

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2022

Número de Inscripción: 4218

Número de Repertorio: 9362

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

1.- Con fecha doce de Diciembre del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 4218 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
647056570	VILLALBA ZELIDET MARIA	COMPRADOR
1391754078001	TIERRABUENA S.A.	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO	1162006099	62461	COMPRAVENTA
ESTACIONAMIENTO	1162006095	62458	COMPRAVENTA
BODEGA	1162006072	62456	COMPRAVENTA
APARTAMENTO	1162006129	48791	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: lunes, 12 diciembre 2022

Fecha generación: lunes, 12 diciembre 2022



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 3 7 0 5 8 7 Y M R S H K L



Factura: 002-003-000052382



20221308006P04606

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



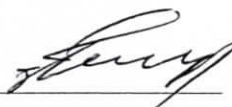
Escritura N°:		20221308006P04606					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		2 DE DICIEMBRE DEL 2022, (14:39)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Juridica	TIERRABUENA S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1391754078001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	RUTH JOHANNA LOOR SOJOS
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	VILLALBA ZELIDET MARIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	647056570	ESTADOUNIDENSE	COMPRADOR (A)	
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		174939.14					

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRONICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308006P04606
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE DICIEMBRE DEL 2022, (14:39)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRONICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20221308006P04606
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE DICIEMBRE DEL 2022, (14:39)



OTORGA:	NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



**ESPACIO
EN
BLANCO**



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



.....RIO

ESCRITURA NÚMERO: 20221308006P04606

FACTURA NÚMERO: 002-003-000052382

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

OTORGADA POR LA COMPAÑÍA:

TIERRABUENA S.A.

A FAVOR DE LA SEÑORA:

ZELIDET MARIA VILLALBA.

CUANTÍA: \$174.939,14

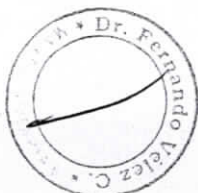
DI 2 COPIAS

//CSL//

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy viernes, **DOS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS**, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**, Notario Público Sexto del Cantón Manta; con plena capacidad, libertad y conocimiento, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "**VENDEDORA**" la Compañía **TIERRABUENA S.A.**, con RUC número **1391754078001**, debidamente representada por la señora **RUTH JOHANNA LOOR SOJOS**, portadora de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, seis, seis, seis, cinco, nueve, cinco guion nueve (**130666595-9**), nacionalidad ecuatoriana, estado civil casada, de cincuenta y dos años de edad, de ocupación Empleada Privada, domiciliada en el Cantón Guayaquil en la Isla Mocolí, Urbanización Blue Bay. Aqua 1B y de tránsito por esta Ciudad de Manta, con número telefónico 0992808141, correo electrónico johaloor2@hotmail.com , por



1 los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la compañía,
2 conforme consta del nombramiento que se adjunta como documento habilitante;
3 y, por otra parte, en calidad de “**COMPRADORA**” la señora **ZELIDET MARIA**
4 **VILLALBA**, portadora del pasaporte estadounidense número seis, cuatro, siete,
5 cero, cinco, seis, cinco, siete, cero (**647056570**), nacionalidad estadounidense,
6 estado civil soltera, de cincuenta y seis años de edad, de profesión Licenciada en
7 Administración de Empresas, domiciliada en el Cantón Quito en la avenida
8 República del Salvador N34-211 y Moscú y de tránsito por esta Ciudad de Manta,
9 con número telefónico 0013059051164, correo electrónico
10 sallyvillaba@hotmail.com , por sus propios y personales derechos. Los
11 comparecientes se encuentran hábiles en derecho para contratar y contraer
12 obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus
13 documentos de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas
14 por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos los
15 comparecientes por el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así
16 como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al
17 otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni
18 promesa o seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y
19 cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la Obtención
20 de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección
21 General de Registro Civil, Identificación Cedulación a través del convenio suscrito
22 con esta notaria, que se agregara como documento habilitante del presente
23 contrato de COMPRAVENTA, me piden que eleve a escritura pública las
24 siguientes minutas: “**SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a
25 su cargo, sírvase insertar una más de Compraventa, al tenor de las siguientes
26 cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la
27 presente escritura de Compraventa por una parte, de “**VENDEDORA**” la
28 Compañía **TIERRABUENA S.A.**, con RUC número **1391754078001**,





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 debidamente representada por la señora **RUTH JOHANNA LOOR SOJOS**,
2 portadora de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, seis, seis, seis,
3 cinco, nueve, cinco guion nueve **(130666595-9)**, nacionalidad ecuatoriana,
4 estado civil casada, de cincuenta y dos años de edad, de ocupación Empleada
5 Privada, domiciliada en el Cantón Guayaquil en la Isla Mocolí, Urbanización Blue
6 Bay. Aqua 1B, con número telefónico 0992808141, correo electrónico
7 johaloor2@hotmail.com, por los derechos que representa en su calidad de
8 Gerente General de la compañía, conforme consta del nombramiento que se
9 adjunta como documento habilitante; y, por otra parte, en calidad de
10 **"COMPRADORA"** la señora **ZELIDET MARIA VILLALBA**, portadora del
11 pasaporte estadounidense número seis, cuatro, siete, cero, cinco, seis, cinco,
12 siete, cero **(647056570)**, nacionalidad estadounidense, estado civil soltera, de
13 cincuenta y seis años de edad, de profesión Licenciada en Administración de
14 Empresas, domiciliada en el Cantón Quito en la avenida República del Salvador
15 N34-211 y Moscú, con número telefónico 0013059051164, correo electrónico
16 sallyvillaba@hotmail.com, por sus propios y personales derechos. **SEGUNDA.-**
17 **ANTECEDENTES.- A)** La Compañía **TIERRABUENA S.A.**, debidamente
18 representada por la señora Ruth Johanna Loor Sojos, en calidad de Gerente
19 General, son dueños de un departamento, ubicado en el Sitio denominado **LA**
20 **SILLA DE LA MANZANA B**, lote número Uno, actual Barrio Umiña Dos de la
21 Parroquia y Cantón Manta, dentro de la **CONSTITUCION AL REGIMEN DE**
22 **PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BUZIOS"**, adquiridos por
23 Compraventa a la compañía Buzios S.A. debidamente representada por la
24 Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General, según
25 consta de la escritura pública otorgada en la notaría cuarta del cantón Manta, el
26 veinte y nueve de octubre del dos mil catorce, inscrita en el Registro de la
27 Propiedad del cantón Manta el cuatro de noviembre de dos mil catorce, los
28 mismos que se describen a continuación: **B) LINDEROS REGISTRALES:**



1 APARTAMENTO 302: DEL EDIFICIO "BUZIOS".- Apartamento ubicado en el
2 tercer piso alto Nivel + 10,05 del Edificio, compuesto de: hall recibidor, sala
3 general, comedor general, cocina / comedor diario, dormitorio de servicio con
4 baño, lavandería, dormitorio principal con baño vestidor, 2 dormitorios, 1 baño
5 general, 1 baño social y balcón. Las medidas y linderos de este apartamento, son
6 las detalladas a continuación: POR ARRIBA: Lindera con apartamento 402. POR
7 ABAJO: Lindera con apartamento 202. POR EL NORTE: Partiendo del Oeste
8 hacia el Este en 7,55m., y de este punto hacia el Sur formando un arco con una
9 longitud de 1,57m. Todas las medidas antes descritas linderan con vacío hacia el
10 área común del Edificio. POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en
11 1,60m., con ducto; de este punto hacia el Sur en 0,45m con ducto; de este punto
12 hacia el Oeste en 1,70m., con área de circulación comunal (pasillo); de este
13 punto hacia el Sur en 4,15m., con área de circulación comunal (pasillo); de este
14 punto hacia el Oeste en 0,30m., con Suite 303; de este punto hacia el Sur en
15 1,27m., con suite 303; y de este punto hacia el Oeste en 5,45m., con Suite 303.
16 POR EL ESTE: Partiendo del Norte hacia el Sur en 1,90m., en parte con vacío
17 hacia el área común del Edificio y en parte con apartamento 301; de este punto
18 hacia el Oeste en 0,25m., de este punto hacia el Sur en 0,30m., de este punto
19 hacia el Oeste en 0,11m., de este punto hacia el Sur en 3,72m., de este punto
20 hacia el Este en 0,23m., de este punto hacia el Sur en 3,85m., de este punto
21 hacia el Oeste en 0,11m.; y este punto hacia el Sur en 2,12m. Las medidas antes
22 descritas linderan con el apartamento 301. POR EL OESTE: Partiendo del Sur
23 hacia el Norte en 11,12m., en parte con vacío hacia la losa inaccesible, en parte
24 con vacío hacia la terraza – apartamento S1-02; en parte con vacío hacia la
25 terraza- apartamento S2-03; y en parte con vacío hacia el área común del
26 Edificio; de este punto hacia el Oeste en 0,25m., con vacío hacia el área común
27 del Edificio; de este punto hacia el Norte en 3,00m., con vacío hacia el área
28 común del Edificio; de este punto hacia el Este en 1,00m., con vacío hacia el





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 área común del Edificio; y de este punto hacia el Norte en 4,65m., con vacío
2 hacia el área común del Edificio. AREA: 150,00m2. EL APARTAMENTO 302
3 Tiene un área neta m2. 150,00 m2. Alícuota: 0,0184%. Área de Terreno:
4 30,30m2. Área Común: 54,78m2. Área Total; 204,78m2. **C) LINDEROS Y**
5 **DIMENSIONES REGISTRALES:** BODEGA #15 DEL EDIFICIO "BUZIOS":
6 Bodega ubicada en el subsuelo 1 Nivel-3,35 del Edificio, compuesta del área
7 propiamente dicha. Las medidas y linderos de este estacionamiento son las
8 siguientes: Por Arriba: Lindera en parte con área de circulación vehicular; en
9 parte con estacionamiento E-9; y en parte con área común del Edificio. Por
10 Abajo: Lindera en parte con estacionamiento E-37 y en parte con terreno del
11 Edificio. Por el Norte: Lindera en 2,59m., con estacionamiento E-42. Por el Sur:
12 Lindera en 2,61m., con calle pública (no utilizable por diferencia de nivel bajo de
13 suelo). Por el Este: Lindera en 1,81m., con bodega # 16. Por el Oeste: Lindera en
14 1,61m., con bodega # 14. Área: 4,51m2. Tiene un área neta m2. 4,51 m2.
15 Alícuota: 0,0006%. Área de Terreno: 0,91m2. Área Común: 1,65m2. Área Total;
16 6,16m2. **D) LINDEROS Y DIMENSIONES REGISTRALES:**
17 **ESTACIONAMIENTO E-36 DEL EDIFICIO "BUZIOS":** Estacionamiento ubicado
18 en el subsuelo 1 Nivel- 3,35 del Edificio, compuesto del área propiamente dicha.
19 Las medidas y linderos de este estacionamiento son las siguientes: Por Arriba:
20 Lindera en parte con estacionamiento E-3, E-4, E-5; y en parte con área de
21 circulación vehicular. Por Abajo: Lindera con estacionamiento E-65. Por el Norte:
22 Lindera en 2,70m., con estacionamiento E-27. Por el Sur: Lindera en 2,70m., con
23 área de circulación vehicular. Por el Este: Lindera en 5,10m., con rampa
24 vehicular. Por el Oeste: Lindera en 5,10m., con estacionamiento E-35. Área:
25 13,77m2. Tiene un área neta m2. 13,77 m2. Alícuota: 0,0017%. Área de Terreno:
26 2,78m2. Área Común: 5,03m2. Área Total; 18,80m2. **E) LINDEROS**
27 **REGISTRALES:** ESTACIONAMIENTO E-42 DEL EDIFICIO "BUZIOS":
28 Estacionamiento ubicado en el subsuelo 1 Nivel-3,35 del Edificio, compuesto del





1 área propiamente dicha. Las medidas y linderos de este estacionamiento son las
2 siguientes. Por Arriba: Lindera en parte con estacionamientos E-7, E-8, y E-9; y
3 en parte con área de circulación vehicular. Por Abajo: Lindera con
4 estacionamiento E-37. Por el Norte: Lindera en 2,65m., con área de circulación
5 vehicular. Por el Sur: Lindera en 2,65m., con área de bodega #15. Por el Este:
6 Lindera en 5,05m., con estacionamiento E-43. Por el Oeste: Lindera en 5,05m.,
7 con estacionamiento E-41. Área: 13,38m². Tiene un área neta m². 13,38 m².
8 Alícuota: 0,0016%. Área de Terreno: 2,70m². Área Común: 4,89m². Área Total;
9 18,27m². **TERCERA.- COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos **LOS**
10 **VENEDORES** representada por la señora **RUTH JOHANNA LOOR SOJOS**, en
11 la calidad en la que comparece, por el presente instrumento público tienen a bien
12 dar en venta real y perpetua enajenación a favor de **LA COMPRADORA** la
13 señora la señora **ZELIDET MARIA VILLALBA**, el bien inmueble descrito en los
14 literales B,C,D y E, de la cláusula segunda del presente contrato de compra
15 venta, ubicado en el Sitio denominado LA SILLA DE LA MANZANA B, lote
16 número Uno, actual Barrio Umiña Dos de la Parroquia y Cantón Manta, dentro de
17 la CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
18 EDIFICIO "BUZIOS" ciudad de Manta, provincia de Manabí.- **CUARTA.-**
19 **PRECIO.-** El precio pactado de común acuerdo y que las partes consideran justo
20 por la venta del inmueble antes descrito es **USD. 174.939,14 (CIENTO**
21 **SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA NUEVE 14/100**
22 **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, cantidad que ha sido
23 cancelada en su totalidad a LOS VENEDORES, quienes declaran haberlos
24 recibido el pago del precio acordado a plena satisfacción, renunciando LOS
25 VENEDORES, a formular reclamo alguno por este concepto. Por este mismo
26 acta la parte vendedora y la parte compradora declaran que tienen a bien
27 renunciar a todos los beneficios que confiere la acción de Lesión Enorme
28 determinada en el Código Civil vigente por considerar las partes dicho precio





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

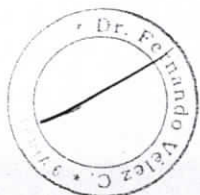


1 como justo y necesario.- **QUINTA.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- LOS**
2 **VENDEDORES**, señora **RUTH JOHANNA LOOR SOJOS**, en su calidad de
3 Gerente General de la Compañía TIERRABUENA S.A, en la calidad en la que
4 comparece, por este mismo acto dan en venta real y transfieren en perpetua
5 enajenación, libre de todo gravamen y usufructo, a favor de la señora **ZELIDET**
6 **MARIA VILLALBA**, en su calidad de **LA COMPRADORA**, con todos sus
7 derechos, sin limitación alguna, el uso, goce, posesión, usufructo y dominio del
8 departamento ubicado en el sitio denominado LA SILLA DE LA MANZANA B, lote
9 número Uno, actual Barrio Umiña Dos de la Parroquia y Cantón Manta, dentro de
10 la **CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL**
11 **EDIFICIO "BUZIOS"** ciudad de Manta, provincia de Manabí, con todas sus
12 entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y más derechos anexos, sin
13 reserva de ninguna naturaleza, aceptando la Compradora esta venta y
14 transferencia de dominio hecha a su favor.-Sin embargo de haberse especificado
15 superficie y linderos la presente transferencia de dominio se la hace como cuerpo
16 cierto, sin que los Vendedores se reserven nada para sí sobre los bienes
17 vendidos.- De igual manera los vendedores, por este mismos acto transfiere el
18 dominio, uso, goce, posesión y dominio cediendo el medidor de luz eléctrica con
19 suministro y de agua potable, para lo cual queda autorizada para realizar el
20 trámite correspondiente de traspaso y cambio de nombre ante las empresas
21 correspondientes.**SEXTA.- SANEAMIENTO.- LOS VENDEDORES** se obligan y
22 comprometen al saneamiento legal por evicción de conformidad con la Ley y
23 declaran expresamente que sobre el bien inmueble objeto de esta transferencia
24 de dominio no pesa gravamen alguno, hipoteca, embargo, prohibición de
25 enajenar o cualquier otro impedimento que pudiera limitar o impedir la presente
26 transferencia de dominio, conforme acreditan con el correspondiente certificado
27 de libre gravámenes o certificado de solvencia que debidamente otorgado por el
28 señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta que se acompaña.-





1 **SÉPTIMA.- IMPUESTOS Y GASTOS.-** Todos los gastos, tributos y derechos
2 que demande la celebración e inscripción de la presente compraventa serán de
3 cuenta de **LA COMPRADORA**, a excepción del pago de la utilidad o plusvalía y
4 obras si lo hubiere que será pagado íntegramente por **LOS VENDEDORES.-**
5 **OCTAVA.- DECLARACION.- LA COMPRADORA**, declara su conformidad en
6 cuanto al estado y condición del bien inmueble materia de la presente
7 Compraventa, así como al precio pactado por los mismos, por lo que desde ya
8 renuncia a realizar cualquier tipo de reclamación en contra de los Vendedores.-
9 **NOVENA.- LICITUD DE FONDOS.- LA COMPRADORA**, declara libre y
10 voluntariamente, que los fondos para la compra de los bienes detallados, son de
11 procedencia lícita y que los mismos no están ligados con actividades de
12 narcotráfico, lavado de activos o financiamiento del terrorismo. **DÉCIMA.-**
13 **ACEPTACION.- LOS VENDEDORES** declaran que han recibido el valor del
14 inmueble de manos de la parte de la Compradora a su entera satisfacción, por lo
15 que nada tienen que reclamar en lo posterior por este concepto, así mismo los
16 comparecientes ratifican, aceptan en todas y cada una de sus partes el total
17 contenido de esta escritura pública por estar hecha en seguridad y garantía de
18 sus respectivos intereses.- **DÉCIMO PRIMERO.- AUTORIZACION.- LOS**
19 **VENDEDORES**, autorizan a **LOS COMPRADORES**, a proceder a realizar el
20 trámite de transferencia de dominio y la inscripción de la presente escritura en el
21 Registro de la Propiedad del cantón Manta.- **DÉCIMO SEGUNDA.- SOLUCION**
22 **DE CONFLICTOS, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** Las partes convienen
23 que el presente contrato será cumplido de buena fe y que cualquier controversia
24 tratarán de resolverlos con el mismo espíritu y de mutuo acuerdo. Sin embargo,
25 para cualquier controversia relacionada o derivada de este documento y su
26 ejecución que no pueda ser resuelta de mutuo acuerdo, estas se someterán a los
27 Jueces competentes del cantón Manta, y al trámite correspondiente según fuere
28 el caso. Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo



CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS CONDICIÓN CIUDADANÍA

LOOR

SOJOS

NOMBRES

RUTH JOHANNA

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

02 JUL 1970

LUGAR DE NACIMIENTO

MANABI PORTOVIEJO

PORTOVIEJO

FIRMA DEL TITULAR

NUI.1306665959



SEXO

MUJER

Nº DOCUMENTO

002624176

FECHA DE VENCIMIENTO

07 ABR 2031

NATIGAN

218273

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

LOOR GILER BALDOMERO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

SOJOS ZAMBRANO RUTH MARY NIDIA

ESTADO CIVIL

CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CONYUGE O CONVIVIENTE

VELASQUEZ MORILLO FRANK FERNANDO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

MANTA 07 ABR 2021

CÓDIGO DACTILAR

E43433442

TIPO SANGRE A+

DOMANTE

SI

DIRECTOR GENERAL



I<ECU0026241768<<<<<1306665959
7007020F3104079ECUSI<<<<<<8
LOOR<SOJOS<<RUTH<JOHANNA<<<<<



CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021



PROVINCIA MANABI

Nº 54171840

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

CANTÓN: PORTOVIEJO

PARROQUIA: 12 DE MARZO

ZONA: 1

JUNTA No. 0023 FEMENINO

LOOR SOJOS RUTH JOHANNA

CC N: 1306665959



Ruth Johanna Loor Sojos

DOY FE: Que las precedentes
copias fotostaticas en
...ojos... fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus originales

Manta. 02 DIC 2022

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1306665959

Nombres del ciudadano: LOOR SOJOS RUTH JOHANNA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

Fecha de nacimiento: 2 DE JULIO DE 1970

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VELASQUEZ MORILLO FRANK FERNANDO

Fecha de Matrimonio: 9 DE AGOSTO DE 1989

Datos del Padre: LOOR GILER BALDOMERO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: SOJOS ZAMBRANO RUTH MARY NIDIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 7 DE ABRIL DE 2021

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 2 DE DICIEMBRE DE 2022

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



N° de certificado: 224-799-72686



224-799-72686

Ing. Fernando Alvear C.

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



TIERRABUENA S.A.

Manta, 10 de octubre del 2019.

Señora
RUTH JOHANNA LOOR SOJOS
Ciudad. -

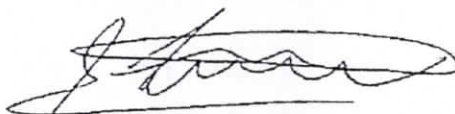
De mi consideración:

Por la presente pongo en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionista de la compañía **TIERRABUENA S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy tuvo a bien re-elegirla en calidad de **GERENTE GENERAL** de la misma para un periodo estatuario de **DOS AÑOS** en sus funciones; a cuyo efecto la presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y/o extrajudicial de la compañía, de manera individual.

Los deberes y atribuciones que le corresponden asumir, constan señalado en el artículo Décimo Noveno, de los Estatutos Sociales de la compañía.

La compañía **TIERRABUENA S.A.**, se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el señor Notario Cuarto del Cantón Manta, Dr. Simón Zambrano Vences, el 21 de mayo del año 2008, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 03 de septiembre del 2008, bajo el No. 759 y anotado en el Repertorio General No. 1987.

Muy atentamente,

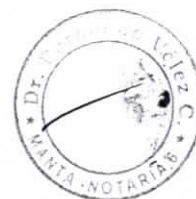


Ab. Riskee Renee Vera Vivas.
Secretario ad-hoc de la Junta

Acepto el nombramiento que antecede. Lugar y fecha Ut-Supra.



Sra. Ruth Johanna Loor Sojos
C.I. # 130666595-9
Nacionalidad: ecuatoriana
Manta-Manabí-Ecuador





TRÁMITE NÚMERO: 5789



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	4610
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	21/10/2019
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	1073
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	TIERRABUENA S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	LOOR SOJOS RUTH JOHANNA
IDENTIFICACIÓN:	1306665959
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	2 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

CIA. INSC. 759, REP. 1987, F. 03/09/2008. REV. RB, INSC. EB.

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 21-DÍA(S) DEL MES DE OCTUBRE DE 2019

REGISTRO MERCANTIL

HORACIO ORDÓÑEZ FERNÁNDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA 1100

BOY-EB: Que las precedentes
copias fotostaticas en
OK: folios rectos, aversos
reversos son iguales a sus originales

Manta, 02 DIC 2022

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



Página 1 de 1

Razón Social
TIERRABUENA S.A.**Número RUC**
1391754078001**Representante legal**
• LOOR SOJOS RUTH JOHANNA**Estado**
ACTIVO**Régimen**
REGIMEN GENERAL**Fecha de registro**
14/10/2008**Fecha de actualización**
17/09/2020**Inicio de actividades**
03/09/2008**Fecha de constitución**
03/09/2008**Reinicio de actividades**
No registra**Cese de actividades**
No registra**Jurisdicción**
ZONA 4 / MANABI / MANTA**Obligado a llevar contabilidad**
SI**Tipo**
SOCIEDADES**Agente de retención**
NO**Contribuyente especial**
NO**Domicilio tributario****Ubicación geográfica****Provincia:** MANABI **Cantón:** MANTA **Parroquia:** MANTA**Dirección****Número:** S/N **Manzana:** DOS **Referencia:** ATRAS DEL RESTAURANTE MARTINICA**Medios de contacto****Email:** johaloor7@hotmail.com **Teléfono domicilio:** 052610067 **Celular:** 0992808141**Actividades económicas**

• 084131802 - ADMINISTRACIÓN Y REGULACIÓN PÚBLICAS, INCLUIDA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES, CONCESIÓN DE LICENCIAS E INSPECCIÓN RELACIONADAS CON SECTORES COMERCIALES.

Establecimientos**Abiertos**

1

Cerrados

0

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPEs, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI



Razón Social
TIERRABUENA S.A.

Número RUC
1391754078001

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación:

CATRCR2022001223308

Fecha y hora de emisión:

27 de mayo de 2022 17:35

Dirección IP:

10.1.2.25

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

DOY FE: Que las precedentes
copias fotostáticas en
— 01 — fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus originales

Manta.

02 DIC 2022

Dr. Fernando Veloz Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

TIERRABUENA S.A.

COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA TIERRABUENA S.A.-

En la ciudad de Manta, a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil veintidós, siendo las 10H00, se reúnen los accionistas de la compañía TIERRABUENA S.A., en el local donde funcionan sus oficinas en el barrio Umiña atrás del restaurante Martinica, Dirige esta sesión su presidenta señora **Sonia Nesle Sojos Zambrano**, y por acuerdo de los asistentes actúa como Secretario ad-hoc de esta sesión el **Ab. Riskee Vara Vivas**. - En este estado, por Secretaría se elabora la lista de las personas con derecho a voto de acuerdo al Libro de Acciones y Accionistas de la empresa. El señor secretario procede a constatar que se encuentra presente la totalidad del capital social suscrito y pagado de la compañía, que es de **\$800,00**, distribuido de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	CONCURRENCIA
Ruth Johanna Loor Sojos	\$680, 00	PERSONAL
Sonia Nesle Sojos Zambrano	\$120, 00	PERSONAL

La señora Presidenta, una vez constatado que existe el quórum de instalación legal y estatutario, declara abierta la presente sesión de Junta General, dispone que por Secretaría se ponga en conocimiento de los asistentes el asunto para cuyo conocimiento y resolución han sido convocados a esta sesión. El señor secretario pone en conocimiento de los asistentes en siguiente orden del día:

PUNTO UNICO: Conocer y resolver sobre la venta del Departamento Numero P 302 , parqueadero 42 y 36, bodega 15 del Edificio "BUZIOS" ubicado en el sitio la silla, sector Urbanización Umiña II, de la parroquia y cantón Manta.

Luego de conocer el respectivo orden del día, los accionistas presentes expresan su aceptación en reunirse en forma universal en esta Junta General de acuerdo lo faculta el artículo 238 de la Ley de Compañías, por lo que proceden al análisis del caso. - Hace uso de la palabra la Gerente General, señora **Ruth Johanna Loor Sojos**, quien informa a los asistentes sobre la necesidad que tiene la compañía de vender el Departamento Numero P 302, parqueadero 42 y 36, bodega 15 del Edificio "BUZIOS" ubicado en el sitio la silla, sector Urbanización Umiña II, de la parroquia y cantón Manta, con el propósito de obtener recursos que permitan financiar las actividades económicas de la compañía. Interviene la accionista, señora Sonia Nesle Sojos Zambrano, quien apoya las explicaciones que anteceden y mociona que la Junta se pronuncie sobre la aprobación del tema en cuestión. Tras analizar esta propuesta y sin existir otra moción, los Accionista presentes en esta Junta General deciden por unanimidad adoptar las siguientes resoluciones:

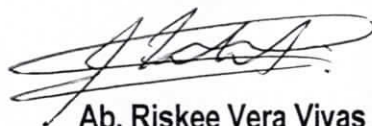
1. Aprobar la venta del Departamento Numero P 302, parqueadero 42 y 36, bodega 15 del Edificio "BUZIOS" de propiedad de esta compañía, ubicado en el sitio la silla, sector Urbanización Umiña II, de la parroquia y cantón Manta.
2. Autorizar a la señora Gerente General de esta misma compañía para que negocie sin limitación de ninguna clase y con entera libertad la venta del departamento, parqueaderos y bodega antes indicados, para que intervenga en la celebración de la respectiva escritura

TIERRABUENA S.A.

pública de compraventa, estipulando precio, forma de pago, plazo y todas las demás cláusulas que fueren inherentes a esta clase de contratos.

Una vez evacuado el orden del día inicialmente señalado, la señora presidenta concede un momento de receso para la redacción del acta correspondiente. Luego de reinstalada la sesión y tras la lectura del acta elaborada, los presentes la aprueban en su integridad sin formular ninguna objeción al respecto. No habiendo ningún otro punto o asunto que tratar, se declara concluida esta sesión de Junta General, firmando para constancia los presentes en la misma. - SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS ASISTENTES. FDO.) Sra. Ruth Johanna Loor Sojos. - Accionista y Gerente General. - FDO.) Sra. Sonia Nesle Sojos Zambrano. - Accionista y Presidenta. - FDO.) Ab. Riskee Vera Vivas, secretario ad hoc de la junta.

CERTIFICO QUE EL TEXTO DEL ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS QUE ANTECEDE, ES IGUAL A SU ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS LIBROS SOCIALES DE LA COMPAÑÍA TIERRABUENA S.A., A LOS QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO. MANTA, 21 DE NOVIEMBRE DEL 2022.



Ab. Riskee Vera Vivas
SECRETARIO AD HOC DE LA JUNTA

*Of the United States,
in Order to form a more perfect Union,
establish Justice, insure domestic Tranquility,
provide for the common defence,
promote the general Welfare, and secure
the Blessings of Liberty to ourselves
and our Posterity, do ordain and establish this
Constitution for the United States of America.*



SIGNATURE OF BEARER / SIGNATURE DU TITULAIRE / FIRMA DEL TITULAR

PASSPORT
PASSEPORT
PASAPORTE



UNITED STATES OF AMERICA

Type / Type / Tipo Code / Code / Código Passport No. / No. du Passeport / No. de Pasaporte

P ... USA

Surname / Nom / Apellidos

VILLALBA

Given Names / Prénoms /
ZELIDET MARIA

Nationality / Nationalité / Nacionalidad

UNITED STATES OF AMERICA

Date of birth / Date de naissance / Fecha de nacimiento

30 Jul 1966

Place of birth / Lieu de naissance / Lugar de nacimiento

NEW YORK, U.S.A.

Date of issue / Date de délivrance / Fecha de expedición

09 Oct 2019
Date of expiration / Date d'expiration

00 0-1 0000

08 Oct 2029
Enforcements / Montions Sociales

SEE PAGE 27

SEE PAGE 27

Sex / Sexe / Sexo

F

Authority / Autorité / Autoridad

United States

Department of State

USA

P<USAVILLALBA<<zELIDET<MARIA<<<<<<<<<<<<
6470565708USA6607308F2910080512657986<311460

DOY FE: Que las precedentes
copias fotostaticas en
- 8 - fojas utiles, anversos,
reversos son iguales a sus originales

Manta. 02 DIC 2022

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



**ESPACIO
EN
BLANCO**

Ficha Registral-Bien Inmueble

48791

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22035405
Certifico hasta el día 2022-11-15:



INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: miércoles, 19 noviembre 2014
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO "BUZIOS"

Tipo de Predio: APARTAMENTO
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

3.7.2.- APARTAMENTO 302: DEL EDIFICIO "BUZIOS". - Apartamento ubicado en el tercer piso alto Nivel + 10,05 del Edificio, compuesto de: hall - recibidor, sala general, comedor general, cocina / comedor diario, dormitorio de servicio con baño, lavandería, dormitorio principal con baño - vestidor, 2 dormitorios, 1 baño general, 1 baño social y balcón. Las medidas y linderos de este apartamento, son las detalladas a continuación: POR ARRIBA: Lindera con apartamento 402. POR ABAJO: Lindera con apartamento 202. POR EL NORTE: Partiendo del Oeste hacia el Este en 7,55m., y de este punto hacia el Sur formando un arco con una longitud de 1,57m. Todas las medidas antes descritas linderan con vacío hacia el área común del Edificio. POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en 1,60m., con ducto; de este punto hacia el Sur en 0,45m con ducto; de este punto hacia el Oeste en 1,70m., con área de circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Sur en 4,15m., con área de circulación comunal (pasillo); de este punto hacia el Oeste en 0,30m., con Suite 303; de este punto hacia el Sur en 1,27m., con suite 303; y de este punto hacia el Oeste en 5,45m., con Suite 303. POR EL ESTE: Partiendo del Norte hacia el Sur en 1,90m., en parte con vacío hacia el área común del Edificio y en parte con apartamento 301; de este punto hacia el Oeste en 0,25m., de este punto hacia el Sur en 0,30m., de este punto hacia el Oeste en 0,11m., de este punto hacia el Sur en 3,72m., de este punto hacia el Este en 0,23m., de este punto hacia el Sur en 3,85m., de este punto hacia el Oeste en 0,11m.; y este punto hacia el Sur en 2,12m. Las medidas antes descritas linderan con el apartamento 301. POR EL OESTE: Partiendo del Sur hacia el Norte en 11,12m., en parte con vacío hacia la losa inaccesible, en parte con vacío hacia la terraza - apartamento S1-02; en parte con vacío hacia la terraza- apartamento S2-03; y en parte con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Oeste en 0,25m., con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Norte en 3,00m., con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Este en 1,00m., con vacío hacia el área común del Edificio; y de este punto hacia el Norte en 4,65m., con vacío hacia el área común del Edificio. AREA: 150,00m2. EL APARTAMENTO 302: Tiene un área neta m2. 150,00 m2. Alicuota: 0,0184%. Área de Terreno: 30,30m2. Área Común: 54,78m2. Área Total; 204,78m2.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRVENTA Y UNIFICACIÓN	1710 martes, 03 julio 2012	32146	32171
PLANOS	PLANOS	42 viernes, 14 noviembre 2014	822	842
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	28 viernes, 14 noviembre 2014	1090	1234
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	1731 miércoles, 10 diciembre 2014	35764	35843
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR	817 martes, 04 julio 2017	0	0
COMPRA VENTA	COMPRVENTA	1966 martes, 04 julio 2017	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 6] COMPRVENTA Y UNIFICACIÓN
Inscrito el: martes, 03 julio 2012

Número de Inscripción : 1710
Número de Repertorio: 3754

Folio Inicial: 32146
Folio Final : 32171



Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 junio 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La compañía Buzios S.A. debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en 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 CUADRADOS.

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

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

Registro de : PLANOS

[2 / 6] PLANOS

Inscrito el: viernes, 14 noviembre 2014

Número de Inscripción : 42

Folio Inicial: 822

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8216

Folio Final : 842

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 octubre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "BUZIOS".- La 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 Cantón Manta.

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

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

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 6] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: viernes, 14 noviembre 2014

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 1090

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8215

Folio Final : 1234

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 octubre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BUZIOS".- La 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 Cantón Manta.

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

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

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[4 / 6] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: miércoles, 10 diciembre 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 25 noviembre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- La Compañía BUZIOS S.A., debidamente representada por la Arq. Elsa Ximena del Castillo Borja., en calidad de Gerente General. Sobre los bienes inmuebles ubicados en el EDIFICIO BUZIOS, de la Ciudad y Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO INTERNACIONAL S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA BUZIOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA



Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[5 / 6] CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR

Inscrito el: martes, 04 julio 2017

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 junio 2017

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, 3.7.2.- APARTAMENTO 302: DEL EDIFICIO "BUZIOS".- Apartamento ubicado en el tercer piso alto Nivel + 10,05 del Edificio, compuesto de: hall - recibidor, sala general, comedor general, cocina / comedor diario, dormitorio de servicio con baño, lavandería, dormitorio principal con baño - vestidor, 2 dormitorios, 1 baño general, 1 baño social y balcón.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO INTERNACIONAL S.A		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	BUZIOS S.A.		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 04 julio 2017

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 junio 2017

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, la compañía TIERRABUENA esta representada por la señora, RUTH JOHANNA LOOR SOJOS

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	TIERRABUENA S.A.		MANTA
VENDEDOR	BUZIOS S.A.		MANTA



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	6

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

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

Emitido el 2022-11-15

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SANTOS AZUA ALICIA CRISTINA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22035405 certifico hasta el día 2022-11-15, la Ficha Registral Número: 48791.



Firmado electrónicamente por:

**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 4/4- Ficha nro 48791

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

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 7 9 3 1 1 I F V C H 7 B



VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

2793111FVCH7B

CERTIFICADO VÁLIDO

CÓDIGO: 2793111FVCH7B

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO DE SOLVENCIA A LA PROPIEDAD

NÚMERO DE ORDEN: WEB-22035405

NÚMERO DE FICHA: 48791

SOLICITANTE: TIERRABUENA S.A. - 1391754078001

BENEFICIARIO: SANTOS AZUA ALICIA CRISTINA - 1304028283

FECHA DE SOLICITUD: 2022-11-15 09:49:33

FECHA DE VENCIMIENTO: 2023-01-14 00:00:00

[Ver certificado](#)

Dirección: Calle 9 y Avenida 4

Correo Electrónico: portalciudadano@manta.gob.ec

Teléfonos: 2 611558 / 2 611479

Contacto - Mapa del sitio



**ESPACIO
EN
BLANCO**

Ficha Registral-Bien Inmueble

62456

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22035405
Certifico hasta el día 2022-11-15:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: miércoles, 07 junio 2017
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO "BUZIOS"

Tipo de Predio: Bodega
Parroquia: MANTA



LINDEROS REGISTRALES:

3.3.12.- BODEGA #15 DEL EDIFICIO "BUZIOS": Bodega ubicada en el subsuelo 1 Nivel-3,35 del Edificio, compuesta del área propiamente dicha. Las medidas y linderos de este estacionamiento son las siguientes: Por Arriba: Lindera en parte con área de circulación vehicular; en parte con estacionamiento E-9; y en parte con área común del Edificio. Por Abajo: Lindera en parte con estacionamiento E-37 y en parte con terreno del Edificio. Por el Norte: Lindera en 2,59m., con estacionamiento E-42. Por el Sur: Lindera en 2,61m., con calle pública (no utilizable por diferencia de nivel bajo de suelo). Por el Este: Lindera en 1,81m., con bodega # 16. Por el Oeste: Lindera en 1,61m., con bodega # 14. Área: 4,51m2. Tiene un área neta m2. 4,51 m2. Alicuota: 0,0006%. Área de Terreno: 0,91m2. Área Común: 1,65m2. Área Total: 6,16m2.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	1710 martes, 03 julio 2012	32146	32171
PLANOS	PLANOS	42 viernes, 14 noviembre 2014	822	842
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	28 viernes, 14 noviembre 2014	1090	1234
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1966 martes, 04 julio 2017	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**
[1 / 4] COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN

Inscrito el: martes, 03 julio 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 junio 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La compañía Buzios S.A. debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en 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 CINCO CENTIMETROS CUADRADOS.

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



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

Registro de : PLANOS

[2 / 4] PLANOS

Inscrito el: viernes, 14 noviembre 2014

Número de Inscripción : 42

Folio Inicial: 822

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8216

Folio Final : 842

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 octubre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "BUZIOS".- La 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA BUZIOS SA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 4] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: viernes, 14 noviembre 2014

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 1090

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8215

Folio Final : 1234

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 octubre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BUZIOS".- La 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA BUZIOS SA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 4] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 04 julio 2017

Número de Inscripción : 1966

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4470

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 junio 2017

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, la compañía TIERRABUENA esta representada por la señora, RUTH JOHANNA LOOR SOJOS

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	TIERRABUENA S.A.		MANTA

VENDEDOR

BUZIOS S.A.

MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	4

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

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

Emitido el 2022-11-15

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SANTOS AZUA ALICIA CRISTINA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22035405 certifico hasta el día 2022-11-15, la Ficha Registral Número: 62456.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 7 9 3 1 2 R B M U L F Z

Página 3/3- Ficha nro 62456

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



VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

279312RBMULFZ

CERTIFICADO VÁLIDO

CÓDIGO: 279312RBMULFZ

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO DE SOLVENCIA A LA PROPIEDAD

NÚMERO DE ORDEN: WEB-22035405

NÚMERO DE FICHA: 62456

SOLICITANTE: TIERRABUENA S.A. - 1391754078001

BENEFICIARIO: SANTOS AZUA ALICIA CRISTINA - 1304028283

FECHA DE SOLICITUD: 2022-11-15 09:49:33

FECHA DE VENCIMIENTO: 2023-01-14 00:00:00

[Ver certificado](#)



Ficha Registral-Bien Inmueble

62458

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22035405
Certifico hasta el día 2022-11-15:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: miércoles, 07 junio 2017
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO "BUZIOS";

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO
Parroquia: MANTA



LINDEROS REGISTRALES:

3.3.35.- ESTACIONAMIENTO E-36 DEL EDIFICIO "BUZIOS": : Estacionamiento ubicado en el subsuelo 1 Nivel- 3,35 del Edificio, compuesto del área propiamente dicha. Las medidas y linderos de este estacionamiento son las siguientes: Por Arriba: Lindera en parte con estacionamiento E-3, E-4, E-5; y en parte con área de circulación vehicular. Por Abajo: Lindera con estacionamiento E-65. Por el Norte: Lindera en 2,70m., con estacionamiento E-27.

Por el Sur: Lindera en 2,70m., con área de circulación vehicular. Por el Este: Lindera en 5,10m., con rampa vehicular. Por el Oeste: Lindera en 5,10m., con estacionamiento E-35. Área: 13,77m2. Tiene un área neta m2. 13,77 m2. Alícuota: 0,0017%. Área de Terreno: 2,78m2. Área Común: 5,03m2. Área Total: 18,80m2.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	1710 martes, 03 julio 2012	32146	32171
PLANOS	PLANOS	42 viernes, 14 noviembre 2014	822	842
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	28 viernes, 14 noviembre 2014	1090	1234
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1966 martes, 04 julio 2017	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 4] COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN

Inscrito el: martes, 03 julio 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 junio 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La compañía Buzios S.A. debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en 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

Número de Inscripción : 1710

Folio Inicial: 32146

Número de Repertorio: 3754

Folio Final : 32171



CENTIMETROS CUADRADOS.

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

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

Registro de : PLANOS

[2 / 4] PLANOS

Inscrito el: viernes, 14 noviembre 2014

Número de Inscripción : 42

Folio Inicial: 822

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8216

Folio Final : 842

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 octubre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "BUZIOS".- La 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA BUZIOS SA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 4] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: viernes, 14 noviembre 2014

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 1090

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8215

Folio Final : 1234

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 octubre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BUZIOS".- La 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA BUZIOS SA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 4] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 04 julio 2017

Número de Inscripción : 1966

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4470

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 junio 2017

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, la compañía TIERRABUENA esta representada por la señora, RUTH JOHANNA LOOR SOJOS

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	TIERRABUENA S.A.		MANA
VENDEDOR	BUZIOS S.A.		MANA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	4

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

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

Emitido el 2022-11-15

Elaborado por Servicio en línea

A petición de: SANTOS AZUA ALICIA CRISTINA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22035405 certifico hasta el día 2022-11-15, la Ficha Registral Número: 62458.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 7 9 3 1 3 V S I K N V 6



VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

279313VSIKNV6

CERTIFICADO VÁLIDO

CÓDIGO: 279313VSIKNV6

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO DE SOLVENCIA A LA PROPIEDAD

NÚMERO DE ORDEN: WEB-22035405

NÚMERO DE FICHA: 62458

SOLICITANTE: TIERRABUENA S.A. - 1391754078001

BENEFICIARIO: SANTOS AZUA ALICIA CRISTINA - 1304028283

FECHA DE SOLICITUD: 2022-11-15 09:49:33

FECHA DE VENCIMIENTO: 2023-01-14 00:00:00

Ver certificado



Dirección: Calle 9 y Avenida 4

Correo Electrónico: portalcidudadano@manta.gob.ec

Teléfonos: 2 611558 / 2 611479

Contacto - Mapa del sitio

Ficha Registral-Bien Inmueble

62461

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22035405
Certifico hasta el día 2022-11-15:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: miércoles, 07 junio 2017
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO "BUZIOS"

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO
Parroquia: MANTA



LINDEROS REGISTRALES:

3.3.39 - ESTACIONAMIENTO E-42 DEL EDIFICIO "BUZIOS": Estacionamiento ubicado en el subsuelo 1 Nivel-3,35 del Edificio, compuesto del área propiamente dicha. Las medidas y linderos de este estacionamiento son las siguientes: Por Arriba: Lindera en parte con estacionamientos E-7, E-8, y E-9; y en parte con área de circulación vehicular. Por Abajo: Lindera con estacionamiento E-37. Por el Norte: Lindera en 2,65m., con área de circulación vehicular. Por el Sur: Lindera en 2,65m., con área de bodega #15. Por el Este: Lindera en 5,05m., con estacionamiento E-43. Por el Oeste: Lindera en 5,05m., con estacionamiento E-41. Área: 13,38m2. Tiene un área neta m2. 13,38 m2. Alicuota: 0,0016%. Área de Terreno: 2,70m2. Área Común: 4,89m2. Área Total: 18,27m2.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	1710 martes, 03 julio 2012	32146	32171
PLANOS	PLANOS	42 viernes, 14 noviembre 2014	822	842
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	28 viernes, 14 noviembre 2014	1090	1234
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1966 martes, 04 julio 2017	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 4] COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN

Inscrito el: martes, 03 julio 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 junio 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La compañía Buzios S.A. debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en 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 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 Canton Manta, con un area total de CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS.

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



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

Registro de : PLANOS

[2 / 4] PLANOS

Inscrito el: viernes, 14 noviembre 2014

Número de Inscripción : 42

Folio Inicial: 822

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8216

Folio Final : 842

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 octubre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "BUZIOS".- La 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA BUZIOS SA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 4] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: viernes, 14 noviembre 2014

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 1090

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8215

Folio Final : 1234

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 octubre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BUZIOS".- La 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA BUZIOS SA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 4] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 04 julio 2017

Número de Inscripción : 1966

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4470

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 junio 2017

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, la compañía TIERRABUENA esta representada por la señora, RUTH JOHANNA LOOR SOJOS

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	TIERRABUENA S.A.		MANTA

VENDEDOR

BUZIOS S.A.

MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	4

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

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

Emitido el 2022-11-15

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SANTOS AZUA ALICIA CRISTINA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22035405 certifico hasta el día 2022-11-15, la Ficha Registral Número: 62461.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 3/3- Ficha nro 62461

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 7 9 3 1 4 R 3 W L E Z N

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudad.ano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.



VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

279314R3WLEZN

CERTIFICADO VÁLIDO

CÓDIGO: 279314R3WLEZN

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO DE SOLVENCIA A LA PROPIEDAD

NÚMERO DE ORDEN: WEB-22035405

NÚMERO DE FICHA: 62461

SOLICITANTE: TIERRABUENA S.A. - 1391754078001

BENEFICIARIO: SANTOS AZUA ALICIA CRISTINA - 1304028283

FECHA DE SOLICITUD: 2022-11-15 09:49:33

FECHA DE VENCIMIENTO: 2023-01-14 00:00:00

[Ver certificado](#)[Facebook](#) [Twitter](#) [Instagram](#) [YouTube](#) [LinkedIn](#)

Dirección: Calle 9 y Avenida 4

Correo Electrónico: portalciudadano@manta.gob.ec

Teléfonos: 2 611558 / 2 611479

[Contacto](#) - [Mapa](#)

del sitio

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 112022-080516

N° ELECTRÓNICO : 223147

Fecha: 2022-11-25

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-20-06-129

Ubicado en: EDIF. BUZIOS 3ER PISO ALTO/NIVEL +10,05 APART. 302

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 150 m²

Área Comunal: 54.78 m²

Área Terreno: 30.3 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1391754078001	COMPANIA TIERRABUENA S.A.-.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 21,755.40

CONSTRUCCIÓN: 131,230.70

AVALÚO TOTAL: 152,986.10

SON: CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES 10/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



181315HOXRID5

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



Fecha de generación de documento: 2022-11-30 13:12:46

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 112022-080521

N° ELECTRÓNICO : 223151

Fecha: 2022-11-25

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-20-06-072

Ubicado en: EDIF. BUZIOS SUB.1/NIVEL 3,35 BOD.15

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 4.51 m²

Área Comunal: 1.65 m²

Área Terreno: 0.91 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1391754078001	COMPAÑIA TIERRABUENA S.A.-.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 653.38

CONSTRUCCIÓN: 3,947.56

AVALÚO TOTAL: 4,600.94

SON: CUATRO MIL SEISCIENTOS DÓLARES 94/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



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

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



1813205YWSAFL

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



Fecha de generación de documento: 2022-11-30 13:12:54

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 112022-080522

N° ELECTRÓNICO : 223152

Fecha: 2022-11-25

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-20-06-095

Ubicado en: EDIF. BUZIOS SUB.1/NIVEL 3,35 EST.E-36



ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 13.77 m²

Área Comunal: 5.03 m²

Área Terreno: 2.78 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1391754078001	COMPAÑIA TIERRABUENA S.A.-.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1,996.04

CONSTRUCCIÓN: 6,804.30

AVALÚO TOTAL: 8,800.34

SON: OCHO MIL OCHOCIENTOS DÓLARES 34/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



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

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



181321CFCJ1P1

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



Fecha de generación de documento: 2022-11-30 13:14:57

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 112022-080523

N° ELECTRÓNICO : 223153

Fecha: 2022-11-25

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-20-06-099

Ubicado en: EDIF. BUZIOS SUB.1/NIVEL 3,35 EST.E-42

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 13.38 m²

Área Comunal: 4.89 m²

Área Terreno: 2.7 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1391754078001	COMPAÑIA TIERRABUENA S.A.-.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1,938.60

CONSTRUCCIÓN: 6,613.16

AVALÚO TOTAL: 8,551.76

SON: OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES 76/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



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

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



181322KBVLL6R

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



Fecha de generación de documento: 2022-11-30 13:15:10

Nº 122022-080790

Manta, jueves 01 diciembre 2022

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA



**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-16-20-06-129 perteneciente a COMPAÑIA TIERRABUENA S.A. con C.C. 1391754078001 ubicada en EDIF. BUZIOS 3ER PISO ALTO/NIVEL +10,05 APART. 302 BARRIO UMIÑA II PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-16-20-06-072 avaluo \$4.600,94 EDIF. BUZIOS SUB.1/NIVEL 3,35 BOD.15/, con clave catastral 1-16-20-06-095 avaluo \$8.800,34 EDIF. BUZIOS SUB.1/NIVEL 3,35 EST.E-36/, con clave catastral 1-16-20-06-099 avaluo \$8.551,76 EDIF. BUZIOS SUB.1/NIVEL 3,35 EST.E-42 cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$152,986.10 CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES 10/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$174,939.14 CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES 14/100.



Tesorería Municipal

Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 0
meses a partir de la fecha emitida.

**Fecha de expiración: sábado 31
diciembre 2022**



Código Seguro de Verificación (CSV)



181591XGM1RTP

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



N° 112022-080384

Manta, miércoles 23 noviembre 2022

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **TIERRABUENA S.A.** con cédula de ciudadanía No. **1391754078001**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Fecha de expiración: viernes 23 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



181183Z1UB1KE

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



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:



**TITULO DE CREDITO #: T/2022/102303
DE ALCABALAS**

Fecha: 29/11/2022

Por: 2,274.21

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 29/11/2022

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

VE-050754



Tradente-Vendedor: TIERRABUENA S.A. B UMIÑA TRAS MARTINICA LOOR JOHA

Identificación: 1391754078001

Teléfono: ND

Correo:

Adquiriente-Comprador: VILLALBA ZELIDET MARIA

Identificación: 647056570

Teléfono:

Correo: SD@HOTMAIL.COM

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 04/07/2017

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-16-20-06-129

152,986.10

30.30

EDIF.BUZIOS3ERPISOALTONIVEL1005APART.302

174,939.14

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	1,749.39	0.00	0.00	1,749.39
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	524.82	0.00	0.00	524.82
Total=>		2,274.21	0.00	0.00	2,274.21

Saldo a Pagar





Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Manta-Direccion Financiera -Area Rentas
CALLE 9 Av.41a
- Ecuador

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SIContribuyente Especial: NOFecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/102304

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 29/11/2022Por: 672.81

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022Vence: 29/11/2022

Contribuyente: TIERRABUENA S.A. B UMIÑA TRAS MARTINICA LOOR JOHA

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Ruc 1391754078001Teléfono: NDCorreo:

Dirección: ND y NULL

Detalle:

Base Imponible: 73288.7

VE-150754

Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: TIERRABUENA S.A. B UMIÑA TRAS MARTINICA LOOR JOHA

Identificación: 1391754078001Teléfono: NDCorreo:

Adquiriente-Comprador: VILLALBA ZELIDET MARIA

Identificación: 647056570Teléfono:Correo: SD@HOTMAIL.COM

Detalle:

PREDIO:	Fecha adquisición: 04/07/2017				
	Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
	1-16-20-06-129	152.986.10	30.30	EDIF.BUZIOS3ERPISOALTONIVEL1005APART.302	174.939.14

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	672.81	0.00	0.00	672.81
Total=>		672.81	0.00	0.00	672.81

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	152.986.10
PRECIO DE ADQUISICIÓN	79.697.40
DIFERENCIA BRUTA	73.288.70
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	73.288.70
AÑOS TRANSCURRIDOS	19.543.65
DESVALORIZACION DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	53.745.05
IMP. CAUSADO	671.81
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	672.81





Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Manta-Direccion Financiera -Area Rentas
CALLE 9 Av.41a
- Ecuador



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/102307

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 29/11/2022

Por: 18.03

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 29/11/2022

Contribuyente: TIERRABUENA S.A. B UMIÑA TRAS MARTINICA LOOR JOHA

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Ruc 1391754078001

Teléfono: ND

Correo:

Dirección: ND y NULL

Detalle:

Base Imponible: 3097.12

VE-250754



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: TIERRABUENA S.A. B UMIÑA TRAS MARTINICA LOOR JOHA

Identificación: 1391754078001

Teléfono: ND

Correo:

Adquiriente-Comprador: VILLALBA ZELIDET MARIA

Identificación: 647056570

Teléfono:

Correo: SD@HOTMAIL.COM

Detalle:

PREDIO:	Fecha adquisición: 04/07/2017				
	Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
	1-16-20-06-072	152.986.10	0.91	EDIF.BUZIOSSUB.1NIVEL335BOD.15	174.939 14

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	18.03	0.00	0.00	18.03
Total=>		18.03	0.00	0.00	18.03

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	4.600.94
PRECIO DE ADQUISICIÓN	1.503.82
DIFERENCIA BRUTA	3.097.12
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	3.097.12
AÑOS TRANSCURRIDOS	825.90
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	2.271.22
IMP. CAUSADO	17.03
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	18.03





Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Manta-Direccion Financiera -Area Rentas
CALLE 9 Av.41a
- Ecuador

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/102306

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 29/11/2022

Por: 25.41

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 29/11/2022

Contribuyente: TIERRABUENA S.A. B UMIÑA TRAS MARTINICA LOOR JOHA

VE-350754

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Ruc 1391754078001

Teléfono: ND

Correo:

Dirección: ND y NULL

Detalle:

Base Imponible: 4438.0



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: TIERRABUENA S.A. B UMIÑA TRAS MARTINICA LOOR JOHA

Identificación: 1391754078001

Teléfono: ND

Correo:

Adquiriente-Comprador: VILLALBA ZELIDET MARIA

Identificación: 647056570

Teléfono:

Correo: SD@HOTMAIL.COM

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 04/07/2017

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-16-20-06-095	152.986.10	2.78	EDIF BUZIOSSUB.1NIVEL335EST.E36	174.939.14

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	25.41	0.00	0.00	25.41
Total=>		25.41	0.00	0.00	25.41

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	8.800.34
PRECIO DE ADQUISICIÓN	4.362.34
DIFERENCIA BRUTA	4.438.00
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	4.438.00
AÑOS TRANSCURRIDOS	1.183.47
DESVALORIZACION DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	3.254.53
IMP. CAUSADO	24.41
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	25.41





Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Manta-Direccion Financiera -Area Rentas
CALLE 9 Av. 41a
- Ecuador

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:



TITULO DE CREDITO #: T/2022/102308

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 29/11/2022

Por: 24.72

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 29/11/2022

Contribuyente: TIERRABUENA S.A. B UMIÑA TRAS MARTINICA LOOR JOHA

VE-450754

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Ruc 1391754078001

Teléfono: ND

Correo:

Dirección: ND y NULL

Detalle:

Base Imponible: 4312.67



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: TIERRABUENA S.A. B UMIÑA TRAS MARTINICA LOOR JOHA

Identificación: 1391754078001

Teléfono: ND

Correo:

Adquiriente-Comprador: VILLALBA ZELIDET MARIA

Identificación: 647056570

Teléfono:

Correo: SD@HOTMAIL.COM

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 04/07/2017

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-16-20-06-099

152.986,10

2.70

EDIF.BUIOSSUB.1NIVEL335EST E42

174.939.14

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	24.72	0.00	0.00	24.72
Total=>		24.72	0.00	0.00	24.72

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	8.551.76
PRECIO DE ADQUISICIÓN	4.239.09
DIFERENCIA BRUTA	4.312.67
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	4.312.67
AÑOS TRANSCURRIDOS	1.150.05
DESVALORIZACION DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	3.162.62
IMP. CAUSADO	23.72
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	24.72



BanEcuador B.P.
30/11/2022 02:33:12 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1389201470
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: japacheco
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA SEXTA MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo
Efectivo: 2.00
Comision Efectivo: 0.51
IVA: 0.06
TOTAL: 2.57
SUJETO A VERIFICACION



CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
120320	2022/11/28 14:24	28/11/2022 02:24:00p. m.	793612	2022/11/28
A FAVOR DE COMPAÑIA TIERRABUENA S.A. . C.I.: 1391754078001				

MANTA CERTIFICADO DE SOLVENCIA

CERTIFICADO Nº 9078

RUBROS DEL TITULO		ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO	
DE SOLVENCIA	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)	
La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos				
DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/12/28				
SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2	3.00	
SILVA MERO IVAN FABRICIO SELLO Y FIRMA DE CAJERO				FORMA DE PAGO: EFECTIVO TITULO ORIGINAL

USD 3.00



Manta, noviembre del 2022

CERTIFICACIÓN



La Administración de la **PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BUZIOS** con Ruc # 1391831013001 representada legalmente por la Sra. **MARISOL LOOR LLORENTE** portador de la Cédula de Ciudadanía # 130752087-2, ubicada en el Barrio Umiña II en la Ciudad de Manta, **CERTIFICA**, que revisado los respectivos registros, se desprende que el Propietario del Departamento 3-02, Estacionamiento N° E-36 E-42, y Bodega B-15 del Edificio mencionado **NO mantiene a la fecha ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alícuotas ordinarias y extraordinarias.**

Edificio
BUZIOS

Eco. Marisol Loor Llorente
ADMINISTRADOR
EDIFICIO BUZIOS



Manta, 15 de Mayo 2018

Economista
Marisol Llor Llorente
Presente

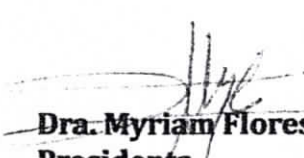
Por medio de la presente le comunico a usted que la Junta de Copropietarios del Edificio BUZIOS, en sesión del Directorio celebrada el 17 de Abril del 2018, resolvió nombrarle a usted ADMINISTRADORA del Edificio por un periodo indefinido de tiempo que inicia a partir del 15 de Mayo del 2018.

Se servirá consignar la aceptación del cargo para el cual ha sido designada al pie del presente documento.

La Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio Buzios, fue celebrada mediante escritura pública de 29 de Octubre del 2014, ante la Notaria Cuarta del Cantón Manta, Abogada Elsy Cedeño Menéndez e, inscrita el catorce de noviembre del dos mil catorce en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Sus funciones, deberes y atribuciones constan en la Ley de propiedad Horizontal, el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento Interno del Edificio BUZIOS y en las resoluciones de las Juntas de Condóminos.

Atentamente,


Dra. Myriam Flores C.
Presidenta

ACEPTACIÓN: Impuesto el contenido de nombramiento que antecede, en esta misma fecha y hora, lo acepto.


Eco. Marisol Llor Ll
CC. 1307520872

 Edificio
BUZIOS





Factura: 001-002-000052294



20181308005D02034

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20181308005D02034

Ante mí, NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA de la NOTARÍA QUINTA, comparece(n) JOSEFINA MARISOL LOOR LLORENTE portador(a) de CÉDULA 1307520872 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en MANTA, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que he(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unido de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral 5 del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaría, no asume responsabilidad alguna. - Se archiva un original. MANTA, a 9 DE JULIO DEL 2018, (15:38).



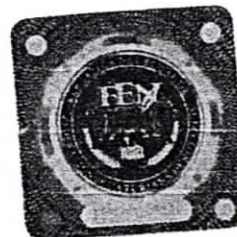
ro Pepinosa
L CANTON MANTA

Josefina Marisol Loor Llorente

JOSEFINA MARISOL LOOR LLORENTE
CÉDULA: 1307520872



Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA



Edificio
FUEZIOF

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
Nº 130752087-2

APellidos y Nombres: **LOOR LLORENTE JOSEFINA MARISOL**
LUGAR DE NACIMIENTO: **MANABI BOLIVAR CALCETA**
FECHA DE NACIMIENTO: **1974-01-12**
NACIONALIDAD: **ECUATORIANA**
SEXO: **F**
ESTADO CIVIL: **CASADO**
JAME GEOVANNY PESANTES ATOCHA




INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ESTUDIANTE** E113303122

APellidos y Nombres del Padre: **LOOR ESPINEL JOSE PLINO**
APellidos y Nombres de la Madre: **LLORENTE ZAMBRANO MARIANA DE JESUS**
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: **MANTA 2015-04-09**
FECHA DE EXPIRACIÓN: **2025-04-09**

000471618




DIRECTOR GENERAL FORMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: **MANABI**
CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**
CANTON: **MANTA**
PARROQUIA: **MANTA**
ZONA: **1**
JUNTA No. **0040 FEMENINO**

N 12575337
1307520872



CEH 1307520872

LOOR LLORENTE JOSEFINA MARISOL

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en 03 fojas útiles

Manta,

02 DIC. 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



Trinta y cuatro mil ciento noventa y ocho

34198



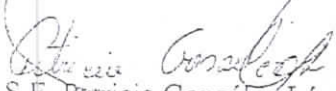
No. 1493-SM-S-PGL
Manta, Octubre 20 de 2014

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

Atentamente,


S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL (S)

María M.




Abg. Eliseo Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



**ESPACIO
EN
BLANCO**



Manta



**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".

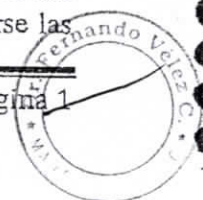
Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia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



trinta y cuatro mil ciento noventa y nueve

34199

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

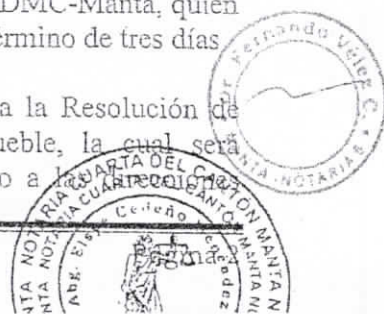
Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio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

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez 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 la

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

Abg. E. E. Cedeño Merino
Notario
Cuarto
Manta - Ecuador





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

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

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

1.- ANTECEDENTES

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

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

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



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

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

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

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

Primer Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel +3,35m; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 101, 102 y 104 y una (1) SUITE signada como 103, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

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



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.

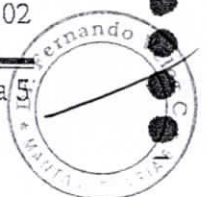
Octavo Piso Alto: Ubicado sobre el Nivel +26,80m; comprende tres (3) APARTAMENTOS signados como 801, 802 y 804 y una (1) SUITE signada como 803, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal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



Trinta y cuatro mil doscientos uno

34201

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

3.- AREAS GENERALES.

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

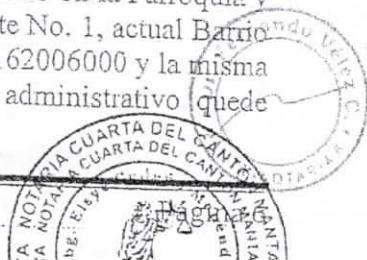
4.- CONCLUSIONES:

Al haberse presentado a esta Dirección los planos correspondientes del Edificio "BUZIOS" y por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad de la Compañía BUZIOS S.A, ubicado en la Parroquia y Cantón Manta, en el sitio denominado La Silla de la manzana B, Lote No. 1, actual Barrio Umiña 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 Cobeña, 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 Umiña II de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1162006000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

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

g. El Sr. Cedroño Mendez
Notaría Pública
No. 1162006000 - La Silla





Municipio de Manta



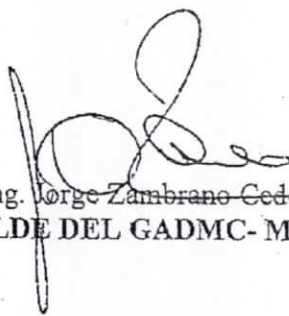
En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e I) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

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

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

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


Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADMC- MANTA

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en.....fojas útiles

Manta,

02 Dic. 2022


Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO
"BUZIOS".



CAPITULO 1.

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

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

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

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES.

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



El presente documento es copia de la minuta original de la Asamblea General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios del Edificio "BUZIOS" celebrada el día 15 de mayo del 2010 en la ciudad de Manta, provincia de Manabí.

XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

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

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

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

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

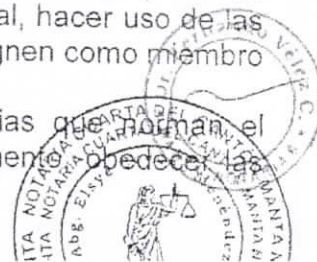
Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos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

99 ciento siete
Abg. Eliseo Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



treinta y cuatro mil trescientos

34300

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 este 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.

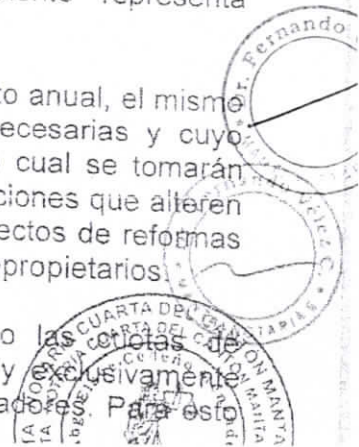
Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alicuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del Edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada apartamento o ambiente representa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



Notaría Pública Cuarta
Manizales - Eje
Pág. 14 de 14



34301

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

PLANTA	AMBIENTE	AREA NETA M2	PORCENTAJE %
SUBSUELO 3 / NIVEL-10,05 Y -10,35	BODEGA #32	5,10	0,06
	BODEGA #33	5,12	0,06
	BODEGA #34	5,63	0,07
	BODEGA #35	5,25	0,06
	BODEGA #36	5,98	0,07
	BODEGA #37	5,03	0,06
	BODEGA #38	4,77	0,06
	BODEGA #39	4,50	0,06
	BODEGA #40	4,50	0,06
	BODEGA #29	4,50	0,06
	BODEGA #28	4,50	0,06
	APARTAMENTO S3-01	157,12	1,93
	TERRAZA-APARTAMENTO S3-01	45,57	0,56
	TOTAL APARTAMENTO S3-01	202,69	2,49
	SUBSUELO 2 NIVEL-6,70	BODEGA #10	5,70
BODEGA #11		5,05	0,06
BODEGA #12		5,02	0,06
BODEGA #17		4,65	0,06
BODEGA #18		3,84	0,05
BODEGA #19		3,68	0,05
BODEGA #20		2,88	0,04
BODEGA #21		4,84	0,06
BODEGA #22		3,91	0,05
BODEGA #23		4,87	0,06
BODEGA #24		4,90	0,06
BODEGA #25		3,48	0,04
BODEGA #26		4,45	0,05
BODEGA #27		9,56	0,12

Q. quinto nueve
Notaría Pública Cuarta
Manabí - Ecuador

FRIDAY, 11-11-50

5
6
6
4

Dr. Gertruda Velazquez
NOTARIA

5
2
A NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANA
A NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANA
bg Esay Ceneño Meneu

treinta y cuatro mil trescientos dos

34302

XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

BODEGA #30	4,11	0,05
BODEGA #31	5,70	0,05
ESTACIONAMIENTO E-37	13,91	0,17
ESTACIONAMIENTO E-38	17,85	0,22
ESTACIONAMIENTO E-44	16,25	0,20
ESTACIONAMIENTO E-45	16,25	0,20
ESTACIONAMIENTO E-46	13,88	0,17
ESTACIONAMIENTO E-47	13,88	0,17
ESTACIONAMIENTO E-48	14,25	0,18
ESTACIONAMIENTO E-49	14,39	0,18
ESTACIONAMIENTO E-50	12,12	0,15
ESTACIONAMIENTO E-51	13,63	0,17
ESTACIONAMIENTO E-52	13,75	0,17
ESTACIONAMIENTO E-53	14,14	0,17
ESTACIONAMIENTO E-54	14,00	0,17
ESTACIONAMIENTO E-55	14,77	0,18
ESTACIONAMIENTO E-56	13,77	0,17
ESTACIONAMIENTO E-57	13,77	0,17
ESTACIONAMIENTO E-58	13,51	0,17
ESTACIONAMIENTO E-59	13,51	0,17
ESTACIONAMIENTO E-60	13,77	0,17
ESTACIONAMIENTO E-61	13,77	0,17
ESTACIONAMIENTO E-62	13,51	0,17
ESTACIONAMIENTO E-63	13,51	0,17
ESTACIONAMIENTO E-64	13,77	0,17
ESTACIONAMIENTO E-65	13,89	0,17
ESTACIONAMIENTO E-66	16,87	0,21
ESTACIONAMIENTO E-67	12,67	0,16
ESTACIONAMIENTO E-68	13,91	0,17
ESTACIONAMIENTO E-69	13,91	0,17
ESTACIONAMIENTO E-70	13,91	0,17
APARTAMENTO S2-01	122,37	1,50
APARTAMENTO S2-02	104,00	1,28



Elyse Cedeño Hernández
Abg. Elyse Cedeño Hernández
Notaria Pública Cuarta
Manta, Ecuador.

treinta y cuatro mil trescientos tres

34303

XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

SUBSUELO 1 / NIVEL -3,35	APARTAMENTO S2-03	54,00	0,66
	TERRAZA-APARTAMENTO S2-03	6,40	0,08
	TOTAL APARTAMENTO S2-03	60,40	0,74
	BODEGA #1	4,65	0,06
	BODEGA #2	2,84	0,05
	BODEGA #3	2,84	0,05
	BODEGA #4	2,84	0,04
	BODEGA #5	12,83	0,16
	BODEGA #6	4,26	0,05
	BODEGA #7	4,87	0,06
	BODEGA #8	5,32	0,07
	BODEGA #9	6,73	0,08
	BODEGA #13	3,25	0,04
	BODEGA #14	4,03	0,05
	BODEGA #15	4,51	0,06
	BODEGA #16	6,84	0,08
	ESTACIONAMIENTO E-15	16,25	0,20
	ESTACIONAMIENTO E-16	16,41	0,20
	ESTACIONAMIENTO E-17	13,75	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-18	13,88	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-19	14,25	0,18
	ESTACIONAMIENTO E-20	14,39	0,18
	ESTACIONAMIENTO E-21	12,62	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-22	13,88	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-23	13,75	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-24	8,04	0,10
	ESTACIONAMIENTO E-25	13,75	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-26	13,88	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-27	13,77	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-28	13,77	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-29	13,51	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-30	13,51	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-31	13,77	0,17

El cinco once
Ab. Eusebio Cedeño Hernández
Notaría Pública Cuarta
Mañita - Ecuador



Veinticuatro mil trescientos cuatro

34304

XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

PLANTA BAJA / NIVEL -0,35 Y +0,00	ESTACIONAMIENTO E-32	13,77	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-33	13,51	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-34	13,51	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-35	13,77	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-36	13,77	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-39	12,50	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-40	13,38	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-41	13,38	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-42	13,38	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-43	17,17	0,21
	APARTAMENTO S1-01	122,37	1,50
	APARTAMENTO S1-02	145,68	1,79
	TERRAZA-APARTAMENTO S1-02	7,71	0,09
	TOTAL APARTAMENTO S1-02	153,39	1,88
PLANTA BAJA / NIVEL -0,35 Y +0,00	ESTACIONAMIENTO E-1	12,50	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	12,50	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-6	13,00	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-7	13,00	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-8	12,50	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-9	14,00	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-10	12,50	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-11	13,00	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-12	13,00	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-13	12,50	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-14	12,50	0,15
	APARTAMENTO PB-01	122,37	1,50
	APARTAMENTO PB-02	149,46	1,84
	SUITE PB-03	65,00	0,80
	TERRAZA-SUITE PB-03	11,00	0,14
	TOTAL SUITE PB-03	76,00	0,94



El punto de vista
Abg. Elyse Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

treinta y cuatro mil quinientos cinco

34305

XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

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

Quinto Piso
Ing. Eliseo Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manabí - Ecuador



treinta y cuatro mil trescientos noventa y seis

34306

XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

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

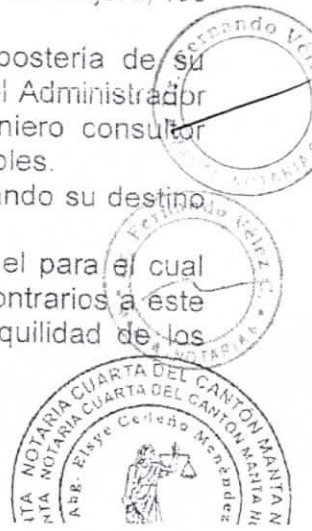
CAPITULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

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

Q. Ana María Acevedo
Abg. Eliseo Cedeno Martínez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



**XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.**

- e) Establecer en los apartamentos: depósitos, pensiones, talleres, fábricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o, alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- h) Utilizar como sala de espera los espacios de circulación que comunican sus apartamentos.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
- j) Introducir y mantener mascotas en el Edificio.
- k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los apartamentos del Edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los apartamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes del Edificio. Únicamente constará en la puerta principal el número identificador del apartamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del Edificio.
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que 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.

El presente fincó
Abg. Eliseo Cedeno Mendez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

CAPITULO 6.

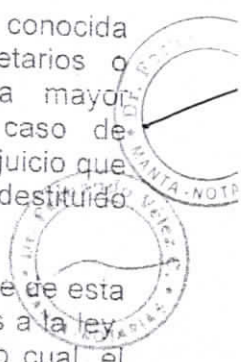
DE LAS SANCIONES.

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

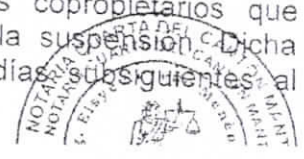
- Amonestación verbal en primera, y por escrito la segunda instancia, por parte del Administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, 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.
- 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 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.
- 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.
- 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



Quinto de Manta
Abg. Eliseo Cedeno Paredes
Notaria Fúlfila Cuarta
Manta - Ecuador



treinta y cuatro mil trescientos nueve

34309

XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

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

CAPITULO 7.

DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

Art. 17.- **ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandantes; regula la conservación y administración del Edificio así como las relaciones de los 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.



Ximena del Castillo B.
Abg. Eliseo Cedeno Méndez
Notaria Pública Cuarta
Canton Manta



Tributa y más mil trescientos diez

34310

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.

Ximena del Castillo B.
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



**XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.**

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

Al punto primero
Abg. Eloy Celis Saenz
Notario Público 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, asumir 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 emitidos por el primer directorio aquí nombrados no requiere aprobación de la Asamblea de copropietarios.

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

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

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

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

Ximena del Castillo B.
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

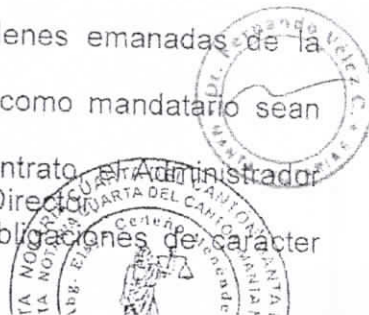
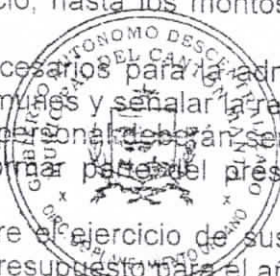
Trinta y cuatro mil trescientos trece

34313

XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

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

Quinto Frente Sur
Notaría Pública Cuarte
Manta - Ecuador



Trinta y cuatro mil trescientos noventa

34314

XIMENA DEL CASTILLO B.
ARQUITECTA.

- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne 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.

Ximena del Castillo B.

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

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en... 09 ...fojas útiles

Manta,

02 DIC 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

**ESPACIO
EN
BLANCO**



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 para la completa validez de la presente escritura pública". Hasta aquí la minuta
2 que con junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan con
3 todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de
4 sus partes, minuta que está firmada por el Abogado Juan Carlos Chimbo Muriel,
5 matricula número: diecisiete - dos mil dos - doscientos setenta y cuatro (17-
6 2002-274) del Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura Manabí, para la
7 celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos
8 previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el
9 notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en
10 el protocolo de esta notaria, de todo cuanto **DOY FE.-**

11
12
13 *Johanna Loor*
14 **f) SR. RUTH JOHANNA LOOR SOJOS**

15 **C.C.No. 130666595-9**

16 **GERENTE GENERAL - TIERRABUENA S.A.**

17
18 *Zelidet Maria Villalba*
19
20 **f) ZELIDET MARIA VILLALBA**

21 **P. No. 647056570**



22
23 *Dr. Jose Luis Fernando Velez Cabezas*
24 **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**
25 **NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**

26 **RAZÓN** Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de
27 ello contengo esta PRIMERA copia que la sello.
28 **SEGURO Y FIRME.**

Manta, 8

02 DIC. 2022

EL NOTA...



Dr. Fernando Vélez Cabezas
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA



9

**ESPACIO
BLANCO**