuenta y siete metros, con área de circulación
comunal (escalera); de este punto hacia el Este en tres coma
cincuenta y cinco metros, con área de circulación comunal
(escalera); de este punto hacia el Norte en uno coma sesenta y siete
metros, con área de circulación comunal (escalera), de este punto
hacia el Este en uno coma ochenta y dos metros, con área de
circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Sur en uno
coma veintiocho metros, con apartamento doscientos uno; de este
punto hacia el Este en cinco coma ochenta y cinco metros, con
apartamento doscientos uno; y de este punto al hacia el Norte en
cero coma sesenta y ocho metros, con apartamento doscientos uno;
POR EL SUR: partiendo del Este hacia el Oeste en doce coma
setenta metros, y de este punto hacia el Norte formando un arco
con una longitud de uno coma cincuenta y siete metros. Todas las
medidas antes descritas linderan en parte con vacío hacia el área

común del Edificio y en parte con áreas de Split. Dorm. POR EL ESTE: Partiendo del oeste hacia el este en cero coma noventa y cinco metros, con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el sur formando un arco con una longitud de tres coma cero seis metros, con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el Sur en tres coma cuarenta y tres metros, con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el Oeste en cero coma cuarenta metros, con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el Sur en dos coma cincuenta metros, en parte con vacío hacia la terraza comunal y en parte con vacío hacia el área de Split. Dorm., y de este punto hacia el Oeste formando un arco con una longitud de cero coma sesenta y tres metros, con vacío hacia el área de Split. Dorm., POR EL OESTE: Partiendo del sur hacia el Norte en cero coma cincuenta metros, con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Este en cero coma cero siete metros, con Suite doscientos tres; y de este punto hacia el Norte en siete coma treinta metros, con Suite doscientos tres. Área ciento veinticinco metros cuadrados; alícuota cero coma cero uno cinco cuatro por ciento; área de terreno veinticinco coma veinticinco metros cuadrados; área común cuarenta y cinco coma sesenta y cinco metros cuadrados; área total ciento setenta coma sesenta y cinco metros cuadrados.- ESTACIONAMIENTO E-DOCE: ubicado en la planta baja nivel menos cero coma treinta y cinco del Edificio, compuesto del área propiamente dicha, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: lindera con área de circulación vehicular; POR EL NORTE: lindera en cinco metros con estacionamiento E - trece; POR EL SUR: lindera en cinco metros con estacionamiento E - once; POR EL ESTE: lindera en dos coma sesenta metros con área de circulación vehicular; POR EL OESTE: lindera en dos

como sesenta metros, con área de circulación peatonal. Área: trece metros cuadrados; alícuota cero coma 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.- BODEGA NÚMERO TREINTA Y NUEVE: ubicada en el subsuelo tres nivel menos diez coma cero cinco y menos diez coma treinta y cinco del Edificio, compuesta del área propiamente dicha, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con estacionamiento - cuarenta y seis; POR ABAJO: lindera con terreno del Edificio; POR EL NORTE: lindera en uno coma setenta metros con área de circulación comunal (pasillo); POR EL SUR: lindera en uno coma setenta metros con terreno del edificio; POR EL ESTE: lindera en dos coma sesenta y cinco metros con bodega número treinta y ocho; POR EL OESTE: lindera en dos coma sesenta y cinco metros con bodega número cuarenta. Área: cuatro coma cincuenta metros cuadrados; alícuota cero coma cero cero cero seis por ciento; área de terreno cero coma noventa y un metros cuadrados; área común uno coma sesenta y cuatro metros cuadrados, área total seis coma catorce 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 mantuviera 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 queda prohibida 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 de propiedad 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, desde el 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 resolutoria, 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 comprobaré 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, hiciere 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, este podrá proceder como si todos los créditos se encontraran vencidos. 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 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 El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas 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 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 contenido de esta compraventa y constitución de primera hipoteca abierta, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

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

f) Dr. Cristian Santiago Almirano Mancheno
Apoderado Especial del BIESS

f) Sr. Jaime Fabián Luna Beakey
c.c. 170657484-5

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

BUZIOS S.A.

Manta, 4 de abril de 2012



Señora Arquitecta
Elsa Ximena Del Castillo Borja
Presente.-

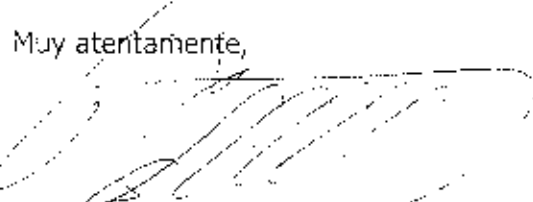
De mi consideración:

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.

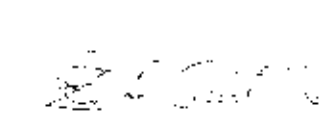
Los deberes y atribuciones que le corresponden asumir, constan señalados en el Estatuto Social de la Compañía.

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

Acepto la designación que antecede.

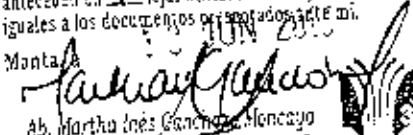

Elsa Ximena Del Castillo Borja
Nacionalidad: Ecuatoriana
C.C. 130308217-4
Cantón Manta
Manabí

Registro Mercantil Manta

0007906

449
878
Abril 26 del 2012

Manta, Abril 4 de 2012

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 1 fejas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.
Manta, 
Ab. Martha Ines Ganchez Moncayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



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

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 06/07/2011 FEC. CONSTITUCION: 06-07/2011
FEC. INSCRIPCION: 14/07/2011 FECHA DE ACTUALIZACIÓN:

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: AV. 12 Número: 1819 Intersección: CALLE 12 Y 18 Referencia ubicación: A MEDIA CUADRA DEL HOTEL GOLSTA Telefono Trabajo: 052625197 Celular: 097285742
Email: imorera@ciudadrodrigo.com.ec

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

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

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

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: ELZAMBRANO Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 14/07/2011 16:14:25



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 1391785577001

RAZÓN SOCIAL: BUZIOS S.A.



ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº ESTABLECIMIENTO	ESTADO	ABERTO	MATRIZ	FEC. INICIO ACT	CONF. 2011
1	ABERTO				

NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:

COMPRA VENTA ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE B. ENES INMUEBLES
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABÍ Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: Av. 12 Número: 1919 Intersección: CALLE 15 N. 11
Referencia: A MEDIA CUADRA DEL HOTEL GOLETA Teléfono Trabajo: 0526261167 Celular: 097265742 Email:
mora@ciudadrodrigo.com.ec

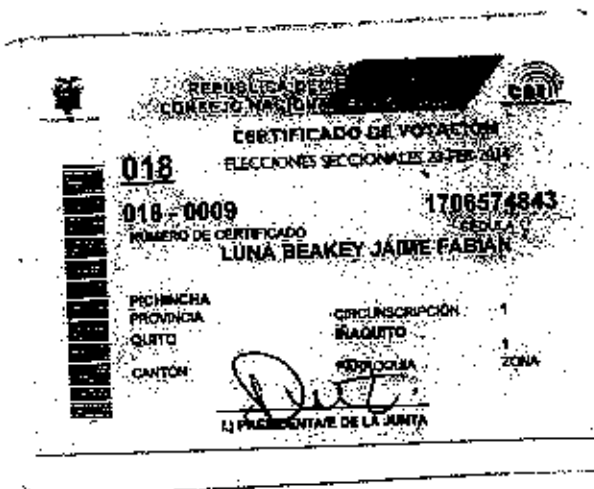
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial doy fe que las COPIAS que
antecedan en 22 fojas útiles, anverso y reverso son
iguales a los documentos presentados ante mí.

Mantada 06 JUN 2011
Martha Ines Garces
Ab. Martha Ines Garces Mancayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

[Firma del Contribuyente]
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

[Firma del Servicio de Rentas Internas]
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Uuario: LLZAMBRANO Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 14/07/2011 16:14:25



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 01 fojas utiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mi.
Manta, 1 JUN 2011
Martha Ines Canchazo Morcayo
Ab. Martha Ines Canchazo Morcayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y EXEMPLACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
ALTAMIRANO MANCHENO
CRISTIAN SANTIAGO
LUGAR DE NACIMIENTO
TUNGURAHUA
CANTÓN
LA MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1974-04-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL Casado
VERÓNICA ALEXANDRA
MÉNDEZ R

180233580-0



INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
DR. JURISPRUDENCIA

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ALTAMIRANO JAIME ADALBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MANCHENO TELVIA RAQUEL

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

QUITO

2011-04-19

FECHA DE EXPIRACIÓN

2021-04-19

E23313222

COM-4323

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
FELIX DEL ROSARIO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

004

1802335800

004 - 0077

NÚMERO DE CERTIFICADO
ALTAMIRANO MANCHENO CRISTIAN
SANTIAGO

TUNGURAHUA

PROVINCIA

AMBATO

CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN

HUACHI LORETO

CABECERA

B

9

ZONA

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 13 de la Ley Notarial, doy fe que las COPLAS que
antecedían en 21 folios útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, 20 JUN 2014
[Signature]
Ab. Martha Inés Canchazo Jarama
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA
TRIGÉSIMA
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



1	2015	17	01	36	P00141
---	------	----	----	----	--------

Tesis:

María Augusta Peña Vásquez

PODER ESPECIAL

Que otorga:

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO
DE SEGURIDAD SOCIAL

A favor de:

CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO

Cuántía:

INDETERMINADA

Dí 5 copias

~~~~~ HWAR ~~~~~

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

*Wllr*

*AA*



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



NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



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



1 del Banco del Instituto Ecuatoriano  
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.



NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.  
NOTARIA



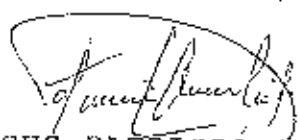
1 natural o jurídica, entendiéndose dentro de  
2 ello la suscripción de endosos, cesiones y/o  
3 cualquier otro documento que fuera menester a  
4 efectos de que se perfeccione la transferencia  
5 de cartera a favor del Banco del Instituto  
6 Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, sea en  
7 documento 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

*[Firma]*

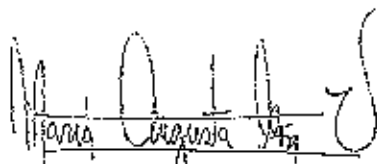
*[Firma]*



1 por el compareciente, la misma que se encuentra  
2 firmada por la Doctora María Helona Villarreal  
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.

14  
15 

16  
17 JESUS PATRICIO-CHANABA PAREDES *MP*  
18 C.C. 170772471-0

19  
20  
21 

22  
23 Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.  
24 NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA DEL CANTON QUITO, D.M.  
25 RAZON: FACTURA No.00000276

26  
27  
28 LA NO



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
MINISTERIO GENERAL DE REGISTRARÍA  
EXTENSIONES Y CANCELACIONES



CIUDADANIA 170772471-0

CHENABA PAREDES JESUS PATRICIO.

PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

28 MARZO 1963

005-1 0311 03920 M

PICHINCHA/ QUITO

CONDELEZ SUAREZ '1963

*Amesbury*



EQUATORIAL: 북반구, 남반구, 적도

E23431222

**CASAD**

GLADYS AMPARITO LOPEZ VILLA

**STUPID FOR**

LIC. ADMEN. EMPRESAS

**ALFONSO CHANDRA**

INFORME Y ANÁLISIS DEL PAÍS  
TUPAC KATARI PAPER 29

INSTITUTE OF  
POLICE AND CRIMINAL  
RESEARCH

24/06/2009

RUPTENAHOU  
166 ARMY PENTAGON EDITION 10/20/71  
71/06/2071

24/06/2021  
FRANCE CREDIT

REN

• **Prevalence** – the proportion of the population with a disease at a particular point in time

REN 1452052



**Dr. P. M. S. S. S. S.**



REPÚBLICA DEL ESTADUO  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

009

009 - 0101

1707724710

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

CHANABA PAREDES JESUS PATRICIO

PICHINCHA  
 PROVINCIA  
 QUITO  
 CANTÓN

|                  |      |
|------------------|------|
| CIRCUSECRIPCIÓN  | 2    |
| CENTRO HISTORICO | 3    |
| PARRQUIA         | ZONA |

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

**NOTARÍA 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-DN, a 11 FEB. 2015



Ab. María Augusta Peña Vázquez Msc.  
NOTARIA TRIGESIMA SEXTA  
DEL CANTÓN QUITO



## ACTA DE POSESIÓN

### GERENTE GENERAL DEL BIESS

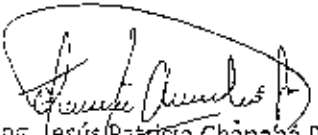
El Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS, en sesión ordinaria celebrada el 11 de febrero de 2015, con base en el artículo 375 numeral 13 del Código Orgánico Monetario y Financiero, publicado en el Segundo Suplemento, Registro Oficial 332, de 12 de septiembre de 2014; artículos 12 y 13 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-DNJ-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. 1707724710, para que ejerza las funciones de Gerente General del BIESS.

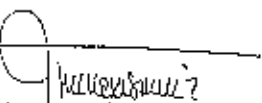
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 11 de febrero de 2015, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 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 Secretaría que certifica.

  
Edo. 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

NOTARÍA 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: 11.02.2015 Foja(s) útil(es)

Quito-DM, a 11 FEB. 2015



  
Ab. María Augusta Peña Vázquez  
NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA  
DEL CANTÓN MANABÍ



NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA

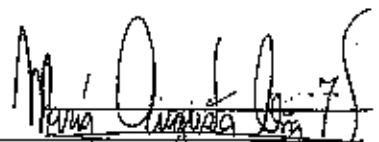


Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA

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 01 fojas útiles y que luego devolví al interesado, en fe de ello confiero la presente.

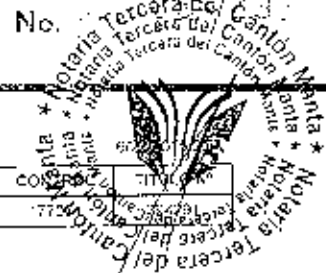
Manteca

  
Ab. Martha Inés Gamalindo Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

9 JUN 2016

# TÍTULO DE CRÉDITO

No.



| OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                                                  | CÓDIGO CATASTRAL                   | AREA  | AVALUO   | CONTROL | TÍTULO N° |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|-------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR, CUANTIA \$156807.00 (EDIF. BUZOS 2DO PISO ALTO NIVEL +6.70 APART. 204, PLANTA BAJA NIVEL -0.35 Y +0.00 EST. E-12, SUBSUELO SIN VEL. -10.05 Y -10.35 BODEGA N°32 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA |                       |                                                  | 1-16-20-06-127                     | 25.25 | 65414.92 | 177067  | 334230    |
| VENDEDOR                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                                                  | ALCABALAS Y ADICIONALES            |       |          |         |           |
| C.C./R.U.C.                                                                                                                                                                                                                                           | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN                                        | CONCEPTO                           |       | VALOR    |         |           |
| 1391785377001                                                                                                                                                                                                                                         | COMPAÑIA BUZOS S.A.   | EDIF. BUZOS 2DO PISO ALTO NIVEL +6.70 APART. 204 | Impuesto principal                 |       | 1532.46  |         |           |
| ADQUIRIENTE                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                                                  | Junta de Beneficencia de Guayaquil |       | 470.42   |         |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                                                  | TOTAL A PAGAR                      |       | 2002.88  |         |           |
| C.C./R.U.C.                                                                                                                                                                                                                                           | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN                                        | VALOR PAGADO                       |       | 2002.88  |         |           |
| 1705574843                                                                                                                                                                                                                                            | LUNA BRAKEY JAIME     | P                                                | SALDO                              |       | 0.00     |         |           |

EMISION: 5/22/2015 2:34 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

# TÍTULO DE CRÉDITO

No. 000384290

5/22/2015 2:34

| OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                                                  | CÓDIGO CATASTRAL        | AREA  | AVALUO   | CONTROL | TÍTULO N° |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR, CUANTIA \$156807.00 (EDIF. BUZOS 2DO PISO ALTO NIVEL +6.70 APART. 204, PLANTA BAJA NIVEL -0.35 Y +0.00 EST. E-12, SUBSUELO SIN VEL. -10.05 Y -10.35 BODEGA N°32 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA |                       |                                                  | 1-16-20-06-127          | 25.25 | 65414.92 | 177067  | 334230    |
| VENDEDOR                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                                                  | ALCABALAS Y ADICIONALES |       |          |         |           |
| C.C./R.U.C.                                                                                                                                                                                                                                           | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN                                        | CONCEPTO                |       | VALOR    |         |           |
| 1391785377001                                                                                                                                                                                                                                         | COMPAÑIA BUZOS S.A.   | EDIF. BUZOS 2DO PISO ALTO NIVEL +6.70 APART. 204 | Impuesto principal      |       | 1532.46  |         |           |
| ADQUIRIENTE                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                                                  | TOTAL A PAGAR           |       | 1532.46  |         |           |
| C.C./R.U.C.                                                                                                                                                                                                                                           | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN                                        | VALOR PAGADO            |       | 35.61    |         |           |
| 1705574843                                                                                                                                                                                                                                            | LUNA BRAKEY JAIME     | P                                                | SALDO                   |       | 1532.46  |         |           |

EMISION: 5/22/2015 2:34 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CONFESION DE DEUDAS DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL  
SECRETARÍA DE REGISTRO  
REGISTRAR



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
RUC: 136000980001  
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 • Telef.: 2611-479 / 2611-477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000394292

6/22/2015 2:35

| OBSERVACIÓN                                                                                          |                       |                                                     | CÓDIGO CATASTRAL                | AREA  | AVALUO   | CONTROL | TÍTULO Nº |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|-------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA |                       |                                                     | 1-18-20-08-127                  | 25,25 | 68414,50 | 177073  | 394292    |
| VENDEDOR                                                                                             |                       |                                                     | UTILIDADES                      |       |          |         |           |
| C.C / R.U.C.                                                                                         | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN                                           | CONCEPTO                        |       |          | VALOR   |           |
| 1391785677001                                                                                        | COMPAÑIA BUZIOS S.A   | EDIF. BUZIOS 2DO PISO<br>ALTO/NIVEL +6,70 APART.204 | GASTOS ADMINISTRATIVOS          |       |          | 1,00    |           |
| ADQUIRIENTE                                                                                          |                       |                                                     | Impuesto Principal Compra-Venta |       |          | 28,59   |           |
| C.C / R.U.C.                                                                                         | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN                                           | TOTAL A PAGAR                   |       |          | 29,59   |           |
| 1706574843                                                                                           | LUNA BEAKEY JAIME     | P                                                   | VALOR PAGADO                    |       |          | 29,59   |           |
|                                                                                                      |                       |                                                     | SALDO                           |       |          | 0,00    |           |

EMISION: 6/22/2015 2:35 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

RECIBO DE PAGAMENTO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
RECIBO DE PAGAMENTO



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
RUC: 136000980001  
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 • Telef.: 2611-479 / 2611-477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000394293

6/22/2015 2:35

| OBSERVACIÓN                                                                                          |                       |                                                           | CÓDIGO CATASTRAL                | AREA | AVALUO  | CONTROL | TÍTULO Nº |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|------|---------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA |                       |                                                           | 1-18-20-08-114                  | 2,63 | 4121,00 | 177074  | 394293    |
| VENDEDOR                                                                                             |                       |                                                           | UTILIDADES                      |      |         |         |           |
| C.C / R.U.C.                                                                                         | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN                                                 | CONCEPTO                        |      |         | VALOR   |           |
| 1391785677001                                                                                        | COMPAÑIA BUZIOS S.A.  | EDIF. BUZIOS PLANTA BAJA/NIVEL<br>-0,35 Y +0,00 EST. E-12 | GASTOS ADMINISTRATIVOS          |      |         | 1,00    |           |
| ADQUIRIENTE                                                                                          |                       |                                                           | Impuesto Principal Compra-Venta |      |         | 2,99    |           |
| C.C / R.U.C.                                                                                         | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN                                                 | TOTAL A PAGAR                   |      |         | 3,99    |           |
| 1706574843                                                                                           | LUNA BEAKEY JAIME     | P                                                         | VALOR PAGADO                    |      |         | 3,99    |           |
|                                                                                                      |                       |                                                           | SALDO                           |      |         | 0,00    |           |

EMISION: 6/22/2015 2:35 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

RECIBO DE PAGAMENTO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
RECIBO DE PAGAMENTO



| OBSERVACIÓN                                                                                          |                       |                                                            | CÓDIGO CATASTRAL                | ARFA | AVALUO  | CA | CE | CH |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|------|---------|----|----|----|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en VENTA de la parroquia VENTA |                       |                                                            | 1-15-23-05-058                  | 0,31 | 1408 20 |    |    |    |
| VENDEDOR                                                                                             |                       |                                                            | UTILIDADES                      |      |         |    |    |    |
| C.C./R.U.C.                                                                                          | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN                                                  | CONCEPTO                        |      |         |    |    |    |
| 13976557001                                                                                          | COMPAÑIA BUZIOS S.A   | EDIF. BUZIOS RUBENUELO 37 NVE...10.05 Y -10.35 BODEGA # 39 | GASTOS ADMINISTRATIVOS          |      |         |    |    |    |
|                                                                                                      |                       |                                                            | Impuesto Principal Compra Venta |      |         |    |    |    |
| ADQUIRIENTE                                                                                          |                       |                                                            | TOTAL A PAGAR                   |      |         |    |    |    |
| C.C./R.U.C.                                                                                          | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN                                                  | VALOR PAGADO                    |      |         |    |    |    |
| 1706574843                                                                                           | LUISA DEANEY JAIME    |                                                            | SALDO                           |      |         |    |    |    |

EMISION: 6/22/2015 2:36 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

*[Handwritten signature and stamp]*



## CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12  
Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta - Manabí

000057146

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: 1360020070001  
NOMBRES: COMPAÑIA BUZIOS S.A.  
RAZÓN SOCIAL: EDIF. BUZIOS PLANTA BAJA/NIVEL 0-05  
DIRECCIÓN:

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA  
CAJA: 21/04/2015 15:34:03  
FECHA DE PAGO:

### ÁREA DE SELLO



| VALOR | DESCRIPCIÓN | VALOR CO |
|-------|-------------|----------|
|       |             | 3.00     |

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: lunes, 22 de julio de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



# 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

000057150

911

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: :  
NOMBRES : COMPAÑIA BUZIOS S.A.  
RAZÓN SOCIAL: EDIF. BUZIOS 2DO PISO ALTO/NIVEL 6.70 APART. 204  
DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA  
CAJA: 21/04/2015 15:36:56  
FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



| VALOR         | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|---------------|-------------|-------|
|               |             | 3.00  |
|               |             | 3.00  |
| TOTAL A PAGAR |             |       |

VALIDO HASTA: lunes 20 de julio 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

000057148

911

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: :  
NOMBRES : COMPAÑIA BUZIOS S.A.  
RAZÓN SOCIAL: EDIF. BUZIOS SUBSUELO 3/NIVEL 10.05 y 10.75 Bodega # 39  
DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA  
CAJA: 21/04/2015 15:35:33  
FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



| VALOR         | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|---------------|-------------|-------|
|               |             | 3.00  |
|               |             | 3.00  |
| TOTAL A PAGAR |             |       |

VALIDO HASTA: lunes 20 de julio de 2015

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

Nº 072717



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
pertenece a: COMPAÑIA BUZIOS  
ubicada en: EDIF. BUZIOS 2DO PISO ALTO/NIVEL + 6.70 APAT. 204; PLANTA BAJA/NIVEL 0.35+0.00 ESTE E-12;  
cuyo SUBSUELO 3/ NIVEL -10.05 Y 10.35 BODEGA 39226 LT. AV. 223 P. ELOY ALFARO asciende a la cantidad:  
de AVALUO COMERCIAL PRESENTE  
\$156807.00 CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DOLARES 00/100.  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

JMOREIRA

Manta, de

del 20

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

22 DE JUNIO DE 2015

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTRO



000122724

No. Certificación: 122724

CERTIFICADO DE AVALUO

No. Electrónico: 122724

Fecha: 21 de abril 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: 1-16-20-06-008

Ubicado en: EDIF. BUZIOS SUBSUELO 3 / NIVEL 10,05 Y 10,35 BODEGA # 39

Area total del predio según escritura:

Area Neta: 4,50 M2

Area Comunal: 1,6400 M2

Area Terreno: 0,9100 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad  
139.6785577001

Propietario  
S.A. COMPANIA BUZIOS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

|               |         |
|---------------|---------|
| TERRENO:      | 364,00  |
| CONSTRUCCIÓN: | 1135,20 |
|               | 1499,20 |

Son: UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE DOLARES CON VEINTE CENTAVOS

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

Abdón Davila Cedeno Ruperi

Director de Avalúos, Catastros y Registro



Impreso por: MARIS REYES 21/04/2015 10:58:12

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTRO



00122725

No. Certificación: 122725

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 21 de abril de 2015

No. Electrónico: 3408

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

El Predio de la Clave: 1-16-20-06-114

Ubicado en: EDIF. BUZIOS PLANTA BAJA NIVEL -0,35 Y + -0,00 EST E-12

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 18,00 M2

Área Comunal: 47500 M2

Área Terreno: 2.6300 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391783377601

S.A. COMPANIA BUZIOS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

|               |         |
|---------------|---------|
| TERRENO:      | 1052,00 |
| CONSTRUCCION: | 3069,00 |
|               | 4121,00 |

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 Bienes 2014-2015"

*Alcaldía Córdova Ruperti*

Director de Avalúos, Catastro y Registros



Impreso por: MANTAS-RE/LS/21/04/2015 10:56:40

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTRO



00122726

No. Certificación: 122726

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 122726

Fecha: 21 de abril de 2015

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

El Predio de la Clave: I-16-20-06-127

Ubicado en: EDIF. BUZIOS 2DO. PISO ALTO/NIVEL +6.70 APART.204

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 125.00 M2

Área Comunal: 45.6500 M2

Área Terreno: 25.2500 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391785577001

S.A. COMPANIA BUZIOS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

|               |          |
|---------------|----------|
| TERRENO:      | 10100.00 |
| CONSTRUCCIÓN: | 56314.50 |
|               | 66414.50 |

Son: SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CATORCE DÓLARES CON CINCUENTA CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; sólo 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.

M. Haroldo Cedeño Rapetti

Director de Avalúos, Catastro y Registro



Impreso por: MARIS REYES 21/04/2015 10:48:16



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

Nº 00049029

**CERTIFICACIÓN**



No. 431-892

*La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **COMPAÑÍA BUZIOS S.A.**, con clave 1162006127, ubicado en el Edificio Buzios Apartamento 204 Urbanización Umitña II, 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, abril 21 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



DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO



Nº 00049027

**CERTIFICACIÓN**



No. 432-892

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **COMPAÑÍA BUZIOS S.A.**, con clave 1162006114, ubicado en el Edificio Buzios Estacionamiento 12 Urbanización Umiña II, 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, abril 21 del 2015

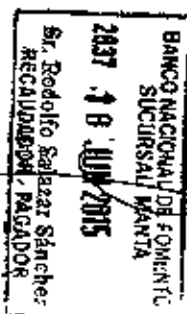
**ARQ. GALO ALVAREZ GONZALEZ**  
**DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.**  
**AREA DE CONTROL URBANO**

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, existiendo responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

HM.



BANCO NACIONAL DE FOMENTO  
18/04/2015 01:19:33 P.M.  
CONCEPTO: 2950 BOTERENO PROYECTOS DE MANABI  
CONCEPTO: 06 RECONSTRUCCION URBANOS  
CITA CONVENIO: 3-0011737-4 (3)-CITA CORRIENTE  
REFERENCIA: 44331453  
Concepto de Pago: 110206 DE ALICERIAS  
DETALLE: 76 - MANTA, OF. Municipal  
ASISTENTE DEPOSITANTE: Jaime Luna  
FORMA DE PAGAR: Efectivo  
Efectivo: 1.00  
Comisión Efectivo: 0.54  
IVA: 0.06  
TOTAL: 1.60  
SOLICITO A VERIFICACION





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

Nº 00049028

**CERTIFICACIÓN**



No. 437-892

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **COMPAÑIA BUZIOS S.A.**, con clave 1162006008, ubicado en el Edificio Buzios Bodega 39 Urbanización Umiña II, 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, abril 21 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 0100399



**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

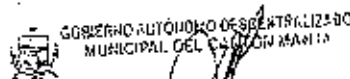
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de \_\_\_\_\_

COMPANIA BUZIOS S.A.

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

Manta, \_\_\_\_\_ 22 de \_\_\_\_\_ Abril \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_ 15

VALIDO PARA LA CLAVE  
1162006127 EDIF. BUZIOS 2DO PISO ALTO/NIVEL +6,70 APART.204  
Manta, veinte y dos de abril del dos mil quince



Srta. Juliana Rodríguez  
RECAUDACION



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**

Nº 0100400



**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN 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, 22 de Abril de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE  
1162006114 EDIF. BUZIOS PLANTA BAJA/NIVEL -0,35 Y +0,00 EST.E-12  
Manta, veinte y dos de abril del dos mil quince



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
Sra. Julieta Rodríguez  
RECAUDACIÓN

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 0100401



**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, 22 de Abril de 20 15

**VALIDO PARA LA CLAVE**

**1162006008 EDIF. BUZIOS SUBSUELO 3 / NIVEL-10,05 Y -10,35 BODEGA # 39**

**Manta, veinte y dos de abril del dos mil quince**



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Srta. Juliana Rodríguez  
RECAUDACIÓN



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



50654



Avenida 4 y Calle 11

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

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 16 de abril de 2015*  
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cod. Catastral-Rel Ident Predia: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



#### LINDEROS REGISTRALES:

3.6.4.- APARTAMENTO 204: DEL EDIFICIO "BUZIOS".- Ubicado en la Urbanización Umiña II, Manzana B, Lote número Uno, sector la Silla de la Parroquia y Cantón Manta. Apartamento ubicado en el segundo piso alto Nivel + 6,70 del Edificio, compuesto de: hall - recibidor, sala general, comedor general, cocina, lavandería, 1 dormitorio principal, con baño, 1 dormitorio secundario con baño, 1 baño social y 2 balcones. Las medidas y linderos de este apartamento son las detalladas a continuación: POR ARRIBA: Lindera con apartamento 304. POR ABAJO: Lindera con apartamento 104. POR EL NORTE: Partiendo del Oeste hacia el Este en 1,60m., con Suite 203; de este punto hacia el Sur en 0,57m., con área de circulación comunal (escalera); de este punto hacia el Este en 3,55m., con área de circulación comunal (escalera); de este punto hacia el Norte en 1,67m., con área de circulación comunal (escalera). de este punto hacia el Este en 1,82m., con área de circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Sur en 1,28m., con apartamento 201; de este punto hacia el Este en 5,85m., con apartamento 201; y de este punto al hacia el Norte en 0,68m., con apartamento 201. POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en 12,70m., y de este punto hacia el Norte formando un arco con una longitud de 1,57m. Todas las medidas antes descritas linderan en parte con vacío hacia el área común del Edificio y en parte con áreas de Split. Dorm. POR EL ESTE: Partiendo del Oeste hacia el Este en 0,95m., con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el Sur formando un arco con una longitud de 3,06m., con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el Sur en 3,43m., con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el Oeste en 0,40m., con vacío hacia la terraza comunal; de este punto hacia el Sur en 2,50m., en parte con vacío hacia la terraza comunal y en parte con vacío hacia el área común del Edificio y de este punto hacia el Oeste formando un arco con una longitud de 0,63m., con vacío hacia el





base del Dorm. POR EL OESTE: Partiendo del Sur hacia el Norte en 0,50m., con vacío  
del área común del Edificio; de este punto hacia el Este en 0,07m., con Suite 203; y de  
este punto hacia el Norte en 7,30m., con suite 203. AREA: 125,00M2. ALICUOTA: 0,0154 %  
AREA DE TERRENO: 25,25 m2 AREA COMUN: 45,65 m2 AREA TOTAL: 170,65m2.  
SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA  
L I B R E D E G R A V A M E N

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro                    | Acto                               | Número y fecha de inscripción |            | Folio Inicial |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------|
| Compra Venta             | Compraventa y Unificación          | 1.710                         | 03/07/2012 | 32.146        |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizont | 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: lunes, 11 de junio de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

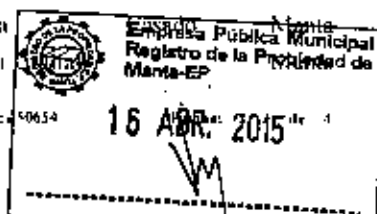
##### a.- Observaciones:

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

C U A D R A D O S

##### 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 |              | Manta     |
| Vendedor  | 80-0000000033950 | Compañía de Transporte de Carga  |              | Manta     |





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



Vendedor: 13-03882174 Del Castillo Borja Elsa Ximena  
Vendedor: 13-02091028 Del Castillo Borja Luis Fernando

Viudo  
Casado

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       | 28020          | 28032        |

**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 Urcuña 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 | 80-000000068597 | 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        |

**Planos**

Inscrito el: viernes, 14 de noviembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 822 - Folio Final: 842  
Número de Inscripción: 42 Número de Repertorio: 8.216  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

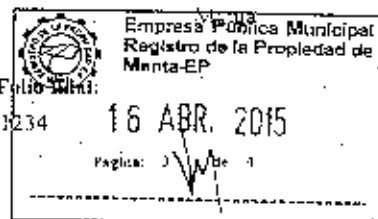
| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|-------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-000000068597 | Compañía Buzios Sa      |              | Manta     |

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         |

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 52654





**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

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

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

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

Emitido a las: 9:26:09 del jueves, 16 de abril de 2015

A petición de: *Cronello Estrella*

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2

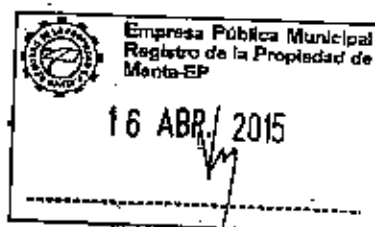


Validez del Certificado 30 días, Excepto  
que se diera un traspaso de dominio o se  
emitiera un gravamen.



*Jaime E. Delgado Intriago*  
Firma del Registrador

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





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



50655



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 50655:

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: jueves, 16 de abril de 2015  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



#### LINDEROS REGISTRALES:

3.4.12.- ESTACIONAMIENTO E-12: DEL EDIFICIO "BUZIOS" ubicado en la Urbanización Umiña II, Manzana B, Lote número Uno, sector la Silla de la Parroquia y Cantón Manta. 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 con área de circulación vehicular. POR EL NORTE: Lindera en 5,00m., con estacionamiento E-13. POR EL SUR: Lindera en 5,00m. Con estacionamiento E-11. POR EL ESTE: Lindera en 2,60m., con área de circulación vehicular. POR EL OESTE: Lindera en 2,60m., con área de circulación peatonal. AREA: 13,00M2. ALICUOTA: 0.0016 % AREA DE TERRENO: 2,63 m2 AREA COMUN: 4,75 m2 AREA TOTAL: 17,75 m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro                    | Acto                               | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta             | Compraventa y Unificación          | 1.710 03/07/2012              | 32.146        |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizont | 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

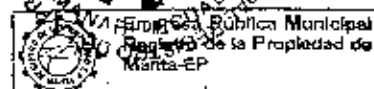
Número de Inscripción: 1.710 Número de Repertorio: 3.754

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:



16 ABR 2015



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

C U A D R A D O S

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  | 80-0000000033950 | 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       | 28020          | 28032        |

3 / 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:

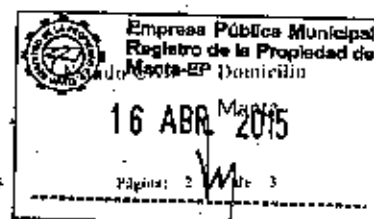
CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BUZIOS".- La Compañía BUZIOS S. A., debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General, ubicado en la Urbanizacion Umiña II, Manzana B, Lote número Uno, Sector la Silla de la Parroquia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

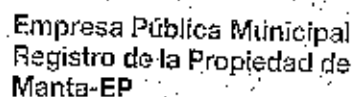
C a n t ó n M a n t a

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social |
|-------------|------------------|-------------------------|
| Propietario | 80-0000000068597 | Compañía Buzios Sa      |

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





3 / 1 Plans

Inscrito el: viernes, 14 de noviembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 822 Folio Final: 842

Número de Inscripción: 42      Número de Repertorio: 8.216

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

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

**Escritura/Juicio/Resolución:**

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "BUZIOS". - La Compañía BUZIOS S. A., debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General, ubicado en la Urbanización 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.L.C.  | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
| Propietario | 80-0000000068597 | Compañía Buzins Sa      |              | Manta     |

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

|                          |                  |                   |                |              |
|--------------------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Libro:                   | No. Inscripción: | Fee. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
| Propiedades Horizontales | 28               | 14-nov-2014       | 1090           | 1234         |

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

| Libro                    | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Pisos                    | 1                       |       |                         |
| Compra Venta             | 1                       |       |                         |
| Propiedades Horizontales | 1                       |       |                         |

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

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

Emitido a las: 9:28:27 del jueves, 16 de abril de 2015

A petición de:

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2



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



Jaime E. Delgado Intrigo  
Firma del Registrador

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



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

16 APR 2015

Certificación impresa por: MARC

Fishing Registrals: 5065



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50656

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 16 de abril de 2015*

Parroquia: *Manta*

Tipo de Predio: *Urbano*

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

#### LINDEROS REGISTRALES:

3.1.8.- BODEGA # 39: DEL EDIFICIO "BUZIOS".- Ubicado en la Urbanización Unifia II, Manzana B, Lote número Uno, sector la Silla de la Parroquia y Cantón Manta. Bodega ubicada en el subsuelo 3 nivel -10,05 y -10,35 del Edificio, compuesta del área propiamente dicha: Las medidas y linderos de esta bodega son las siguientes: POR ARRIBA: Lindera con estacionamiento E-46. POR ABAJO: Lindera con terreno del Edificio. POR EL NORTE: Lindera en 1,70m., con área de circulación comunal (pasillo). POR EL SUR: Lindera en 1,70m., con terreno del Edificio. POR EL ESTE: Lindera en 2,65m., con bodega # 38. POR EL OESTE: Lindera en 2,65m., con bodega # 40. AREA: 4,50m2. ALICUOTA: 0,0006 % AREA DE TERRENO: 0,91 m2 AREA COMUN: 1,64 m2 AREA TOTAL: 6,14 m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro                    | Acto                               | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta             | Compraventa y Unificación          | 1.710 03/07/2012              | 32.146        |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizont | 28 14/11/2014                 | 1.090         |
| Planos                   | Planos                             | 42 14/11/2014                 | 822           |

#### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

##### REGISTRO DE COMPRA VENTA

###### 1. Compraventa y Unificación

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

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

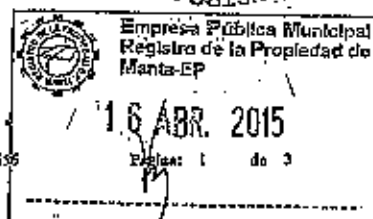
Número de Inscripción: *1.710* Número de Repertorio: *3.754*

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:





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 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 número Uno, actual Barrio Umiña 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) talad 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) faja ubicado en la Urbanización Umiña Dos de la Parroquia y Cantón Manta, con una 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  | 80-0000000033950 | Compañía de Transporte de Carga Ciudad |              | Manta     |
| Vendedor  | 13-03082174      | Del Castillo Borja Elsa Ximena         | Vieudo       | 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        |

2 / 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

Escriutura/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

C a n t ó n M a n t a

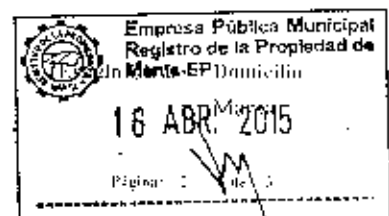
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

| Calidad     | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social |
|-------------|------------------|-------------------------|
| Propietario | 80-0000000068397 | Compañía Buzios Sa      |

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

Credenciación impresa por: ALC

Fecha Registrada: 30/11/14





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



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

**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 | Fee. 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                       |       |                         |
| Compra Venta             | 1                       |       |                         |
| Propiedades Horizontales | 1                       |       |                         |

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

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

Emitido a las: 9:30:18 del jueves, 16 de abril de 2015

A petición de:

*Gronella Estrella*  
*Maria Asuncion Cedeño Chavez*

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2

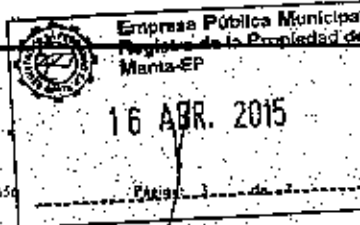


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



Abg. Jaime E. Delgado Intrigado  
Firma del Registrador

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



Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 50650



## **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 Barberán en representación de la Compañía de Transporte de Carga Ciudad Rodrigo C.A., propietario de 400 acciones de \$ 1.00 cada una y la Arq. Ximena del Castillo Borja en representación de la Constructora Del Castillo Borja S.A. propietario de 400 acciones de \$ 1.00 cada una; con lo cual se encuentra presente el 100% del Capital Social de la compañía, el mismo que asciende a la suma de USD \$800 ochocientos dólares de los Estados Unidos de América, dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de USD.\$1.00 cada una, quienes se reúnen en Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas al amparo de lo establecido en los estatutos y el artículo doscientos treinta y ocho de la ley de compañías, con el objeto de tratar el orden del día.

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

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

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

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

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

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

Fiel copia del original

BUZIOS S.A.  
RUC: 1391785577001

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**

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  
antecedan en 21 Hojas útiles, anversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta

1 JUN 2015  
  
Ab. Martha Inés Sánchez Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN 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 de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. El acceso de entrada a cada uno de los apartamentos, bodegas y estacionamientos, las paredes que delimitan el Edificio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.



*El pueblo para*  
Notaría Pública Cuarta  
Mantaz  
Eloy Cedeño  
Mantaz



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

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

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

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

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

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



*Al punto siete*  
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 adquiriente 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 el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.



**DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES.**

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



*El presente acta*  
**Abg. Elvira Cordero Montañez**  
**Notaría Pública Cuarta**  
**Manabita - Ecuador**

MINIEMBA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



|                      |        |      |
|----------------------|--------|------|
| BODEGA #30           | 4,11   | 0,0  |
| BODEGA #31           | 5,70   | 0,0  |
| ESTACIONAMIENTO E-37 | 13,91  | 0,0  |
| ESTACIONAMIENTO E-38 | 17,85  | 0,22 |
| ESTACIONAMIENTO E-44 | 16,25  | 0,20 |
| ESTACIONAMIENTO E-45 | 16,41  | 0,20 |
| ESTACIONAMIENTO E-46 | 15,15  | 0,17 |
| ESTACIONAMIENTO E-47 | 18,88  | 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 |



*Abg. Eloy Cedeno Mendez*  
Notaría Pública Cuarta  
Montalvo - Ecuador

EDIFICIO "EUZIOB".

**XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.**

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

| PLANTA                             | AMBIENTE                       | AREA<br>NETA M2 | PORCENTAJE<br>% |
|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| SUBSUELO 3 / NIVEL -10,05 Y -10,35 | BODEGA #32                     | 5,10            | 0,06            |
|                                    | BODEGA #33                     | 5,12            | 0,06            |
|                                    | BODEGA #34                     | 5,63            | 0,07            |
|                                    | BODEGA #35                     | 5,25            | 0,06            |
|                                    | BODEGA #36                     | 5,98            | 0,07            |
|                                    | BODEGA #37                     | 5,03            | 0,06            |
|                                    | BODEGA #38                     | 4,77            | 0,06            |
|                                    | BODEGA #39                     | 4,50            | 0,06            |
|                                    | BODEGA #40                     | 4,50            | 0,06            |
|                                    | BODEGA #29                     | 4,50            | 0,06            |
|                                    | BODEGA #28                     | 4,50            | 0,06            |
|                                    | APARTAMENTO S3-01              | 157,12          | 1,93            |
|                                    | TERRAZA-APARTAMENTO S3-01      | 45,57           | 0,56            |
|                                    | <b>TOTAL APARTAMENTO S3-01</b> | <b>202,69</b>   | <b>2,49</b>     |
| SUBSUELO 2 NIVEL -6,70             | BODEGA #10                     | 5,70            | 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            |

*Q. ciento noventa y siete*  
**Abg. Willy Cedeno Merendez**  
**Notaria Pública Cuarta**  
**Manta - Ecuador**

**EDIFICIO "BUZIOB".**



**XIMENA DEL CASTILLO S.  
ARQUITECTA.**



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



*Ep. pinto orca.*  
**Ing. Eliseo Cedeno Menéndez**  
**Notaría Pública Cuarta**  
**Mantua - Ecuador**

**EDIFICIO "BUZIOS".**



**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        |
|                                   | <b>TOTAL APARTAMENTO S1-02</b> | <b>153,39</b> | <b>1,88</b> |
| PLANTA BAJA / NIVEL -0,35 Y +0,00 | ESTACIONAMIENTO E-1            | 13,00         | 0,17        |
|                                   | ESTACIONAMIENTO E-2            | 12,50         | 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        |
|                                   | <b>TOTAL SUITE PB-03</b>       | <b>76,00</b>  | <b>0,94</b> |

*El punto doce*  
**Abg. Eliseo Cedeño Menéndez**  
 Notaría Pública Cuarta  
 Maná - Ecuador

**EDIFICIO "BUZIOS".**



**XIMENA DEL CASTILLO S.  
ARQUITECTA.**



|                                        |                 |        |      |
|----------------------------------------|-----------------|--------|------|
| PRIMER PISO<br>ALTO /<br>NIVEL +3,35   | APARTAMENTO 101 | 155,00 | 0,80 |
|                                        | APARTAMENTO 102 | 150,00 | 0,80 |
|                                        | SUITE 103       | 65,00  | 0,80 |
|                                        | APARTAMENTO 104 | 125,00 | 1,54 |
| SEGUNDO PISO<br>ALTO /<br>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<br>ALTO /<br>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<br>ALTO /<br>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<br>ALTO /<br>NIVEL +16,75  | APARTAMENTO 501 | 155,00 | 1,90 |
|                                        | APARTAMENTO 502 | 125,00 | 1,55 |
|                                        | SUITE 503       | 65,00  | 0,80 |
|                                        | APARTAMENTO 504 | 125,00 | 1,54 |
| SEXTO PISO<br>ALTO /<br>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<br>ALTO /<br>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<br>ALTO /<br>NIVEL +26,80  | APARTAMENTO 801 | 155,00 | 1,90 |
|                                        | APARTAMENTO 802 | 150,00 | 1,84 |
|                                        | SUITE 803       | 65,00  | 0,80 |
|                                        | APARTAMENTO 804 | 125,00 | 1,54 |



*El punto Trece*  
Abg. Eliseo Cedeno Mendez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

**EDIFICIO "SUZUE".**

**XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.**

|                                                              |                          |         |        |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|--------|
| NOVENO PISO<br>ALTO /<br>NIVEL+30,15                         | APARTAMENTO 901          | 155,00  | 1,90   |
|                                                              | APARTAMENTO 902          | 150,00  | 1,84   |
|                                                              | SUITE 903                | 65,00   | 0,80   |
|                                                              | APARTAMENTO 904          | 125,00  | 1,54   |
| DECIMO PISO<br>ALTO /<br>NIVEL+33,50                         | APARTAMENTO 1001         | 195,00  | 1,90   |
|                                                              | APARTAMENTO 1002         | 150,00  | 1,84   |
|                                                              | SUITE 1003               | 65,00   | 0,80   |
|                                                              | APARTAMENTO 1004         | 125,00  | 1,54   |
| DECIMO<br>PRIMER PISO<br>ALTO /<br>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<br>SEGUNDO PISO<br>ALTO<br>(TERRAZA) /<br>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:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del Edificio.
- b) 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.
- c) Hacer uso abusivo de su apartamento o ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) 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.

*J. Juanito Raborio*  
**Abg. Eliseo Cedeño Menéndez**  
**Notaría Pública Cuarta**  
**Manta - Ecuador**

**EDIFICIO "ELIZIO".**



XIMENA DEL CASTILLO E.  
ARQUITECTA.

- e) Establecer en los apartamentos: depósitos, pensiones, talleres, ferreterías, y en general desarrollar actividades distintas del destino principal 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 malolientes 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.



*Edificio "Elizios"*  
Abg. Eliseo Cordero Montalvo  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

EDIFICIO "ELIZIOS".

**XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.**

**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 hicieren 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

**EDIFICIO "BUZIOS".**



*El punto decisivo*  
**Abg. Elisye Cedeno Mendez**  
**Notaría Pública Cuarta**  
**Manta - Ecuador**

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 condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

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

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

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

Art. 21.- **QUÓRUM.**- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las 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.

*Abg. Elsy Cedeño Menéndez*  
Notaria Pública Cuarta  
del Cantón Manta



**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:

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

*Cf. punto pleurocho*  
**Abg. Eliseo Cedeno Menéndez**  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

- i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador y examinar los libros de los copropietarios con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando éste termine el 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".

*Q. Jacinto Preciado*  
Abg. Eliseo Cedeño Menéndez  
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 alicuotas. Estos reglamentos al ser dictados por el primer directorio aquí nombrados no requiere aprobación de la Asamblea de copropietarios.

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

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

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

- a) 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 fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

*El pueblo también*  
Abg. C. Lysy Cedeno Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

**EDIFICIO "BUZIOS".**



- ...necesarios para la administración y señalar la responsabilidad de ser o no parte del presupuesto del ejercicio de sus presupuestos para el año

**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.

Al presente firmados  
por: Ximena del Castillo B.  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



**MINERA DEL CASTILLO 3,  
ARQUITECTA.**

|                                   |                                |               |               |              |              |               |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
|                                   | ESTACIONAMIENTO E-41           | 13,38         | 0,0016        |              |              |               |
|                                   | ESTACIONAMIENTO E-42           | 13,38         | 0,0016        |              |              |               |
|                                   | ESTACIONAMIENTO E-43           | 17,57         | 0,0021        | 3,47         | 18,27        | 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         |
|                                   | <b>TOTAL APARTAMENTO S1-02</b> | <b>153,39</b> | <b>0,0188</b> | <b>30,98</b> | <b>56,02</b> | <b>209,41</b> |
| 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         |
|                                   | <b>TOTAL SUITE PB-03</b>       | <b>76,00</b>  | <b>0,0093</b> | <b>15,35</b> | <b>27,76</b> | <b>103,76</b> |
| PRIMER PISO 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                | 126,00        | 0,0154        | 25,25        | 45,65        | 170,65        |

*El arquitecto*

*Abg. Eliseo Cedeño Menéndez*

Notaría Pública Cuarta

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

**DIFIDIO "BUZIOE",**



**KIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.**

|                             |                                |               |               |              |              |               |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
|                             | BODEGA #38                     | 4,77          | 0,0006        | 0,96         | 1,74         | 6,51          |
|                             | BODEGA #39                     | 4,50          | 0,0006        | 0,91         | 1,64         | 6,14          |
|                             | BODEGA #40                     | 4,50          | 0,0006        | 0,91         | 1,64         | 6,14          |
|                             | BODEGA #29                     | 4,50          | 0,0006        | 0,91         | 1,64         | 6,14          |
|                             | BODEGA #28                     | 4,50          | 0,0006        | 0,91         | 1,64         | 6,14          |
|                             | APARTAMENTO S3-01              | 157,12        | 0,0193        | 31,73        | 57,38        | 214,50        |
|                             | TERRAZA-APARTAMENTO S3-01      | 45,57         | 0,0056        | 9,20         | 16,64        | 62,21         |
|                             | <b>TOTAL APARTAMENTO S3-01</b> | <b>202,69</b> | <b>0,0249</b> | <b>40,94</b> | <b>74,03</b> | <b>276,72</b> |
| SUBSUELO 2<br>/ NIVEL -0,70 | BODEGA #10                     | 5,70          | 0,0007        | 1,15         | 2,08         | 7,78          |
|                             | BODEGA #11                     | 4,02          | 0,0006        | 1,02         | 1,84         | 6,89          |
|                             | BODEGA #12                     | 4,02          | 0,0006        | 1,01         | 1,83         | 6,85          |
|                             | BODEGA #17                     | 4,41          | 0,0006        | 0,94         | 1,70         | 6,35          |
|                             | BODEGA #18                     | 3,84          | 0,0005        | 0,78         | 1,40         | 5,24          |
|                             | BODEGA #19                     | 3,84          | 0,0005        | 0,74         | 1,34         | 5,02          |
|                             | BODEGA #20                     | 2,88          | 0,0004        | 0,58         | 1,06         | 3,93          |
|                             | BODEGA #21                     | 4,84          | 0,0006        | 0,98         | 1,77         | 6,61          |
|                             | BODEGA #22                     | 3,91          | 0,0005        | 0,79         | 1,43         | 5,34          |
|                             | BODEGA #23                     | 4,87          | 0,0006        | 0,98         | 1,78         | 6,65          |
|                             | BODEGA #24                     | 4,90          | 0,0006        | 0,99         | 1,79         | 6,69          |
|                             | BODEGA #25                     | 3,48          | 0,0004        | 0,70         | 1,27         | 4,75          |
|                             | BODEGA #26                     | 4,45          | 0,0005        | 0,90         | 1,63         | 6,08          |
|                             | BODEGA #27                     | 9,56          | 0,0012        | 1,93         | 3,49         | 13,05         |
|                             | BODEGA #30                     | 4,11          | 0,0005        | 0,83         | 1,50         | 5,61          |
|                             | BODEGA #31                     | 5,70          | 0,0007        | 1,15         | 2,08         | 7,78          |
|                             | ESTACIONAMIENTO E-37           | 13,91         | 0,0017        | 2,81         | 5,08         | 18,99         |
|                             | ESTACIONAMIENTO E-38           | 17,85         | 0,0022        | 3,61         | 6,52         | 24,37         |
|                             | ESTACIONAMIENTO E-44           | 16,25         | 0,0020        | 3,28         | 5,93         | 22,18         |
|                             | ESTACIONAMIENTO E-45           | 16,41         | 0,0020        | 3,31         | 5,99         | 22,40         |
|                             | ESTACIONAMIENTO E-46           | 13,76         | 0,0017        | 2,78         | 5,02         | 18,77         |
|                             | ESTACIONAMIENTO E-47           | 13,88         | 0,0017        | 2,80         | 5,07         | 18,95         |
|                             | ESTACIONAMIENTO E-48           | 14,25         | 0,0018        | 2,91         | 5,20         | 19,45         |
|                             | ESTACIONAMIENTO E-49           | 14,39         | 0,0018        | 2,91         | 5,26         | 19,65         |

*G. Rosendo A. Pineda*

*Abg. Elyse Cedeño Menéndez*

**Notaría Pública Cuarta**

**Manta - Ecuador**

**EDIFICIO "BUZIOS".**



**XIMENA DEL CASTILLO S.  
ARQUITECTA.**

|                                     |                 |        |        |       |       |        |
|-------------------------------------|-----------------|--------|--------|-------|-------|--------|
| SEGUNDO PISO<br>ALTO + NIVEL +5,70  | 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<br>/ 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<br>/ 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<br>/ NIVEL +16,75  | APARTAMENTO 501 | 155,00 | 0,0190 | 31,31 | 56,61 | 211,61 |
|                                     | APARTAMENTO 502 | 126,00 | 0,0155 | 25,25 | 48,02 | 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<br>/ 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<br>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 |
| OCTAVO PISO ALTO<br>/ 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<br>/ 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 |

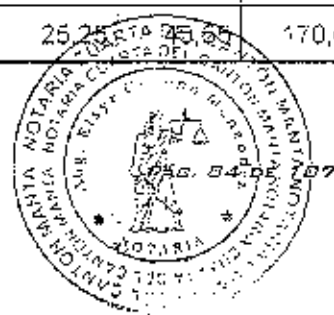
*Q. Ximena del Castillo S. nueva*

*Abg. Willy Cedeño Menéndez*

**Notaría Pública Cuarta**

**Manabí - Ecuador**

**EDIFICIO "EUZIOS".**



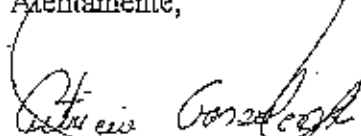
No. 1493-SM-S-PGL  
Manta, Octubre 20 de 2014

Arquitecta  
Ximena Del Castillo  
Ciudad

De mi consideración:

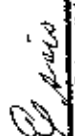
Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 021-ALC-M-JOZC-2014, de fecha 20 de Octubre de 2014, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad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

  
S.E. Patricia González López  
SECRETARIA MUNICIPAL

Maria M.



  
Abg. Eliseo Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Mantn - Ecuador

Dirección: Calle 9 y avenida 4  
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479  
Fax: 2611 714

 [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)

 [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)

 [fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)

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

 [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)





SECRETARÍA DE GOBIERNO



**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 alícuotas, 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 alícuotas 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 alícuotas, 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 la derivará 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 las direcciones

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

Dirección: Calle 9 y avenida 4  
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479  
Fax: 2611 714

 [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)

 [@Municipio\\_Manta](mailto:@Municipio_Manta)

 [fo.com/municipioManta](http://fo.com/municipioManta)

 [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)

 [@MunicipioManta](mailto:@MunicipioManta)

 [youtube.com/MunicipioManta](http://youtube.com/MunicipioManta)





SECRETARÍA GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO



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

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

### 1.- ANTECEDENTES

Que, la Compañía BUZIOS S.A, es propietaria de un bien inmueble unificado de 1.643,65m<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.





**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 TERREÑO:    | 1.643,65m <sup>2</sup>  |
| TOTAL DE AREA NETA:  | 8.137,94m <sup>2</sup>  |
| TOTAL DE ÀREA COMUN: | 2.972,16m <sup>2</sup>  |
| ÀREA 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 Umíña 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 Sindico 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 Cobaña, 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 Umíña II de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1162006000 y la misma se incorpore en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

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

Dirección: Calle 8 y avenida 4  
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479  
Fax: 2611 714

 [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)  
@Municipio\_Manta  
 [fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)

 [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
@MunicipioManta  
 [youtube.com/user/MunicipioManta](https://www.youtube.com/user/MunicipioManta)





*[Firma manuscrita]*



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 Silia de la manzana B, Lote No. 1, actual Barrio Umña 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: Plancamiento 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 veintinueve días del mes de octubre del año dos mil catorce

*[Firma manuscrita]*  
Ing. Jorge Zambrano Cedeno  
ALCALDE DEL GADMC- MANTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA  
La COPIA que atende es del conquiso de la copia  
verificada que me fue presentada en 24 hojas útiles y  
que luego devolví al interesado, en la fecha contera la  
presente.

Manta, el

*[Firma manuscrita]*  
Marta Ines Garza Garza  
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

**NOTARÍA SEPTUAGÉSIMA CUARTA  
DR. JOSE LUIS JARAMILLO CALERO  
NOTARIO**



1 PROTOCOLO:

2 AÑO 2015 PROVINCIA 17 CANTON 01 NOTARIA 74P

3 FACTURA No.- 001976

5 NOTARIA SEPTUAGESIMA CUARTA DEL CANTON QUITO

7 DECLARACIÓN JURAMENTADA

8 QUE OTORGA:

9 JAIME FABIAN LUNA BEAKEY

10 CUANTÍA: INDETERMINADA

11 DI 2 COPIAS.

12 S.C.

13 En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano,  
14 Capital de la República del Ecuador, hoy día MIÉRCOLES  
15 VEINTE NUEVE DE ABRIL del año dos mil quince, ante mí  
16 DOCTOR JOSE LUIS JARAMILLO CALERO, NOTARIO  
17 SEPTUAGESIMO CUARTO DEL CANTON QUITO, comparece  
18 libre y voluntariamente a la celebración de la presente escritura  
19 pública el señor JAIME FABIAN LUNA BEAKEY, de estado civil  
20 soltero, por sus propios derechos.- El compareciente es de  
21 nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad domiciliado en esta  
22 ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y poder  
23 obligarse; bien instruido en el objeto del presente instrumento  
24 público al que procede en forma libre y voluntaria.- Al efecto  
25 advertido de la gravedad del juramento y las penas por perjurio,  
26 con claridad y exactitud manifiesta: Yo, JAIME FABIAN LUNA  
27 BEAKEY, declaro bajo juramento que en el Edificio BUZIOS  
28 Urbanización Umña Calle número cuatro lote número uno en el

Av. Mariscal Sucre OE 6-420 y José M. Carrión

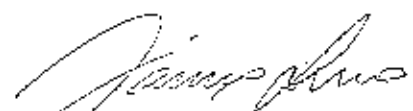
Teléfono: 2494864 / 0987474147

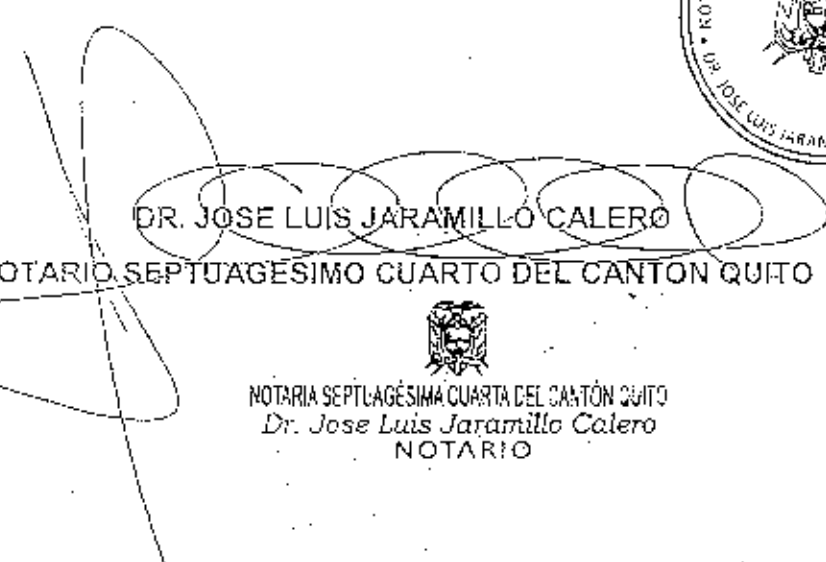
Email: notaria74quito@outlook.es

**NOTARÍA SEPTUAGÉSIMA CUARTA  
DR. JOSE LUIS JARAMILLO CALERO  
NOTARIO**



1 sector la Silla en la parroquia Manta Cantón Manta Provincia de  
2 Manabí no existe administrador por tratarse de un edificio  
3 nuevo en el cual no viven todos los copropietarios y exoneró de  
4 toda responsabilidad de estos pagos al señor notario y  
5 registrado de la propiedad sobre esto particular.- Es todo lo  
6 que puedo declarar en honor a la verdad.- Hasta aquí la  
7 declaración juramentada de el compareciente, la misma que  
8 queda elevada a escritura pública con todo el valor legal.- Para  
9 su otorgamiento se observaron todos y cada uno de los  
10 preceptos legales del caso y leída a el compareciente por mí el  
11 Notario, se ratifica en el total contenido de su declaración y  
12 firma conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-  
13  
14

15   
16 JAIME FABIAN LUNA BEAKEY  
17 C.C. 170657484-3  
18  
19  
20  
21

22   
23 **DR. JOSE LUIS JARAMILLO CALERO**  
**NOTARIO SEPTUAGÉSIMO CUARTO DEL CANTON QUITO**



**NOTARIA SEPTUAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO**  
**Dr. Jose Luis Jaramillo Calero**  
**NOTARIO**



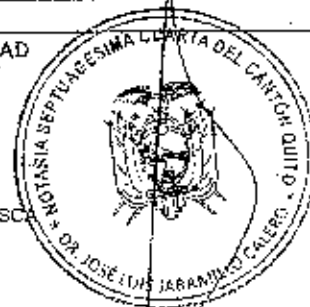
SISTEMA NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN CIUDADANA  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



*Jaime Luis*

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD

Cédula: 1706574843  
Apellidos y nombres: LUNA BEAKEY JAIME FABIAN  
Condición de cedulao: CIUDADANO  
Lugar de nacimiento: PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCILA  
Fecha de nacimiento: 30/01/1978  
Fecha de expedición: 12/10/2010  
Nacionalidad: ECUATORIANA  
Sexo: MASCULINO  
Instrucción: SECUNDARIA  
Profesión: EMPLEADO PRIVADO  
Código dactilar: V444414442  
Estado civil: SOLTERO  
Cónyuge:  
Fecha de matrimonio: 00/00/0000  
Apellidos y nombres de la madre: BEAKEY DE LUNA JEANETTE  
Apellidos y nombres del padre: LUNA CORDOBA FABIAN MEDARDO



Usuario: JARAMILLO CALERO JOSE LUIS  
Número Único de Verificación (NUV): 307488320  
Uso exclusivo para: NOTARIA SETENTA Y CUATRO  
PICHINCHA/QUITO

El presente certificado tendrá validez de 45 días a partir de su fecha de emisión.



307488320

Fecha de Emisión: 29/04/2015 11:37:26  
Válido Hasta: 13/06/2015 11:37:26

Codificación QR





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN



CÉRTICA DE CIUDADANÍA

17065743/2

APELLIDOS Y NOMBRES  
LUNA BEAKEY  
JAMIE FABIAN  
LUGAR DE NACIMIENTO  
FICHINCHA  
QUITO  
SANTA FRISCA  
FECHA DE NACIMIENTO 1976-01-30  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL SOLTERO

NOTARIO  
CÉRTICA DE CIUDADANÍA  
MIRIAM BADO ALVARADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
LUNA RODRIGUEZ JAMIE REDARDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
BEAKEY DE LUNA JEANETTE

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
QUITO  
2010-10-12

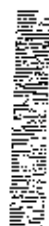
FECHA DE VIGENCIA  
2020-10-12

*[Signature]*  
NOTARIO

*[Signature]*  
NOTARIO



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONGRESO NACIONAL



016

016-8009

NÚMERO DE CÉRTICA

LUNA BEAKEY JAMIE FABIAN

17065743/2

CÉRTICA

FECHA DE NACIMIENTO

QUITO

SEXO M

FECHA DE VIGENCIA

QUITO

FECHA DE VIGENCIA

QUITO

17065743/2

SE OTORGO ANTE MI EN FE DE  
COMPROBADO ESTA... SEGUNDA...  
CÉRTICA CERTIFICADA, FIRMOS Y SE  
Y PUESTO EN EL MISMO LUGAR Y A  
QUITO: 29/04/2007

DR. JOSE LUIS JARAMILLO CALERO  
NOTARIO SEPTUAGÉSIMA CUARTA  
CANTÓN QUITO



NOTARIA SEPTUAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO  
Dr. Jose Luis Jaramillo Calero  
NOTARIO



20151701074P01024

NOTARIO(A) JARAMILLO CALERO JOSÉ LUIS  
NOTARÍA SEPTUAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO

EXTRACTO



|                                                                                                                |                          |                          |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Escritura N°:                                                                                                  |                          | 20151701074P01024        |                           |
| <p style="text-align: center;"><b>ACTO O CONTRATO;</b><br/> <b>DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL</b></p> |                          |                          |                           |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:                                                                                         |                          | 29 DE ABRIL DEL 2015     |                           |
| <b>OTORGANTES</b>                                                                                              |                          |                          |                           |
| <b>OTORGADO POR</b>                                                                                            |                          |                          |                           |
| Persona                                                                                                        | Nombres/Razón social     | Tipo Interviniente       | Documento de Identidad    |
| Natural                                                                                                        | LUNA BEAKEY JAIME FABIAN | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                    |
| No.                                                                                                            | Identificación           | Nacionalidad             | Calidad                   |
| 1706574B43                                                                                                     | ECUATORIANA              | COMPARECIENTE            | Persona que le representa |
| <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                 |
| PICHINCHA                                                                                                      |                          | QUITO                    | EL CONDADO                |
| <b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>                                                                                  |                          |                          |                           |
| <b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>                                                                                   |                          |                          |                           |
| <b>CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:</b>                                                                            |                          | <b>INDETERMINADA</b>     |                           |

NOTARIO(A) JARAMILLO CALERO JOSE LUIS  
NOTARIA SEPTUAGÉSIMA CUARTA DEL CANTON QUITO



**Notaria Terc**

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** de la escritura pública de **COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, que otorga la compañía **BUZIOS S.A.** y señor **JAIME FABIAN LUNA BEAKEY** a favor del **BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL "BIESS"**. - Firmada y sellada en la ciudad de Manta, a los dieciocho días del mes de junio del año dos mil quince.



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

ESPACIO EN BLANCO



el Cantón Manta  
Cantón Manta  
Notaria Pública  
Tercera del Cantón Manta