

0000065683

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP**

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf 052624758

www.registropmanta.gob.ec

**Acta de Inscripción****Registro de:** COMPRA VENTA**Naturaleza Acto:** COMPRAVENTA**Número de Tomo:****Folio Inicial:** 0**Número de Inscripción:** 2514**Folio Final:** 0**Número de Repertorio:** 5886**Periodo:** 2017**Fecha de Repertorio:** viernes, 18 de agosto de 2017**1.- Fecha de Inscripción:** viernes, 18 de agosto de 2017 11:17**2.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
<b>COMPRADOR</b>					
Natural	1308255288	MENENDEZ RODRIGUEZ SUCETTY ANGELA	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1309040424	LOOR ALAVA PATRICIO RAMIRO	CASADO(A)	MANABI	MANTA
<b>VENDEDOR</b>					
Natural	800000000068597	COMPAÑIA BUZIOS S.A	NO DEFINIDO	MANABI	MANTA

**3.- Naturaleza del Contrato:**

COMPRA VENTA

Oficina donde se guarda el original

NOTARIA TERCERA

Nombre del Cantón

MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia

miércoles, 02 de agosto de 2017

Escritura/Juicio/Resolución

Fecha de Resolución

Afiliado a la Cámara

Plazo

**4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:**

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1162006134	19/06/2017 9:32:23	62599		SUITE	Urbano

**Linderos Registrales:**

3 8 3 - SUITE 403 Suite ubicada en el tercer piso alto nivel + 13,40 del Edificio compuesta de hall - recibidor, sala general, cocina desayunador lavandería, 1 dormitorio principal con baño, 1 baño general y balcón. Las medidas y linderos de esta suite, son las detalladas a continuación Por Arriba Lindera con suite 503. Por Abajo: Lindera con apartamento 303. Por el Norte Partiendo del Oeste hacia el Este en 5,45m con apartamento 402 de este punto hacia el Norte en 1,27m. con apartamento 402. y de este punto hacia el Este en 1,72m. en parte con apartamento 402 y en parte con área de circulación comunal (pasillo).

Por el Sur: Partiendo del Este hacia el Oeste en 1,72m., con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 1,50m., con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Oeste en 3,35m., con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Norte en 1,50m., con vacío hacia el área de Split Dorm; y de este punto hacia el Oeste en 0,50m., con vacío hacia el área de Split Dorm.

Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur en 3,65m., con área de circulación comunal (escalera), de este punto hacia el Oeste en 1,60m., con apartamento 404, y de este punto hacia el Sur en 7,30m., con el apartamento 404.

Por el Oeste: Lindera en 9,67m., en parte con vacío hacia el área de Split Dorm, y en parte con vacío hacia la terraza-suite PB-03.

Area. 65,00m2 Cuadros del cuarto piso alto del Suite 403. Area neta 65,00m2 Alicuotas 0,0080. Area de Terreno 13, 13 Area comun 23,74 Area total 88, 74 SOLVENCIA EL SUITE 403 A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**5.- Observaciones:**

COMPRAVENTA, SUITE 403 Suite ubicada en el tercer piso alto nivel + 13,40 del Edificio

Registro de : COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 2514

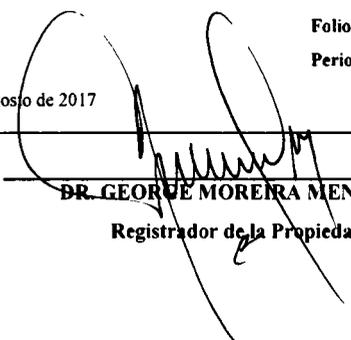
Folio Final: 0

Número de Repertorio: 5886

Periodo: 2017

Fecha de Repertorio: viernes, 18 de agosto de 2017

Lo Certifico



---

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**

**Registrador de la Propiedad**

5996

0000065684

2017	13	08	03	P00929
------	----	----	----	--------



**COMPRAVENTA**  
**QUE OTORGA LA COMPAÑÍA BUZIOS S.A. A FAVOR DE LOS**  
**CÓNYUGES SEÑOR PATRICIO RAMIRO LOOR ALAVA Y**  
**SEÑORA SUCETTY ANGELA MENÉNDEZ RODRÍGUEZ**

**CUANTÍA: USD \$ 34.536,20**

**DI (2) COPIAS**

**(RD)**

En la ciudad San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy miércoles dos (02) de agosto del año dos mil diecisiete, ante mí ABOGADA MARTHA INÉS GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen: Por una parte, en calidad de VENDEDORA, la compañía BUZIOS S.A, representada por su Gerente General y Representante legal, señora Arquitecta ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA, conforme lo justifica con copia certificada de su nombramiento aceptado e inscrito que forma parte integral de este instrumento, de estado civil viuda; y, por otra parte, en calidad de COMPRADORES, los cónyuges el señor PATRICIO RAMIRO LOOR ALAVA, y la señora SUCETTY ANGELA MENENDEZ RODRIGUEZ, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal por ellos

*[Handwritten signature]*

formada; bien instruidos por mí la Notaria sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Las comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta; legalmente capaces para contratar y poder obligarse, a quienes de conocer doy fe, en razón de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas me solicitan se adjuntan como habilitantes; asimismo, me autorizan expresamente a mí la Notaria, para acceder a los datos que constan en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana administrado por la dirección de Registro Civil, Identificación y Cedulación, y obtener los Certificados Digitales de Datos de Identidad, que se adjuntan como documentos habilitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civil; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: “**SEÑORA NOTARIA:** En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase incorporar una de **COMPRAVENTA** al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compraventa, por una parte la compañía **BUZIOS S.A.**, legalmente representada por la señora Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en su calidad de Gerente General de la compañía, tal como acredita con copias de su nombramiento que se adjunta como habilitante, a quien en adelante se lo podrá designar como “**LA VENDEDORA**”; por otra parte, comparecen los cónyuges el señor **PATRICIO RAMIRO LOOR ALAVA**, y la señora **SUCETTY**

0000065685



ANGELA MENENDEZ RODRIGUEZ, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada, a quien en adelante se los podrá designar como **“LOS COMPRADORES”**. **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.** A) Mediante escritura pública de compraventa y unificación celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el once de junio del dos mil doce e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el tres de julio del dos mil doce, la compañía BUZIOS S.A., debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General, adquiere la propiedad de tres lotes de terreno unificados, ubicado en el sitio denominado LA SILLA DE LA MANZANA B, lote número uno, actual Barrio Umiña Dos de la parroquia y cantón Manta, con una superficie total de MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS. En la que unifican los terrenos ubicados en el Sitio denominado La Silla del a manzana (UNO) lote número uno, actual Barrio Umiña del cantón Manta con un área total de mil metros cuadrados, mediante escritura inscrita con fecha el veinticuatro de junio del dos mil doce, bajo el número mil seiscientos sesenta y siete (DOS) talud ubicado en la Urbanización Umiña Dos de la ciudad de Manta con una superficie total de QUINIENTOS CINCO METROS CUADRADOS CON ONCE CENTÍMETROS CUADRADOS, mediante escritura inscrita el ocho de mayo del dos mil doce, bajo el número mil ciento noventa y seis (TRES) faja ubicado en la Urbanización Umiña Dos de la parroquia y cantón Manta, con un área total de CIENTO TREINTA Y OCHO METROS

CUADRADOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS. **B)** Mediante escritura pública de fecha veintinueve de octubre de dos mil catorce, celebrada en la Notaria Cuarta del Cantón Manta e inscrita el catorce de noviembre del dos mil catorce en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la compañía BUZIOS S.A., debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General realiza **LA CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BUZIOS"**, ubicado en la Urbanización Umiña II, manzana B, lote número uno, Sector La Silla de la parroquia y cantón Manta.- **C)** Mediante escritura pública de fecha veintinueve de octubre de dos mil catorce celebrada en la Notaria Cuarta del Cantón Manta e inscrita el catorce de noviembre del dos mil catorce en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la compañía BUZIOS S.A., debidamente representada por la Arquitecta Elsa Ximena del Castillo Borja, en calidad de Gerente General realiza **LA CONSTITUCIÓN DE PLANOS DEL EDIFICIO "BUZIOS"**, ubicado en la Urbanización Umiña II, manzana B, lote número uno, Sector La Silla de la parroquia y cantón Manta.- Los antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, que se agrega como documento habilitante.

**TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, LA VENDEDORA da en venta y perpetua enajenación a favor de EL COMPRADOR, el inmueble consistente en: **SUITE CUATROCIENTOS TRES (403)** del EDIFICIO "BUZIOS", el mismo que tiene las siguientes características: SUITE

0000065686



CUATROCIENTOS TRES (403): Suite ubicada en el tercer piso al nivel + trece coma cuarenta (13,40) del Edificio, compuesto por un recibidor, sala general, cocina desayunador lavandería, un (1) dormitorio principal con baño, un (1) baño general y balcón. Las medidas y linderos de esta suite, son las detalladas a continuación **POR ARRIBA:** Lindera con suite quinientos tres (503). **POR ABAJO:** Lindera con apartamento trescientos tres (303). **POR EL NORTE:** Partiendo del Oeste hacia el Este en cinco coma cuarenta y cinco metros (5,45m.), con apartamento cuatrocientos dos (402) de este punto hacia el Norte en uno coma veintisiete metros (1,27m.) con apartamento cuatrocientos dos (402); y de este punto hacia el Este en uno coma setenta y dos metros (1,72m.), en parte con apartamento cuatrocientos dos (402) y en parte con área de circulación comunal (pasillo). **POR EL SUR:** Partiendo del Este hacia el Oeste en uno coma setenta y dos metros (1,72m.), con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en uno coma cincuenta metros (1,50m.), con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Oeste en tres coma treinta y cinco (3,35m.), con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Norte en uno coma cincuenta metros (1,50m.), con vacío hacia el área de Split. Dorm.; y de este punto hacia el Oeste en cero coma cincuenta metros (0,50m.), con vacío hacia el área de Split Dorm. **POR EL ESTE:** Partiendo del Norte hacia el Sur en tres coma sesenta y cinco metros (3,65m.), con área de circulación comunal (escalera); de este punto hacia el Oeste en uno coma sesenta metros (1,60m.), con apartamento cuatrocientos cuatro (404); y de este punto hacia el Sur en siete coma treinta metros (7,30m.), con el apartamento

cuatrocientos cuatro (404). **POR EL OESTE:** Lindera en nueve coma sesenta y siete metros (9,67m.), en parte con vacío hacia el área de Split Dorm., y en parte con vacío hacia la terraza–Suite PB guion cero tres (PB-03). **AREA:** Sesenta y cinco metros cuadrados (65,00m<sup>2</sup>). Cuadros del cuarto piso alto del Suite cuatrocientos tres (403). Área neta sesenta y cinco metros cuadrados (65,00m<sup>2</sup>). Alícuota cero coma cero cero ochenta (0,0080). Área de terreno: Trece coma trece (13,13). Área común: Veintitrés coma setenta y cuatro (23,74). Área total: Ochenta y ocho coma setenta y cuatro (88,74). Por su parte, LOS COMPRADORES a su vez compran el bien inmueble materia de esta compraventa como cuerpo cierto.

**CUARTA: PRECIO,** - Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta de los bienes inmuebles descritos en la cláusula segunda, la suma de **TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR (USD 34.536,20)**, valor que LA VENDEDORA declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. **QUINTA: GRAVÁMENES.-** LA VENDEDORA declara que sobre el lote de terreno materia del presente instrumento, no pesa gravamen alguno por lo que se obliga al saneamiento por evicción y al levantamiento de los vicios redhibitorios que pudieren existir u ocasionarse de conformidad con la ley. **SEXTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y ENTREGA DEL INMUEBLE.-** LA VENDEDORA transfiere a favor de LOS

0000065687

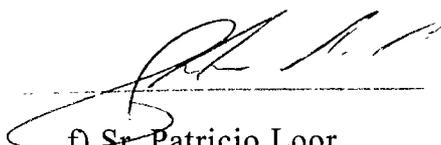


COMPRADORES el dominio y posesión de los inmuebles  
descritos. A más de este derecho, la venta comprende todos los  
derechos que se deriven de ella, en las proporciones y con las  
limitaciones legales correspondientes, así como los usos, costumbres,  
servidumbres y anexos. LA VENDEDORA se obliga al saneamiento  
por evicción de conformidad con la Ley. **SÉPTIMA:**  
**ACEPTACION.-** LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia,  
que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este  
contrato, por convenir a sus intereses. **OCTAVA: GASTOS.-** Los  
gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como  
impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por  
cuenta de LOS COMPRADORES. **NOVENA.- DOMICILIO**  
**CONTRACTUAL. A) LOS COMPRADORES:** Edificio Buzios,  
Departamento CUATROCIENTOS TRES (403). Email:  
patriciooorl@hotmail.com teléfono: 0984912487 Manta – Ecuador.  
**B) VENDEDORA:** Avenida doce (12) numero mil ochocientos diez  
(1810) y calle diecinueve (19). Email: delcastilloborjagmail.com.  
Teléfono: 052626197, Manta – Ecuador. **DÉCIMA:**  
**JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Toda controversia o  
diferencia derivada de éste, será resuelta directamente entre las partes  
y, si esto no fuere factible, se someterán a los jueces competentes de  
la ciudad de Manta.- Usted Señora Notaria, se servirá agregar las  
demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento”.-  
(Firmado) Abogado Jorge Renato Heredia Gallardo, portador del  
Registro Profesional número trece guión dos mil quince guión  
cuatrocientos ochenta del Foro de Abogados.- HASTA AQUÍ EL  
CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a

escritura pública con todo su valor legal; acto mediante el cual las partes contratantes declaran libre y voluntariamente conocerse entre sí.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere y leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total contenido de esta escritura pública, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



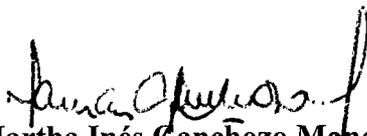
f) p. BUZIOS S.A.  
RUC 1391785577001  
Sra. Arq. Elsa Ximena del Castillo Borja  
Gerente General  
c.c. 130308217-4



f) Sr. Patricio Loor  
c.c. 1309040924



f) Sra. Sucetty Ángela Menéndez Rodríguez  
c.c. 130825528-8



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

0000065688



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1303082174

**Nombres del ciudadano:** DEL CASTILLO BORJA ELSA XIMENA

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 14 DE JULIO DE 1960

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** ARQUITECTO

**Estado Civil:** VIUDO

**Cónyuge:** SCHONDORFER ROLAND

**Nombres del padre:** DEL CASTILLO LEGARDA LUIS

**Nombres de la madre:** BORJA GONZALEZ DIANA

**Fecha de expedición:** 8 DE MAYO DE 2013

Información certificada a la fecha: 2 DE AGOSTO DE 2017

Emisor: MANUEL ROBERTO DELGADO ESPINALES - MANABÍ-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 171-042-41986



171-042-41986

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente




**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
 ELECCIONES GENERALES 2017  
 2 DE ABRIL 2017



**028** JUNTA No  
**028 - 245** NÚMERO  
**1303082174** CÉDULA

**DEL CASTILLO BORJA ELBA XIMENA**  
 APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI PROVINCIA  
 MANTA CANTÓN  
 MANTA PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2  
 ZONA: 1




**ECUADOR**  
**ELIGE CON**  
**TRANSPARENCIA**

**ELECCIONES 2017**  
 GARANTIZAMOS TU DECISIÓN

CIUDADANA (O):

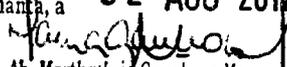
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED  
 SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS  
 LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

  
 F) PRESIDENTE DE LA JUR

IMP 1GM MJ

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

Manta, a **02 AGO 2017**  
  
 Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo  
 NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA



0000065689



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

CEDULA No. 130308217-4

CIUDAD

APELLIDOS Y NOMBRES

FECHA DE NACIMIENTO

LUGAR DE NACIMIENTO

FECHA DE EMISIÓN 1980-07-14

NACIONALIDAD TORIANA

SEXO F

ESTADO CIVIL VIUDA

ROLAND SCHONDORFER

INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN ARQUITECTO

V2333V3222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE DEL CASTILLO LEGARCA LUIS

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE BORJA GONZALEZ DIANA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN MANTA 2013-05-08

FECHA DE EXPIRACIÓN 2023-05-08

*[Signature]* DIRECTOR GENERAL

*[Signature]* FIRMA DEL CEDULADO

ESPACIO EN BLANCO

**BUZIOS S.A.**

Manta, 4 de abril de 2012

Señora Arquitecta  
Elsa Ximena Del Castillo Borja  
Presente.-

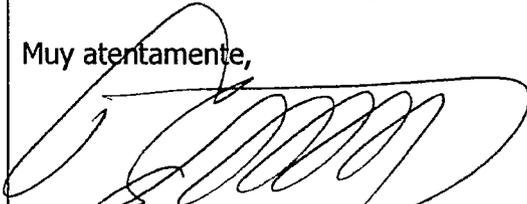
De mi consideración:

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

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

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

Muy atentamente,

  
**Dr. Ricardo Fernández de Córdova**  
SECRETARIO AD-HOC

Acepto la designación que antecede

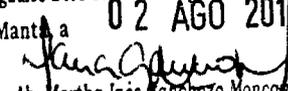
  
Elsa Ximena Del Castillo Borja  
Nacionalidad: Ecuatoriana  
C.C. 130308217-4  
Cantón Manta  
Manabí

**Registro Mercantil Manta**

INSCRITO EN EL LIBRO RESPECTIVO  
Registro No. 449  
R.M. No. 079  
Fecha: Abril 26 del 2012  
Abg. Juan Carlos González Lemongr. Mg. J.P.T.  
Registrador Mercantil del Cantón Manta

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

Manta, Abril 4 de 2012

Manta a 02 AGO 2012  
  
Ab. Martha Inés Sánchez Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA



0000065690

Manta, 25 de mayo de 2017

Arquitecta:

**Elsa Ximena Del Castillo Borja**

CEDULA: 130308217-4

NACIONALIDAD: Ecuatoriana

Ciudad

De mi consideración:

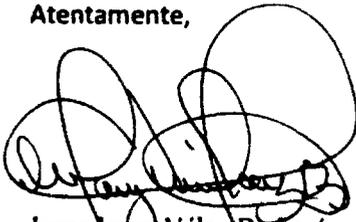
Por medio de la presente comunico a Ud. que la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Compañía **BUZIOS S.A.** en sesión celebrada el día jueves 25 de mayo de 2017, resolvió ratificarla a Ud. como **GERENTE GENERAL** de la compañía, por un período de **CINCO AÑOS**, a cuyo efecto, el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, en forma conjunta con el Presidente.

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

**BUZIOS S.A.** fue constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario Cuarta del cantón Manta el 15 de JUNIO de 2011 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta bajo el número 695 el 6 de julio del 2011.

Hago votos por el éxito de su gestión y reitero el testimonio de mi consideración más distinguida

Atentamente,



Jorge Isaac Vélez Barberán  
PRESIDENTE

**RAZON:** Acepto el presente nombramiento y prometo desempeñar las funciones encomendadas con apego a las leyes y al Estatuto social de la compañía.

Manta, 25 de mayo de 2017.



Arq. **ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA**



0000065691

TRÁMITE NÚMERO: 2809



## REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

### RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	1929
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	09/06/2017
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	485
REGISTROS:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

#### 1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

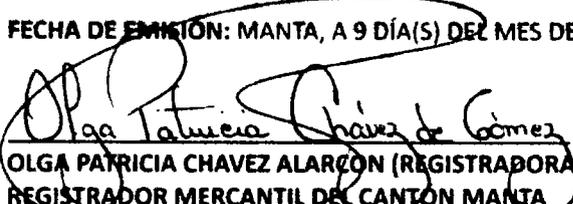
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	NO APLICA
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	DEL CASTILLO BORJA ELSA XIMENA
IDENTIFICACIÓN:	1303082174
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	5 AÑOS

#### 2. DATOS ADICIONALES:

CONST # 695 REP # 1495, FECHA 06/07/2011; DISOLUCION # 406 REP # 6081, FECHA 17/11/2014;  
REACTIVACION DE LA CIA # 407 REP # 5676, FECHA 19/11/2014.

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 9 DÍA(S) DEL MES DE JUNIO DE 2017

  
OLGA PATRICIA CHAVEZ ALARCÓN (REGISTRADORA DELEGADA)  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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



0000065692

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



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

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 06/07/2011      **FEC. CONSTITUCIÓN:** 06/07/2011  
**FEC. INSCRIPCIÓN:** 14/07/2011      **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:**

### ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

### DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: AV. 12 Número: 1819 Intersección: CALLE 18 Y 19 Referencia ubicación: A MEDIA CUADRA DEL HOTEL GOLETA Teléfono Trabajo: 052626187 Celular: 087285742  
 Email: imoreira@ciudadrodrigo.com.ec

### DOMICILIO ESPECIAL:

### OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

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

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

*Del Castillo*

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



*José María...*

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

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

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



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

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

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

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

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: AV. 12 Número: 1810 Intersección: CALLE 18 Y 13  
Referencia: A MEDIA CUADRA DEL HOTEL GOLETA Teléfono Trabajo: 052628197 Celular: 097285742 Email:  
imoraira@ciudadrodrigo.com.ec

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

Manta a 02 AGO 2011  
  
Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: LLZAMBRANO Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 14/07/2011 16:14:26



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1309040424

**Nombres del ciudadano:** LOOR ALAVA PATRICIO RAMIRO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/BOLIVAR/CALCETA

**Fecha de nacimiento:** 18 DE JULIO DE 1977

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** ARQUITECTO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** SUCETTY ANGELA MENENDEZ RODRIGUEZ

**Fecha de Matrimonio:** 7 DE DICIEMBRE DE 2003

**Nombres del padre:** CELSO RAMON LOOR SANCHEZ

**Nombres de la madre:** TERESA NEIDA ALAVA FRANCO

**Fecha de expedición:** 2 DE MARZO DE 2011

Información certificada a la fecha: 2 DE AGOSTO DE 2017

Emisor: MANUEL ROBERTO DELGADO ESPINALES - MANABÍ-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 172-042-42018



172-042-42018

Ing. Jorge Troya Fuertes  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
**Documento firmado electrónicamente**





**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
ELECCIONES GENERALES 2017  
2 DE ABRIL 2017



**002**  
JUNTA No

**002 - 184**  
NUMERO

**1309040424**  
CÉDULA

**LOOR ALAVA PATRICIO RAMIRO**  
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI  
PROVINCIA  
MANTA  
CANTÓN  
MANTA  
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCION 2

ZONA 3



**ECUADOR**  
**ELIGE CON**  
**TRANSPARENCIA**

ELECCIONES  
**2017**  
GARANTIZA A LOS  
TU DECISION

CIUDADANA (O):

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED  
SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS  
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

F) PRESIDENTE DEL CNE

IMP 104 MJ

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

Manta, a

**02 AGO 2017**

*Martha Inés Ganchózo Moncayo*  
Ab. Martha Inés Ganchózo Moncayo

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA



0000065695



Q



**ESPACIO EN BLANCO**

## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1308255288

**Nombres del ciudadano:** MENENDEZ RODRIGUEZ SUCETTY ANGELA

**Condición del cedulaado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 2 DE OCTUBRE DE 1981

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** ARQUITECTO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** LOOR ALAVA PATRICIO RAMIRO

**Fecha de Matrimonio:** 7 DE DICIEMBRE DE 2003

**Nombres del padre:** MENENDEZ MENENDEZ MILCIADES FRANCISCO

**Nombres de la madre:** RODRIGUEZ MARCILLO CONSUELO HERLINDA

**Fecha de expedición:** 30 DE MAYO DE 2013

Información certificada a la fecha: 2 DE AGOSTO DE 2017

Emisor: MANUEL ROBERTO DELGADO ESPINALES - MANABÍ-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 177-042-42030



177-042-42030

Ing. Jorge Troya Fuertes  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
**Documento firmado electrónicamente**



0000065696



**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
ELECCIONES GENERALES 2017  
2 DE ABRIL 2017

REPÚBLICA DEL ECUADOR

**057**  
JUNTA N°

**057 319**  
NÚMERO

**1308255288**

**MENENDEZ RODRIGUEZ MARTY ANGELA**  
APELLIDOS Y NOMBRES

**MANTA**  
PROVINCIA

**MANTA**  
CANTÓN

**MANTA**  
PARROQUIA

**3**  
CIRCUNSCRIPCIÓN



 **ECUADOR**  
**ELIGE CON**  
**TRANSPARENCIA**

**ELECCIONES 2017**  
GARANTIZAMOS  
TU DECISIÓN

**CIUDADANA (O):**

**ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017**

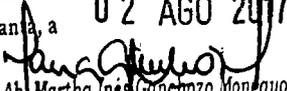
**ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS**

  
F) PRESIDENTA/E DE LA JRV

IMP IGM MJ

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

Manta, a **02 AGO 2017**

  
Ab. Martha Inés Ganchezo Moneayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
 IDENTIFICACIÓN Y CEBULACIÓN

Cédula N. 130825528-8

CIUDAD MANTA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 PATRICIO RAMIRO LOOR ALAVA  
 LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO  
 MANTA, 10-02-1971  
 NACIONALIDAD  
 ECUATORIANA  
 SEXO F  
 ESTADO CIVIL CASADA




INSTRUCCION **SUPERIOR**  
 PROFESION / OCUPACION **ARQUITECTO**  
 A1111A1111

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**MENENDEZ MENENDEZ MILQUINER FRANCISCO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**RODRIGUEZ MARCILLO GONZALEZ LINDA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
**MANTA**  
**2013-09-30**

FECHA DE EXPIRACION  
**2023-09-30**

  
 DIRECTOR GENERAL

  
 FIRMA DEL CEBULADO



00000000

**ESPACIO EN BLANCO**

0000065697

Manta, Agosto del 2017

## CERTIFICACIÓN

La Administración de la **PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BUZIOS** con Ruc # 1391831013001 representada legalmente por el Sr. **FRANCISCO VICENTE VERA PEÑAFIEL** portador de la Cédula de Ciudadanía # 131331471-6, ubicada en el Barrio Umíña II en la Ciudad de Manta, **CERTIFICA**, que revisado los respectivos registros, se desprende que el Propietario de la Suite 403 del Edificio mencionado **NO mantiene ninguna obligación pendiente** y se encuentra al día en el pago de las alcúotas ordinarias y extraordinarias.

Atentamente



**SR. FRANCISCO VICENTE VERA PEÑAFIEL**  
**ADMINISTRADOR EDIF. BUZIOS**

0000065698

Manta, Julio del 201



## CERTIFICACIÓN

La Administración de la **PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BUZIOS** con Ruc # **1391831013001** representada legalmente por el Sr. **FRANCISCO VICENTE VERA PEÑAFIEL** portador de la Cédula de Ciudadanía # **131331471-6**, ubicada en el Barrio Umña II en la Ciudad de Manta, **CERTIFICA**, que revisado los respectivos registros, se desprende que el **Propietario del Departamento 4-03**, del Edificio mencionado **NO mantiene ninguna obligación pendiente** y se encuentra al día en el pago de las alcuotas ordinarias y extraordinarias.

Atentamente

Edificio  
**BUZIOS**  
*Francisco Vera P.*

SR. FRANCISCO VICENTE VERA PEÑAFIEL  
ADMINISTRADOR EDIF. BUZIOS

Manta, 14 de Noviembre del 2016

Señor  
FRANCISCO VICENTE VERA PEÑAFIEL  
Presente

De mis consideraciones:

Pongo en conocimiento que en Asamblea Ordinaria de Copropietarios realizada el 11 de Noviembre del 2016, se resolvió renovar su nombramiento como ADMINISTRADOR de la PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BUZIOS, por el periodo de UN AÑO.

Por lo antes expuesto le corresponde a usted ser el Representante Legal ante el Servicio de Rentas Internas, Instituto de Seguridad Social y demás entes reguladores y de control, así como la representación judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio Buzios de Manta, en cuanto se relacionen 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.

Atentamente,

  
SR. HOLGUER TORRES  
C.C. N° 170174567-9  
PRESIDENTE 2016-2017



Acepto la designación de Administrador  
Constante en el presente nombramiento

  
SR. FRANCISCO VICENTE VERA PEÑAFIEL  
C.C. N° 131331471-6

0000065699



Factura: 003-001-000000090



20161308004D07109



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20161308004D07109**

Ante mí, NOTARIO(A) ENCARGADO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA de la NOTARÍA CUARTA EN EL CANTÓN MANTA, en virtud de la ACCIÓN DE PERSONAL 6768-DP13-2016-KP, comparece(n) FRANCISCO VICENTE VERA PEÑAFIEL portador(a) de CÉDULA 1313314716 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil SOLTERO(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 NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. -- Se archiva un original. MANTA, a 15 DE NOVIEMBRE DEL 2016, (10:54).



FRANCISCO VICENTE VERA PEÑAFIEL  
CÉDULA: 1313314716

*Santiago Enrique Fierro Urresta*  
\_\_\_\_\_  
NOTARIO(A) ENCARGADO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA  
NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



AP: 6768-DP13-2016-KP

**CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE  
IDENTIDAD CIUDADANA**



Número único de identificación: 1313314716

Nombres del ciudadano: VERA PEÑAFIEL FRANCISCO VICENTE

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 9 DE NOVIEMBRE DE 1990

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: JOSE SANTOS VICENTE VERA

Nombres de la madre: BETALIA LOLAIDA PEÑAFIEL

Fecha de expedición: 25 DE MAYO DE 2011

Información certificada a la fecha: 15 DE NOVIEMBRE DE 2016

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABI-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE OSWALDO  
TROYA FUERTES  
Date: 2016.11.15 10:00:07 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador

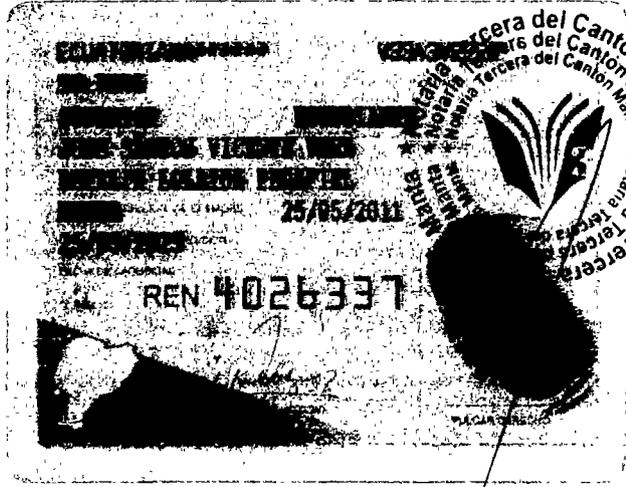
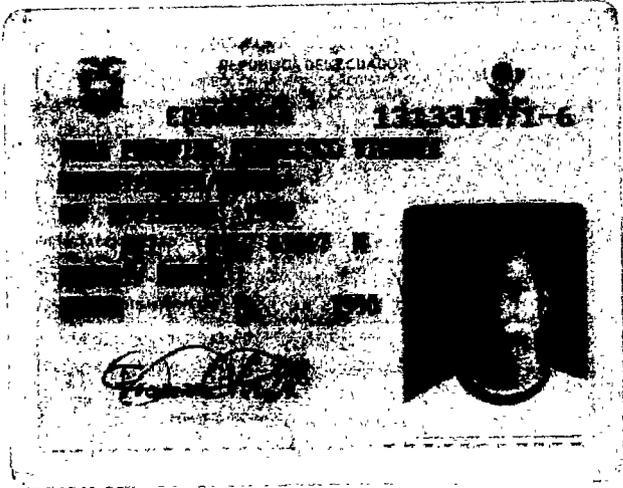
Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gob.ec/ValidateDocument.action>



IC-IC-170a260a6fdf4d9



0000065700



ESPACIO EN BLANCO





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
ELECCIONES MUNICIPALES 2015-2016  
CANTÓN MANTA  
NÚMERO DE IDENTIFICADO: 1213314713 CÉDULA:  
VENIA FERRER DEL PRINCIPAL FRANCISCO VICENTE  
MANTAS: PROVINCIA: CONCORDACIÓN: M  
MANTAS: TAMBAY: S  
CANTÓN: PARROQUIA: ZONA:  
LA FIDUCIARIA DEL ECUADOR

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA  
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en fojas útiles.  
Manta, a ..... 15 NOV 2016 .....  
*Santiago Fierro Urresta*  
Ab. Santiago Fierro Urresta  
NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
La COPIA que atecede es fiel compulsada de la copia certificada que me fue presentada en 02 fojas útiles y que luego devolvi al interesado, en la de ello confiero la presente.  
Manta, a 02 AGO 2017  
*Martha Inés Gánchozo Moncayo*  
Ab. Martha Inés Gánchozo Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



0000065701



# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 1391831013001  
**RAZON SOCIAL:** PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BUZIOS  
**NOMBRE COMERCIAL:**  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** VERA PEÑAFIEL FRANCISCO VICENTE  
**CONTADOR:**

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 07/10/2015      **FEC. CONSTITUCION:** 14/11/2014  
**FEC. INSCRIPCION:** 07/10/2015      **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES.

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: UMIÑA DOS Número: S/N Manzana: B Referencia ubicación: ATRAS DEL RESTAURANTE MARTINICA Celular: 0981620503 Email: edificiebuzios\_adm@outlook.com

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 001      **ABIERTOS:** 1  
**JURISDICCION:** \ ZONA 4\ MANABI      **CERRADOS:** 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

*Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).*

**Usuario:** RCERAZO      **Lugar de emisión:** MANTA/AVENIDA 5, ENTRE      **Fecha y hora:** 07/10/2015 11:40:51



# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 1391831013001  
**RAZON SOCIAL:** PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BUZIOS

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

<b>No. ESTABLECIMIENTO:</b> 001	<b>ESTADO:</b> ABIERTO	<b>MATRIZ:</b>	<b>FEC. INICIO ACT.:</b> 14/11/2014
<b>NOMBRE COMERCIAL:</b>			<b>FEC. CIERRE:</b>
<b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS:</b>			<b>FEC. REINICIO:</b>

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: UMIÑA DOS Número: S/N Referencia: ATRAS DEL RESTAURANTE MARTINICA Manzana: B Celular: 0981620503 Email: edificibuzios\_adm@outlook.com

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
antecedan en 02 fojas útiles, anversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mí.  
Manta, a 02 AGO 2017  
*Martha Inés Guchozo Montoya*  
Ab. Martha Inés Guchozo Montoya  
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

*[Firma del Contribuyente]*

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

*[Firma del Servicio de Rentas Internas]*

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

**Usuario:** RCERAZO **Lugar de emisión:** MANTA/AVENIDA 5, ENTRE **Fecha y hora:** 07/10/2015 11:40:51



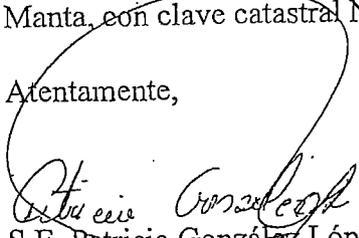
No. 1493-SM-S-PGL  
Manta, Octubre 20 de 2014

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

María M.



  
Abg. Elsie Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





Municipio de 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".

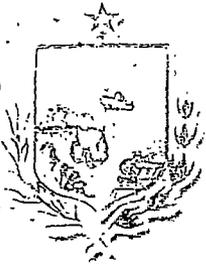
**Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone:** "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación,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



0000065703



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

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

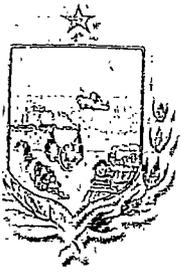
**Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291,** expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las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

prometa 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 Dirección

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



Abg. Eloy Celedón Menéndez  
Notario Público Cuarta  
Categoría  
Manta - Ecuador



Municipio de Manta  
*[Firma]*

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

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

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

### 1.- ANTECEDENTES

Que, la Compañía BUZIOS S.A, es propietaria de un bien inmueble unificado de 1.643,65m<sup>2</sup>, ubicado en la Parroquia y Cantón Manta, en el sitio denominado La Silla de la manzana B, Lote No. 1 actual Barrio Umiña II de la Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1162006000, conforme lo especifica la Escritura de Compraventa y Unificación inscrita el 03 de julio de 2012 y autorizada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta el 11 de julio de 2012, sobre el cual se ha construido el Edificio denominado "BUZIOS" previo obtención del correspondiente Permiso Municipal de Construcción No. 125-391-32513 de fecha marzo 21 de 2013. De acuerdo a certificado de solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad de fecha septiembre 18 de 2014 que señala que actualmente dicho predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

### 2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

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





0000065704



**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.

ceho  
Abg. E. de la Cruz  
Notaría Tercera del Cantón Manta

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Municipio de Manta

0000065705



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

**3.- AREAS GENERALES.**

<b>TOTAL DE TERRENO:</b>	<b>1.643,65m2</b>
<b>TOTAL DE AREA NETA:</b>	<b>8.137,94m2</b>
<b>TOTAL DE ÀREA COMUN:</b>	<b>2.972,16m2</b>
<b>ÀREA TOTAL:</b>	<b>11.110,10m2</b>

**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"

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

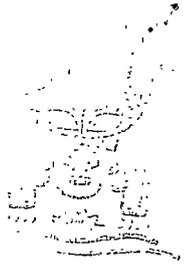
www.manta.gob.ec  
@Municipio\_Manta  
fb.com/MunicipioManta

alcalde@manta.gob.ec  
@MunicipioManta  
youtube.com/MunicipioManta





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

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

Ing. Jorge Zambrano Cedeño  
ALCALDE DEL GADMC- MANTA



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 exclusivos, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. El acceso de entrada a cada uno de los apartamentos, bodegas y estacionamientos, las paredes que delimitan el Edificio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.



*El pueblo es*  
Notaría Pública Cuarta  
Elsye Cejudo Merab  
Manta

**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 conda persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del Edificio.

#### CAPITULO 4.

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

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



*Elysye Cedeno Menendez*  
**Abg. Elysye Cedeno Menendez**  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.

- e) Permitir al Administrador la inspección de sus ambientes en 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 alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del Edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

### DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES.

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

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

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

EDIFICIO "SUZIOS".



*Revisado activo*  
Mg. Elyse Cedeno Merandez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

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

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



Ximena del Castillo B.  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manabí - Ecuador

0000065708

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



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



*E. Cedeño*  
Abg. Elyse Cedeño Mendez  
Notaria Pública Cuarta  
Mantua - Ecuador



XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

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



*Elye Cedeno*  
Abg. Elye Cedeno Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manabí - Ecuador

EDIFICIO "BUZIOS".

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

0000065709



	ESTACIONAMIENTO E-32	13,77	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-33	13,51	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-34	13,51	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-35	13,77	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-36	13,77	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-39	12,50	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-40	13,38	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-41	13,38	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-42	13,38	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-43	17,17	0,21
	APARTAMENTO S1-01	122,37	1,50
	APARTAMENTO S1-02	145,68	1,79
	TERRAZA-APARTAMENTO S1-02	7,71	0,09
	<b>TOTAL APARTAMENTO S1-02</b>	<b>153,39</b>	<b>1,88</b>
PLANTA BAJA / NIVEL -0,35 Y +0,00	ESTACIONAMIENTO E-1	12,00	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-2	12,50	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-3	13,00	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-4	13,00	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-5	13,00	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-6	13,00	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-7	13,00	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-8	12,50	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-9	14,00	0,17
	ESTACIONAMIENTO E-10	12,50	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-11	13,00	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-12	13,00	0,16
	ESTACIONAMIENTO E-13	12,50	0,15
	ESTACIONAMIENTO E-14	12,50	0,15
	APARTAMENTO PB-01	122,37	1,50
	APARTAMENTO PB-02	149,46	1,84
	SUITE PB-03	65,00	0,80
	TERRAZA-SUITE PB-03	11,00	0,14
<b>TOTAL SUITE PB-03</b>	<b>76,00</b>	<b>0,94</b>	



*Ej. punto doce*  
Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Maná - Ecuador

**XIMENA DEL CASTILLO E.  
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



*Y punto por*  
Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manabita - Ecuador

0000065710

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



NOVENO PISO ALTO / NIVEL +30,15	APARTAMENTO 901	155,00	1,84
	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	185,00	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 PISO ALTO (TERRAZA) / NIVEL +40,20	APARTAMENTO 1101 (P.A.)	144,11	1,77
	TERRAZA-APARTAMENTO 1101	88,08	1,08
	APARTAMENTO 1102 (P.A.)	117,16	1,44
	TERRAZA-APARTAMENTO 1102	96,10	1,18
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>8137,94</b>	<b>100,00</b>

## CAPITULO 5.

### DE LAS PROHIBICIONES.

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

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

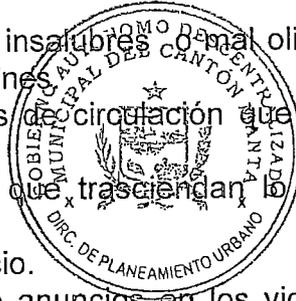
*Ximena del Castillo B.*  
Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

EDIFICIO "BUZIOS".



**XIMENA DEL CASTILLO E.  
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 malolientes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- h) Utilizar como sala de espera los espacios de circulación que comunican sus apartamentos.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
- j) Introducir y mantener mascotas en el Edificio.
- k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los apartamentos del Edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los apartamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes del Edificio. Únicamente constará en la puerta principal el número 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.



XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

CAPITULO 6.

DE LAS SANCIONES.

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

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

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

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

*Ximena del Castillo B.*  
Abg. Elsy Cedeno Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

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



CAPITULO 7.

DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

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



*Elyse Cedeno Menéndez*  
Abg. Elyse Cedeno Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Municipio de Manta

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

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

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

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

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

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

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

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

*Ximena del Castillo B.*  
Abog. Elsy Cedeno Menendez  
Notaría 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".



XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de copropietarios.
- c) En caso de falta o impedimento del Administrador, ejercer 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 alcúotas. Estos reglamentos al ser dictados por el primer directorio aquí nombrados no requiere aprobación de la Asamblea de copropietarios.

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

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

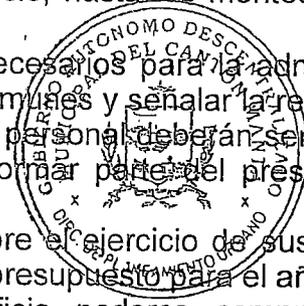
**Art. 35.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES.-** Son deberes y atribuciones del Administrador:

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

*Ximena del Castillo B.*  
Mig. Lisye Cedeno Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.

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



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

XIMENA DEL CASTILLO B.  
ARQUITECTA.



y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen 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.

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
antecedan en 21 fojas útiles, anversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, a 02 AGO 2017  
*Martha Inés Ganchazo Moncayo*  
Ab. Martha Inés Ganchazo Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA



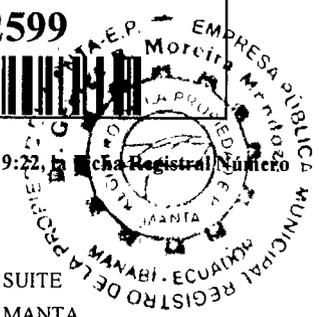
*Ximena del Castillo B.*  
ARQ. XIMENA DEL CASTILLO B.  
REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - #088.

*El presente fue realizado*  
*por la Notaria Pública Cuarta*  
*de Manta - Ecuador*  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina  
Telf.052624758  
www.registropmanta.gob.cc

**Ficha Registral-Bien Inmueble**  
**62599**



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17015107, certifico hasta el día de hoy 31/07/2017 14:19:22, la Ficha Registral Número 62599.

**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif. Predial XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio. SUITE  
Fecha de Apertura: lunes, 19 de junio de 2017 Parroquia MANTA  
Información Municipal:

**LINDEROS REGISTRALES:**

3.8.3.- SUITE 403: Suite ubicada en el tercer piso alto nivel + 13,40 del Edificio compuesta de hall - recibidor, sala general, cocina desayunador lavandería, 1 dormitorio principal con baño, 1 baño general y balcón, Las medidas y linderos de esta suite, son las detalladas a continuación Por Arriba: Lindera con suite 503. Por Abajo: Lindera con apartamento 303. Por el Norte: Partiendo del Oeste hacia el Este en 5,45m con apartamento 402 de este punto hacia el Norte en 1,27m. con apartamento 402; y de estepunto hacia el Este en 1,72m, en parte con apartamento 402 y en parte con área de circulación comunal (pasillo). Por el Sur: Partiendo del Este hacia el Oeste en 1,72m., con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 1,50m., con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Oeste en 3,35m., con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Norte en 1,50m., con vacío hacia el área de Split. Dorm; y de este punto hacia el Oeste en 0,50m, con vacío hacia el área de Split Dorm. Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur en 3,65m, con área de circulación comunal (escalera); de este punto hacia el Oeste en 1,60m., con apartamento 404; y de este punto hacia el Sur en 7,30m., con el apartamento 404. Por el Oeste: Lindera en 9,67m., en parte con vacío hacia el área de Split Dorm., y en parte con vacío hacia la terraza-suite PB-03. Área: 65,00m<sup>2</sup>. Cuadros del cuarto piso alto del Suite 403. Área neta 65.00m<sup>2</sup>. Alicuotas 0,0080. Área de Terreno 13, 13 Área comun 23,74 Área total 88, 74 SOLVENCIA EL SUITE 403 A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	1710	03/jul /2012	32 146	32.171
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	28	14/nov /2014	1 090	1 234
PLANOS	PLANOS	42	14/nov /2014	822	842

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 1 / 3 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 03 de julio de 2012 Número de Inscripción: 1710 Tomo:72  
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 3754 Folio Inicial:32 146  
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA Folio Final:32.171  
Cantón Notaría: MANTA  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 de junio de 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

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

0000065715



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 CUADRADO. 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	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1391785577001	COMPANIA BUZIOS S A	NO DEFINIDO	MANTA	B. CORDOVA CALLE 18 Y 19
VENDEDOR	800000000033950	COMPANIA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C A.	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	1303082174	DEL CASTILLO BORJA ELSA XIMENA	VIUDO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1302091028	DEL CASTILLO BORJA LUIS FERNANDO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1302188261	CARRILLO DELGADO MARTHA GEORGINACASADO(A)		MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1667	24/jun /2011	28 020	28 032
COMPRA VENTA	1196	08/may /2012	22.838	22 867

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[ 2 / 3 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el : viernes, 14 de noviembre de 2014      **Número de Inscripción:** 28      Tomo:1  
**Nombre del Cantón:** MANTA      **Número de Repertorio:** 8215      Folio Inicial:1.090  
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA      Folio Final.1.234  
**Cantón Notaría:** MANTA  
**Escritura/Juicio/Resolución:**  
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** miércoles, 29 de octubre de 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:**

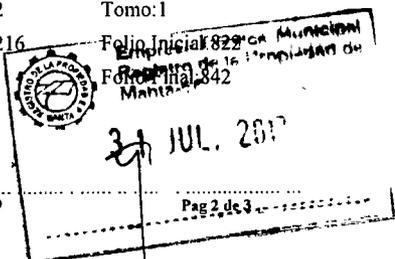
Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000068597	COMPANIA BUZIOS SA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1710	03/jul /2012	32 146	32 171

[ 3 / 3 ] PLANOS

Inscrito el : viernes, 14 de noviembre de 2014      **Número de Inscripción:** 42      Tomo:1  
**Nombre del Cantón:** MANTA      **Número de Repertorio:** 8216      Folio Inicial:829  
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA      Folio Final:842  
**Cantón Notaría:** MANTA  
**Escritura/Juicio/Resolución:**





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



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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	80000000068597	COMPANIA BUZIOS SA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	28	14/nov /2014	1 090	1 234

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<b>&lt;&lt; Total Inscripciones &gt;&gt;</b>	<b>3</b>

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

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

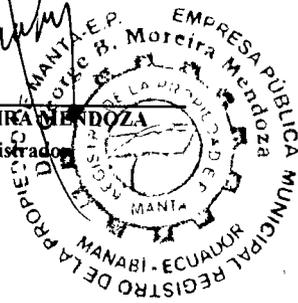
Emitido a las : 14:19:22 del lunes, 31 de julio de 2017

A petición de: LOOR ALAVA PATRICIO RAMIRO

Elaborado por :MAIRA SALTOS MENDOZA

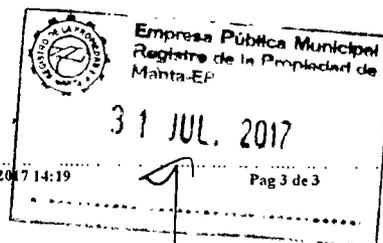
1310137110

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA  
Firma del Registrador



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

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



0000065716

# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



## DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS



No. Certificación: 143755

**Nº 143755**

### CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 50246

Fecha: 20 de junio de 2017

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

**El Predio de la Clave:** 1-16-20-06-134

**Ubicado en:** EDIF. BUZIOS 4TO PISO ALTO/NIVEL +13,40 SUITE 403.

**Área total del predio según escritura:**

Área Neta:	65,00	M2
Área Comunal:	23,7400	M2
Área Terreno:	13,1300	M2

**Pertenece a:**

Documento Identidad	Propietario
139178557700i	S.A. COMPAÑIA BUZIOS

2875,80

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

TERRENO:	5252,00
CONSTRUCCIÓN:	29284,20
	<u>34536,20</u>

**Son:** TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS DOLARES CON VEINTE CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017".



C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E) ✓

Alcaldía: 345,30  
 203,01  
 448,97  
 13,106  
 463,63

Util. P.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**



**Nº 115104**



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

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

**COMPañIA BUZIOS S.A..**

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

30 JUNIO 2017

Manta.

**VALIDO PARA LA CLAVE:**

**1162006134: EDIF. BUZIOS 4TO PISO ALTO/NIVEL +13,40 SUITE 403**

**Manta, treinta de junio del dos mil diecisiete**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**



**Nº 086107**



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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios **URBANO**  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en **SOLAR Y CONSTRUCCION**  
perteneciente a **COMPAÑIA BUZIOS S.A.**  
ubicada **EDIF. BUZIOS 4TO PISO ALTO/NIVEL +13,40 SUITE 403**  
cuyo **AVALUO COMERCIAL PRESENTE** asciende a la cantidad  
de **\$34536.20 TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS 20/100**  
**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA**

MA. JOSE PARRAGA  
Elaborado

Manta,

30 DE JUNIO DE 2017

**Director Financiero Municipal**



# TÍTULO DE CRÉDITO No. 622433

6/30/2017 3:25

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-16-20-06-134	13,13	34536,20	272614	622433

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1391785577001	COMPAÑIA BUZIOS S A	EDIF BUZIOS 4TO PISO ALTO/NIVEL +13,40 SUITE 403	Impuesto pncipal	345,36
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	103,61
			<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>448,97</b>
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		
1309040424	LOOR ALAVA PATRICIO RAMIRO	NA	<b>VALOR PAGADO</b>	<b>448,97</b>
			<b>SALDO</b>	<b>0,00</b>

EMISION: 6/30/2017 3:25 OLGA PILAR SOTO DE LA TORRE

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



# TÍTULO DE CRÉDITO No. 622432

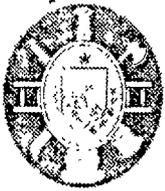
6/30/2017 3:24

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-16-20-06-134	13,13	34536,20	272613	622432

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1391785577001	COMPAÑIA BUZIOS S A	EDIF BUZIOS 4TO PISO ALTO/NIVEL +13,40 SUITE 403	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
			Impuesto Pncipal Compra-Venta	12,66
			<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>13,66</b>
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		
1309040424	LOOR ALAVA PATRICIO RAMIRO	NA	<b>VALOR PAGADO</b>	<b>13,66</b>
			<b>SALDO</b>	<b>0,00</b>

EMISION: 6/30/2017 3:24 OLGA PILAR SOTO DE LA TORRE

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA 000065718

Emergencia Teléfono: 911

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

000037887

Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta - Manabí

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

1391785577

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

COMPANIA BUZIOS S.A.

C.I./R.U.C.:

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

EDIF. BUZIOS 4TO PISO ALTO/NIVEL +13, 40

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

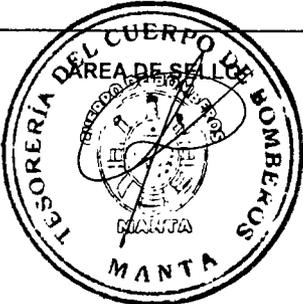
VERONICA CUENCA VINCES

Nº PAGO:

CAJA:

FECHA DE PAGO:

14/06/2017 16:17:14



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR 00

3.00

VALIDO HASTA: martes, 12 de septiembre de 2017

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

TOTAL A PAGAR

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

BanEcuador B.P.  
05/07/2017 03:28:18 p.m. OK  
CONVENIO: 2950 GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
REFERENCIA: 665313554  
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
OFICINA: 183 - NUEVO TARQUI - MANTA (AG.) OP:xvera  
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 3ERA  
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo: 1.00  
Comision Efectivo: 0.54  
IVA %: 0.06  
TOTAL: 1.60  
SUJETO A VERIFICACION

5 JUL 2017

ORIGINAL CLIENTE



Factura: 001-002-000026254



20171308003P00929

NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONGAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20171308003P00929					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		2 DE AGOSTO DEL 2017, (12:44)					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervinete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	BUZIOS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1391785577001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	ELSA XIMENA DEL CASTILLO BORJA
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	LOOR ALAVA PATRICIO RAMIRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309040424	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
Natural	MENENDEZ RODRIGUEZ SUCETTY ANGELA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1308255288	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		34536.00					

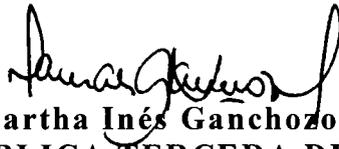
Notaria Tercera del Cantón Manta

NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONGAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

0000065719

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA, que otorga la COMPAÑÍA BUZIOS S.A., a favor de los cónyuges señor PATRICIO RAMIRO LOOR ALAVA y señora SUCETTY ANGELA MENÉNDEZ RODRÍGUEZ.- Firmada y sellada en la ciudad de Manta, a los dos días del mes de agosto del año dos mil diecisiete.



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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

0000065720

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP**

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

**Razón de Inscripción**

**Periodo: 2017**

**Número de Inscripción:**

**2514**

**Número de Repertorio:**

**5886**

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP. certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Dieciocho de Agosto de Dos Mil Diecisiete queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2514 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1308255288	MENENDEZ RODRIGUEZ SUCETTY ANGELA	COMPRADOR
1309040424	LOOR ALAVA PATRICIO RAMIRO	COMPRADOR
800000000068597	COMPAÑIA BUZIOS S.A	VENDEDOR

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
SUITE	1162006134	62599	COMPRAVENTA

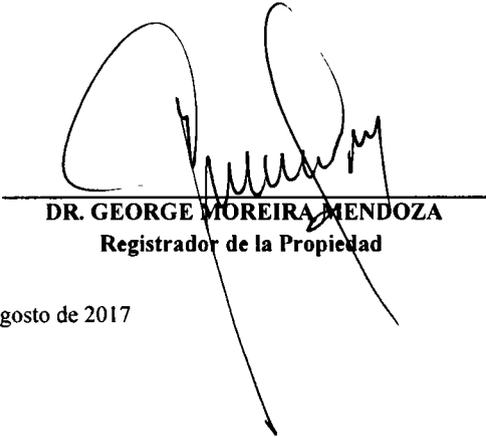
**Observaciones:**

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 18-ago/2017

Usuario: mayra\_cevallos



DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA  
Registrador de la Propiedad

MANTA, viernes, 18 de agosto de 2017