



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

COMPRAVENTA

De _____

Otorgada por EL SEÑOR JUAN CARLOS BURAYE DELGADO

A favor de EL SEÑOR MARIO PINTA DEL PILAR

Cuantía USDS 48,907.24

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro PRIMERA **No.** 7013.43.02.04.07400

Manta, a 21 **de** NOVIEMBRE **de** 2013

CÓDIGO NUMÉRICO : 2013.13.08.004.P7486

COMPRAVENTA : OTORGA EL SEÑOR JUAN CARLOS BURAYE DELGADO; A FAVOR DEL SEÑOR MARIO PINEDA DEL PILAR.

CUANTIA : USD \$ 48,907.24

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día Jueves veintiuno de noviembre del año dos mil trece, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, de fecha dieciséis de enero del año dos mil doce, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDOR" el señor JUAN CARLOS BURAYE DELGADO, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números cero nueve cero ocho ocho uno seis uno cero guion uno, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. El Vendedor es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil divorciado y domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADOR" el señor MARIO PINEDA DEL PILAR, de estado civil casado, debidamente representado por el señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, en su calidad de Apoderado, según consta de la copia del Poder que se adjunta como documento habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero seis cuatro uno tres uno ocho guion seis, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado,

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta.- Advertidos que fuerón los comparecientés por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase usted incluir una de **COMPRAVENTA**, al tenor y contenido siguientes: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, el señor **JUAN CARLOS BURAYE DELGADO**, a quien se le denominará "LA VENDEDORA"; y, por otra parte, el señor **MARIO PINEDA DEL PILAR**, debidamente representado por el señor Abogado **PAUL ANDRES MOLINA JOZA**, en su calidad de Apoderado, según consta de la copia del Poder que se adjunta como documento habilitante, a quien en lo posterior denominaremos "EL COMPRADOR". Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, hábiles y capaces de contratar y obligarse, tal como en derecho se requiere para esta clase de actos. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) Declara el señor **JUAN CARLOS BURAYE DELGADO**, que es dueño y propietario de lotes de terrenos, signados con los números **CINCUENTA Y TRES** y **SESENTA** de la Manzana "D", ubicados en la lotización "ESTERO LA TRAVESIA" de la Parroquia Rural Santa Marianita del cantón Manta, el mismo que adquirió por compra que le hiciera al señor Armando Antonio Rugel Castro y cónyuge, según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaria Publica Cuarta del cantón Manta, el dieciséis de noviembre del año dos mil diez, debidamente inscrita

en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el diecisiete de diciembre del año dos mil diez. Lote de terrenos que tienen las siguientes medidas y linderos: *LOTE NUMERO CINCUENTA Y TRES DE LA MANZANA D*: POR EL FRENTE: Con doce metros cincuenta centímetros y lindera con Malecón; POR ATRÁS: Con doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote numero Sesenta; POR EL COSTADO DERECHO: Con doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote numero Cincuenta y dos; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote numero Cincuenta y cuatro.- Con una superficie total de CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO CENTIMETROS CUADRADOS; y, *LOTE NUMERO SESENTA DE LA MANZANA D*: POR EL FRENTE: Con doce metros cincuenta centímetros y lindera con pasaje peatonal; POR ATRÁS: Con doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote numero Cincuenta y tres; POR EL COSTADO DERECHO: Con doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número Sesenta y uno; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote numero Cincuenta y nueve.- Con una superficie total de CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO CENTIMETROS CUADRADOS;

b) Con fecha dieciséis de mayo del año dos mil once, se encuentra inscrita la Escritura Pública de Rectificación de estado civil, celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el tres de marzo del año dos mil once, en la cual por un error involuntario se transcribió su estado civil casado cuando en realidad en esa fecha hasta la actualidad está Divorciado; c) Con fecha nueve de noviembre del año dos mil once, se encuentra inscrita la Escritura Pública de Unificación y Formación de Solar, celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón

Manta, el trece de noviembre del año dos mil once, en la cual unifican los lotes de ferrenos signados con los números CINCUENTA Y TRES y SESENTA de la Manzana "D" ubicados en la Lotización "ESTERO LA TRAVESIA" de la Parroquia Santa Marianita del cantón Manta, quedando una superficie total de TRESCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS; d) Con fecha dos de marzo del año dos mil doce, se encuentra inscrita la Protocolización de la Constitución de Planos y de Propiedad Horizontal del Edificio denominado KITE BEACH, protocolizada en la Notaria Publica Cuarta del cantón Manta, el veintitrés de diciembre del año dos mil once, construido sobre el cuerpo de terreno, signado como lotes numero Cincuenta y tres y Sesenta de la Manzana "D", ubicado en la Lotización "ESTERO LA TRAVESIA" de la Parroquia Santa Marianita del cantón Manta. Edificio que consta de tres plantas, incluyendo patios y terrazas solárium más la respectivas áreas comunes de circulación peatonal. La planta baja, comprende dos departamentos signados como Ciento uno y Ciento dos, cada uno de ellos poseyendo un patio garaje y sus respectivas áreas de circulación peatonal vertical y horizontal. La primera planta alta, comprende cuatro parqueaderos Uno, Dos, tres y Cuatro y dos departamentos signados como Doscientos uno y Doscientos dos, mas su respectivas áreas de circulación peatonal vertical y horizontal. La segunda planta alta comprende dos departamentos signados como Trescientos uno y Trescientos dos y sus respectivas área de circulación peatonal vertical y horizontal más planta terraza de los Departamentos Trescientos uno y Trescientos dos.- Teniendo una superficie total de construcción de NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON TREINTA CENTIMETROS CUADRADOS, incluyéndose en esta área la

superficie del terreno, área común total área neta individual y área neta vendible. Con fecha diez de diciembre del año dos mil doce, se recibió un oficio enviado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en la cual mediante Resolución Administrativa No. 047 - ALC - M - JEB - 2012, de fecha trece de noviembre del año dos mil doce, relacionada con la Reforma a la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "KITE BEACH", y, e) Con fecha veintisiete de febrero del año dos mil trece, se encuentra inscrita la Protocolización de la Reforma al Régimen de Propiedad Horizontal y Planos, celebrada en la Notaría Publica Cuarta del cantón Manta, el veinticinco de enero del año dos mil trece, en la cual se reforma de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadros de alícuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento.- El departamento DOSCIENTOS DOS y el Parqueadero TRES del edificio "KITE BEACH", materia de este contrato se encuentran libre de todo gravamen. **TERCERA: VENTA.-** Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, el señor JUAN CARLOS BURAYE DELGADO, por sus propios y personales derechos vende, cede y transfiere al señor MARIO PINEDA DEL PILAR, quien compra, adquiere y acepta para sí a través de su Apoderado señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, departamento 202 y parqueadero No. 3, bienes que están ubicados en el Edificio denominado "KITE BEACH" ubicado en la Lotización Estero La Travesía de la Parroquia Rural Santa Marinita del cantón Manta, lotes signados con los números CINCUENTA Y TRES y SESENTA de la Manzana D, descrito de la siguiente manera: **DEPARTAMENTO DOSCIENTOS DOS:** Ubicado sobre el nivel + 0,96m., conformado por los espacios de terraza, sala-comedor- cocina, dormitorio master con baño y un segundo dormitorio con

baño que posee doble función de privado y general: se accede a él a través del área común (circulación), circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con departamento Trescientos dos; POR ABAJO: Lindera con departamento Ciento dos y patio garaje del mismo departamento. POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo hacia el Malecón en 5,25m; POR EL SUR: Partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,66m linderando en sus dos extensiones con área común (circulación); desde este punto gira hacia el Oeste en 2,20m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,84m, linderando en sus dos extensiones con área común (calefones y gas); y desde aquí gira hacia el Oeste en 1,95m, y lindera con vacío hacia el parqueadero Cuatro; POR EL ESTE: Lindera con departamento Doscientos uno en 18,50m; POR EL OESTE: Partiendo desde el Norte hacia Sur en 13,05m y lindera con espacio aéreo hacia el lote numero D-54 de la lotización; desde este punto gira hacia el Este en 0,68m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,21m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,68m, linderando en sus tres extensiones con área común (ducto); desde este punto gira hacia el Sur en 4,74m y lindera con espacio aéreo hacia el lote numero D-61 de la Lotización.- Área total: 99,97 m², alícuota: 0,1519 %, área de terreno: 47,47 m², área común: 45,93 m², área total: 145,90 m²; y, PARQUEADERO TRES: Conformado por el espacio propiamente dicho, se accede a él desde el pasaje peatonal poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y departamento Trescientos dos; POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio; POR EL NORTE: Lindera con área común (circulación, calefones y gas) en 2,65m.; POR EL SUR: Lindera con pasaje peatonal en 2,50m; POR EL ESTE: Partiendo desde el Norte hacia Sur en 2,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,90m; linderando en sus tres extensiones con área común (circulación); POR EL

4131505007

OESTE: Lindera con parqueadero número Cuatro en 5,00m Área total: 12,82 m². Área neta individual: 12,82 m², Alicuota: 0,0195 %, Área de terreno: 6,09 m², área común: 5,90 m², área total: 18,72 m².- CUARTA:

PRECIO.- El precio pactado y que las partes lo consideran justo es de CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SIETE DOLARES AMERICANOS CON VEINTICUATRO CENTAVOS, valor que el Comprador entrega a través de su Apoderado al Vendedor, quien declara recibirlo al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme.

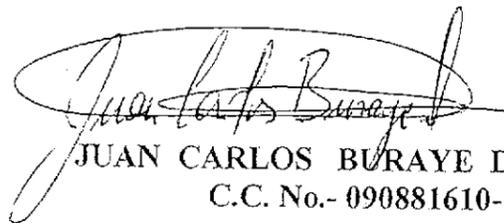
QUINTA: DEL SANEAMIENTO.- La venta de estos bienes inmuebles se hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara a través de su Apoderado que conocen muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, el Vendedor se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley.

SEXTA: DOMICILIO.- Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato.

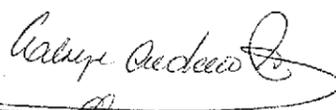
SEPTIMA : AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.- Se facultan al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden.

LAS DE ESTILO.- Usted Señora Notaria, se servirá incluir las demás cláusulas de estilo que fueren necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es la voluntad de sus suscriptores. (Firmado) Doctor Gonzalo Molina Menéndez, matriculá No. Seiscientos treinta del COLEGIO DE

ABOGADOS DE MANABI. Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes, queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I, leída enteramente esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE.- *y*


JUAN CARLOS BURAYE DELGADO
C.C. No.- 090881610-1


Abg.- PAULA A. MOLINA JOZA
C.C. No.- 130641318-6
Apoderado


LA NOTARIA.-

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Santa María
 RUC: 136000980001
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Tel: 2611-979 - 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000214175

Observación	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVANUO	CONTROL	TÍTULO Nº
Una estalera pública de COMPRÁ VENIA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANIZÁ de la parroquia SANTA MARÍA.	4-13-15-05-010	47,47	4821,70	108304	214175

VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR
0908916101	SURAY DELGADO JUAN CARLOS	FOM KITE BEACH DPTO.202	486,22
	ACQUIRIENTE		
		Junta de Beneficencia de Cotacachi	145,87
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR
008183058	MAHIO PINEDA DHI PILAR	NO	632,09
			VALOR PAGADO
			632,09
			SALDO
			0,00

EMISIÓN: 11/21/2013 8:40 ROSARIO RIERA
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



[Handwritten Signature]
 ROSARIO RIERA
 SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN

[Handwritten Signature]
 Zuleyda Córdova Alvarado
 M. Rosendo
 Natalia Sotomayor Cordero
 M. Rosendo



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

TITULO DE CREDITO No. 000214176

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALLUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANITA de la parroquia SANTA MARIANITA		4-13-15-05-007	6,09	285,54	106935	214176

11/21/2013 9:41

VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES		VALOR
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
090816101	BURAYE DELGADO JUAN CARLOS	EDIF KITE BEACH PARO.3	Impuesto principal	2,86
ADQUIRENTE		Junta de Beneficencia de Guayaquil		0,26
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	3,12
308193558	MARIO PINEDA DEL PILAR	ND	VALOR PAGADO	3,12
			SALDO	0,00

EMISION: 11/21/2013 9:41 ROSARIO RIERA
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

RECIBIDO
 Srta. ROSARIO RIERA
 RECAUDACION





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

Nº 0081168



ESPECIE VALORADA

USD-1:25

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste SOLAR Y CONSTRUCCION
pertenece JUAN CARLOS BURAYE DELGADO
ubicada EDIF. KITE BEACH DPTO 202 Y PARQ 3
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA
de \$48907.24 CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SIETE CON 24/100 DOLARES a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

[Firma manuscrita]
AFIGUEROA

Manta, 21 de NOVIEMBRE del 20 2023

Ing. Erika Pazmiño

[Firma manuscrita]
Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD=1:25

Nº 0108058

No. Certificación: 108058

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 16 de noviembre de 2013

No. Electrónico: 16743

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: 4-13-15-05-010
Ubicado en: EDIF.KITE BEACH DPTO.202

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	99,97	M2
Área Comunal:	45,9300	M2
Área Terreno:	47,4700	M2

9010
670.20

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
0908816101	JUAN CARLOS BURAYE DELGADO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	474,70
CONSTRUCCIÓN:	48147,00
	48621,70

Son: CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIUN DOLARES CON SETENTA CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Sueto actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avaluos, Catastros y Registros

486,72
145,72
632,00



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS



ESPECIE VALORADA

USD 1:25

No. Certificación: 108057

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 16 de noviembre de 2013

No. Electrónico: 16751

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: 4-13-15-05-007

Ubicado en: EDIF. KITE BEACH PARQ. 3

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	12,82	M2
Área Comunal:	5,9000	M2
Área Terreno:	6,0900	M2

2013
85.70

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
0908816101	JUAN CARLOS BURAYE DELGADO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	60,90
CONSTRUCCIÓN:	224,64
	<hr/>
	285,54

Son: DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO DOLARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Sueldo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

[Firma]
Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

[Firma]
Marta Reyes
Impresora



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.-25

Nº 0088169

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

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

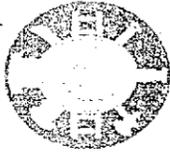
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 21 de Noviembre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE
4131505010 EDIF.KITE BEACH DPTO.202
4131505007 EDIF.KITE BEACH PARQ,3
Manta, veinte y uno de Noviembre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Paola Alcías Garcia
TESORERO MUNICIPAL





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360026070004

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2521777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

0029526

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC:
 NOMBRES: PEPAYE DEJANGO JUAN CARLOS
 RAZÓN SOCIAL: EDIF. KITE BEACH DPTO. ZARO.
 DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALUO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 276900
 CAJA: MARGARITA ANCHINDIA L.
 FECHA DE PAGO: 20/11/2013 14:59:44

ÁREA DE SELLO

VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Noles, 18 de febrero de 2014
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALOR SIN EL REGISTRO DE PAGO

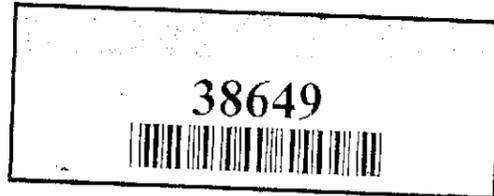
[Handwritten signature]

ORIGINAL CLIENTE



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *sábado, 12 de enero de 2013*
Parroquia: Santa Marianita
Tipo de Predio: Rústico
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

3.2.6.- DEPARTAMENTO 202. Del EDIFICIO "KITE BEACH", se encuentra ubicado en la Lotización Estero La Travesía de la parroquia Rural Santa Marianita perteneciente al Cantón Manta, lotes signados con los No. 53 y 60 de la Manzana D, DEPARTAMENTO 202. Ubicado sobre el nivel + 0,96m., conformado por los espacios de terraza, sala-comedor-cocina, dormitorio master con baño y un segundo dormitorio con baño que posee doble función de privado y general: se accede a él a través del área común (circulación), poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con departamento 302. POR ABAJO: Lindera con departamento 102 y patio garaje del mismo departamento. POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo hacia el Malecón en 5,25m POR EL SUR: Partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,10m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,66m linderando en sus dos extensiones con área común (circulación); desde este punto gira hacia el Oeste en 2,20m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,84m, linderando en sus dos extensiones con área común (calefones y gas); y desde aquí gira hacia el Oeste en 1,95m, y lindera con vacío hacia el parqueadero 4. POR EL ESTE: Lindera con departamento 201 en 18,50m. POR EL OESTE: Partiendo desde el Norte hacia Sur en 13,05 m y lindera con espacio aéreo hacia el Lote No. D-54 de la lotización; desde este punto gira hacia el Este en 0,68m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,21m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,68m, linderando en sus tres extensiones con área común (ducto); desde este punto gira hacia el Sur en 4,74m y lindera con espacio aéreo hacia el lote No. D- 61 de la Lotización. AREA TOTAL: 99,97M2. ALÍCUOTA %: 0,1519. AREA DE TERRENO. 47,47. AREA COMUN. 45,93. AREA TOTAL. 145,90m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número	Fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	3.088	17/12/2010	54.304
Compra Venta	Rectificación	1.291	16/05/2011	21.666
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	3.118	09/11/2011	54.384
Planos	Planos	9	02/03/2012	46

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 38649

Página: de 6

Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	9	02/03/2012	273
Propiedades Horizontales	Reformas al Régimen de Propiedad	8	27/02/2013	617
Planos	Planos	12	27/02/2013	153

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 Compraventa

Inscrito el : viernes, 17 de diciembre de 2010
 Tomo: 86 Folio Inicial: 54.304 - Folio Final: 54.319
 Número de Inscripción: 3.088 Número de Repertorio: 6.966
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 de noviembre de 2010
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:
 a.- Observaciones:



Lotes de terreno signados con los números CINCUENTA Y TRES, y SESENTA de la manzana "D", ubicados en la Lotización "ESTERO LA TRAVESIA", de la parroquia rural Santa Marianita perteneciente a la Cantón Manta.

LOTE NUMERO CINCUENTA Y TRES DE LA MANZANA "D", dentro de los siguientes linderos: FRENTE: en doce metros cincuenta centímetros y lindera con Malecón, ATRAS: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número sesenta COSTADO DERECHO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y dos, y COSTADO IZQUIERDO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y cuatro, Teniendo un área total de Ciento Cincuenta y seis metros cuadrados con veinticinco centímetros (156.25 m²).

LOTE NUMERO SESENTA DE LA MANZANA "D", dentro de los siguientes linderos: FRENTE: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con pasaje peatonal, ATRAS: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y tres, COSTADO DERECHO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número sesenta y uno, y COSTADO IZQUIERDO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y nueve, Teniendo un área total de Ciento cincuenta y seis metros cuadrados con veinticinco centímetros (156.25 m²).

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Casado	Manta
Vendedor	13-01592000	Centeno Perez Armida	Casado	Manta
Vendedor	13-00144399	Rugel Castro Armando Antonio	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	1	19-nov-1985	1	1
Planos	22	24-oct-2005	195	2004

2 / 3 Rectificación

Inscrito el : lunes, 16 de mayo de 2011
 Tomo: 40 Folio Inicial: 21.666 - Folio Final: 21.677
 Número de Inscripción: 1.291 Número de Repertorio: 2.810
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de marzo de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:
a.- Observaciones:

Rectificación de Estado Civil en un Contrato de Compraventa:
Rectificación de Estado Civil: con los antecedentes expuestos y mediante el presente instrumento el señor Ing. Juan Carlos Buraye Delgado, por sus propios derechos tiene a bien Rectificar como en efecto rectifica

EL ESTADO CIVIL, constante en la escritura pública de la Compraventa inscrita con fecha 17 de Diciembre del 2010, bajo el n. 3088, puesto que en dicho contrato por un error involuntario se transcribió su estado civil como CASADO, cuando en realidad en esa fecha hasta la actualidad el compareciente esta DIVORCIADO como se justifica con la copia certificada de la ficha indice emitada por la Jefatura del Registro Civil del Canton Guayaquil el 16 de febrero del dos mil once, que como habilitante forma parte integrante de esta escritura en la que con fecha treinta de junio del 2009, se ha efectuado la renovación de los datos de filiación del SEÑOR JUAN CARLOS BURAYE DELGADO, y a c o n s t a c o m o D i v o r c i a d o .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3088	17-dic-2010	54304	54319

3 / 3 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el: miércoles, 09 de noviembre de 2011

Tomo: 108 Folio Inicial: 54.384 - Folio Final: 54.394

Número de Inscripción: 3.118 Número de Repertorio: 6.537

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 13 de octubre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

n.- Observaciones:

UNIFICACION DE BIENES, El Señor Juan Carlos Buraye Delgado, por sus propios derechos unifican el predio descrito con fecha 17 de diciembre del 2010, , unifican el lote número cincuenta y tres de la manzana D, y el lote número sesenta de la manzana D. Lotes de terreno signados con los números CINCUENTA Y TRES, y SESENTA de la manzana " D, ubicados en la Lotización "ESTERO LA TRAVESIA", de la parroquia rural Santa Marianita perteneciente al Cantón Manta. LOTE NUMERO CINCUENTA Y TRES DE LA MANZANA " D ", dentro de los siguientes linderos.FRENTE: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con Malecón. ATRAS: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número sesenta. COSTADO DERECHO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y dos , y COSTADO IZQUIERDO: En doce metros cincuenta centímetro sy lindera con lote número cincuenta y cuatro, Teniendo un área total de Ciento Cincuenta y seis metros cuadrados con veinticinco centímetros (156.25m2). *LOTE NUMERO SESENTA DE LA MANZANA " D ", dentro de los siguientes linderos.FRENTE: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con pasaje peatonal. ATRAS: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y tres COSTADO DERECHO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número sesenta y uno , y COSTADO IZQUIERDO: En doce metros cincuenta cnetímetros y lindera con lote número cincuenta y



nueve, Teniendo un área total de Ciento cincuenta y seis metros cuadrados con veinticinco centímetros (156.25m²)

Unificarlos en un solo cuerpo cierto, que de conformidad a la Autorización signada con el número cero seis tres uno nueve nueve uno (063-1991), emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, con fecha veintisiete de junio del dos mil once y que como habitante forma parte de esta escritura dicho cuerpo cierto esta signado como lotes número cincuenta y tres y sesenta de la manzana D, ubicada en la Lotización Estero La Travesía de la parroquia rural Santa Marianita, perteneciente al Cantón Manta, provincia de Manabí, con una superficie total de trescientos doce metros cuadrados con cincuenta e r e t r o s c u a d r a d o s .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1291	16-may-2011	21666	21677
Compra Venta	3088	17-dic-2010	54304	54319

4 / 2 Planos

Inscrito el: viernes, 02 de marzo de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 46 - Folio Final: 52
Número de Inscripción: 9 Número de Repertorio: 1.205
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 de diciembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

C O N S T I T U C I O N D E P L A N O S

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	9	02-mar-2012	275	312

5 / 2 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 02 de marzo de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 275 - Folio Final: 312
Número de Inscripción: 9 Número de Repertorio: 1.204
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

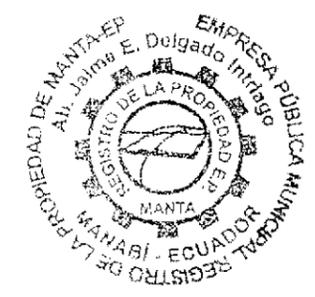
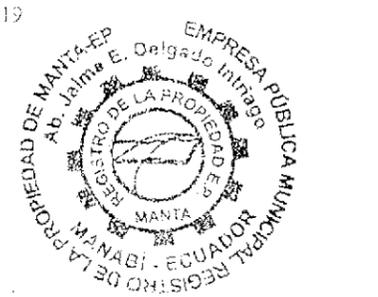
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 de diciembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO KIT-REACH construido sobre el cuerpo de terreno signado como lotes número Cincuenta y Tres y Sesenta de la Manazna " D ", ubicada en la Lotización " Estero La Travesía " de la parroquia rural Santa Marianita, perteneciente al Cantón Manta. Este Edificio consta de tres plantas, incluyendo patios y terrazas solárium, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal. La planta baja, comprende dos departamentos signados como ciento uno y ciento dos, cada uno de ellos poseyendo un patio - garaje y sus respectivas áreas de circulación peatonal vertical y



horizontal. La Primera planta alta, comprende cuatro parqueaderos Uno, Dos, Tres y cuatro y dos departamentos signados como doscientos Uno y Doscientos Dos, mas sus respectivas áreas de circulación peatonal vertical y horizontal. la Segunda Planta Alta comprende dos departamentos signados como Trescientos Uno y Trescientos Dos y sus respectivas áreas de circulación peatonal vertical y horizontal mas planta terraza de los departamentos Trescientos uno y Trescientos Dos. Teniedo una superficie total de de construcción de Novecientos cincuenta y nueve metros cuadrados con noventa y seis centímetros cuadrados (959.30m2), incluyéndose en esta área la superficie del terreno, área común total área neta individual y área neta vendible.

Con fecha Diciembre 10 del 2012 se recibo un Oficio enviado por El Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en la que mediante Resolución Administrativa N.- 047-ALC- M- JEB-2012, de fecha 13 de Noviembre del 2012, relacionada con la Reformatoria a la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "KITE BEACH", de propiedad del Ing. Juan Carlos Buraye Delgado, ubicado en la Lotización Estero La Travesía de la Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, lotes N.- 53 y 60 Mz. "D",
cl a v e c a t a s t r a l N . - 4 1 3 1 5 0 5 0 0 0

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1291	16-may-2011	21666	21677
Compra Venta	3118	09-nov-2011	54384	54394
Compra Venta	3088	17-dic-2010	54304	54319

6 / 2 **Reformas al Régimen de Propiedad Horizontal**

Inscrito el: miércoles, 27 de febrero de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 617 - Folio Final: 708
 Número de Inscripción: 8 Número de Repertorio: 1.683
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de enero de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

REFORMATORIA AL ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO KITE BEACH.- Con lo anteriormente expuesto, el Sr. Juan Carlos Buraye Delgado, por sus propios derechos, declara que es su voluntad, someter a la Reformatoria del Regimen de Propiedad Horizontal, el bien inmueble y la construcción del mencionado Condominio Edificio Kite Beach, todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alicuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean **d e b i d a m e n t e P r o t o c o l i z a d o s**.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	9	02-mar-2012	275	312
Compra Venta	3118	09-nov-2011	54384	54394



7 / 2 Planos

Inscrito el : miércoles, 27 de febrero de 2013
Tomo: 1 Folio Inicial: 163 - Folio Final: 169
Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 1,684
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de enero de 2013
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

REFORMA DE PLANOS DEL EDIFICIO KITE BEACH

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	8	27-feb-2013	617	708

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	2		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	2		

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: 10:43:56 del jueves, 14 de noviembre de 2013

A petición de: *Julia Grabeos*

Elaborado por : *Maria Asunción Cedeno Chávez*
130699882-2



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



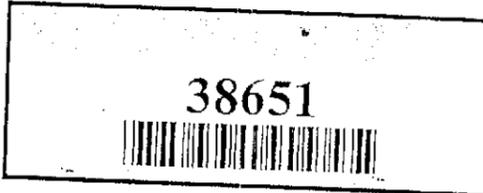
Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

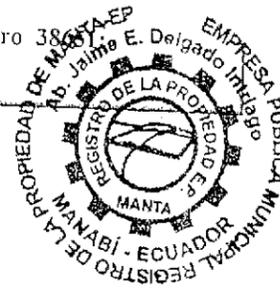
Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 38651

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *sábado, 12 de enero de 2013*
Parroquia: Santa Marianita
Tipo de Predio: Rústico
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

3.2.3.- PARQUEADERO No. 3, del EDIFICIO "KITE BEACH", se encuentra ubicado en la Lotización Estero La Travesía de la parroquia Rural Santa Marianita perteneciente al Cantón Manta. Conformado por el espacio propiamente dicho, se accede a él desde el pasaje peatonal poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y departamento 302. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común (circulación, calefones y gas) en 2,65m. POR EL SUR: Lindera con pasaje peatonal en 2,50m. POR EL ESTE: Partiendo desde el Norte hacia Sur en 2,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,90m; linderando en sus tres extensiones con área común (circulación): POR EL OESTE: Lindera con parqueadero No. 4 en 5,00m AREA TOTAL: 12,82M2. Área neta individual m2 12.82 Alicuota % 0.0195 Área de terreno m2. 6,09. Área común m2. 5,90 Área Total m2. 18.72. SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N

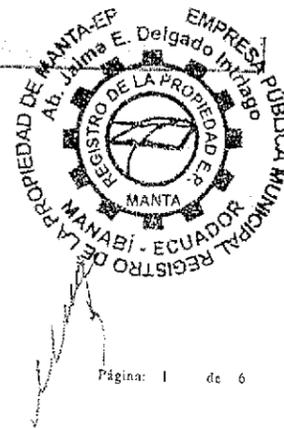
RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	3.088 17/12/2010	54.304
Compra Venta	Rectificación	1.291 16/05/2011	21.666
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	3.118 09/11/2011	54.384
Planos	Planos	9 02/03/2012	46
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	9 02/03/2012	275
Propiedades Horizontales	Reformas al Régimen de Propiedad	8 27/02/2013	617
Planos	Planos	12 27/02/2013	163

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 Compraventa
Inscrito el: *viernes, 17 de diciembre de 2010*
Tomo: 86 Folio Inicial: 54.304 - Folio Final: 54.319
Número de Inscripción: 3.088 Número de Repertorio: 6.966
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *martes, 16 de noviembre de 2010*
Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:
a.- Observaciones:

Lotes de terreno signados con los números CINCUENTA Y TRES, y SESENTA de la manzana "D", ubicados en la Edificación "EL PESTERO LA TRAVESIA", de la parroquia rural Santa Marianita perteneciente al Cantón Manta.

LOTE NUMERO CINCUENTA Y TRES DE LA MANZANA "D", dentro de los siguientes linderos: FRENTE: en doce metros cincuenta centímetros y lindera con Malecón. ATRAS: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número sesenta. COSTADO DERECHO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y dos, y COSTADO IZQUIERDO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y cuatro, Teniendo un área total de Ciento Cincuenta y seis metros cuadrados con veinticinco centímetros (156.25 m²). *

LOTE NUMERO SESENTA DE LA MANZANA "D", dentro de los siguientes linderos. FRENTE: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con pasaje peatonal. ATRAS: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y tres. COSTADO DERECHO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número sesenta y uno, y COSTADO IZQUIERDO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y nueve, Teniendo un área total de Ciento cincuenta y seis metros cuadrados con veinticinco centímetros (156.25 m²).

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Casado	Manta
Vendedor	13-01592000	Centeno Perez Arnida	Casado	Manta
Vendedor	13-00144399	Rugel Castro Armando Antonio	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	1	.9-nov-1986	1	1
Planos	22	24-oct-2005	195	2004

2 / 3 Rectificación

Inscrito el: lunes, 16 de mayo de 2011

Tomo: 40 Folio Inicial: 21.666 - Folio Final: 21.677

Número de Inscripción: 1.291 Número de Repertorio: 2.810

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de marzo de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Rectificación de Estado Civil en un Contrato de Compraventa.

Rectificación de Estado Civil: con los antecedentes expuestos y mediante el presente instrumento el señor Ing. Juan Carlos Buraye Delgado, por sus propios derechos tiene a bien Rectificar como en efecto rectifica

EL ESTADO CIVIL, constante en la escritura pública de la Compraventa inscrita con fecha 17 de Diciembre del 2010, bajo el n. 3088, puesto que en dicho contrato por un error involuntario se transcribió su estado civil como CASADO, cuando en realidad en esa fecha hasta la actualidad el



compareciente está DIVORCIADO como se justifica con la copia certificada de la ficha índice emitida por la Jefatura del Registro Civil del Cantón Guayaquil el 16 de febrero del dos mil once, que como habilitante forma parte integrante de esta escritura en la que con fecha treinta de junio del 2009, se ha efectuado la renovación de los datos de filiación del SEÑOR JUAN CARLOS BURAYE DELGADO, y a c o n s t a c o m o D i v o r c i a d o .

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

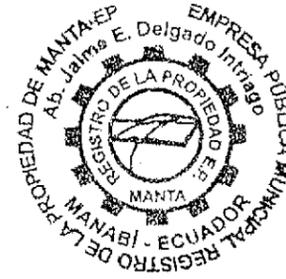
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3088	17-dic-2010	54304	54319

3 / 3 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el: miércoles, 09 de noviembre de 2011
 Tomo: 108 Folio Inicial: 54.384 - Folio Final: 54.394
 Número de Inscripción: 3.118 Número de Repertorio: 6.537
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 13 de octubre de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:
 UNIFICACION DE BIENES, El Señor Juan Carlos Buraye Delgado, por sus propios derechos unifican el predio descrito con fecha 17 de diciembre del 2010, unifican el lote número cincuenta y tres de la manzana D, y el lote número sesenta de la manzana D. Lotes de terreno signados con los números CINCUENTA Y TRES, y SESENTA de la manzana " D ", ubicados en la Lotización "ESTERO LA TRAVESIA", de la parroquia rural Santa Marianita perteneciente al Cantón Manta. LOTE NUMERO CINCUENTA Y TRES DE LA MANZANA " D ", dentro de los siguientes linderos. FRENTE: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con Malecón. ATRAS: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número sesenta. COSTADO DERECHO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y dos, y COSTADO IZQUIERDO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y cuatro, Teniendo un área total de Ciento Cincuenta y seis metros cuadrados con veinticinco centímetros (156.25m2). *LOTE NUMERO SESENTA DE LA MANZANA " D ", dentro de los siguientes linderos. FRENTE: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con pasaje peatonal. ATRAS: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y tres. COSTADO DERECHO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número sesenta y uno, y COSTADO IZQUIERDO: En doce metros cincuenta centímetros y lindera con lote número cincuenta y nueve. Teniendo un área total de Ciento cincuenta y seis metros cuadrados con veinticinco centímetros (156.25m2)

Unificarlos en un solo cuerpo cierto, que de conformidad a la Autorización signada con el número cero seis tres uno nueve nueve uno (063-1991), emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del Cantón Manta, con fecha veintisiete de junio del dos mil once y que como habilitante forma parte de esta escritura dicho cuerpo cierto está signado como lotes número cincuenta y tres y sesenta de la manzana D, ubicado en la Lotización Estero La Travesía de la parroquia rural Santa Marianita, perteneciente al Cantón Manta, provincia de Manabí, con una superficie total de trescientos doce metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compr. Venta	1297	16-may-2011	21666	21677
Compra Venta	3088	17-dic-2010	54304	54319

4 / 2 Planos

Inscrito el: viernes, 02 de marzo de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 46 - Folio Final: 52
Número de Inscripción: 9 Número de Repertorio: 1.205
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 de diciembre de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

C O N S T I T U C I O N D E P L A N O S

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	9	02-mar-2012	275	312

5 / 2 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 02 de marzo de 2012

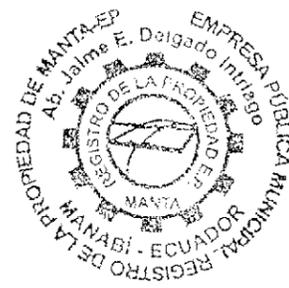
Tomo: 1 Folio Inicial: 275 - Folio Final: 312
Número de Inscripción: 9 Número de Repertorio: 1.204
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 de diciembre de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO KITE BEACH construido sobre el cuerpo de terreno signado como lotes número Cincuenta y Tres y Sesenta de la Manzana " D ", ubicado en la Lotización " Estero La Travesía " de la parroquia rural Santa Marianita, perteneciente al Cantón Manta. Este Edificio consta de tres plantas, incluyendo patios y terrazas solárium más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, La planta baja, comprende dos departamento signados como ciento uno y ciento dos, cada uno de ellos poseyendo un patio - garaje y sus respectivas áreas de circulación peatonal vertical y horizontal. La Primera planta alta, comprende cuatro parqueaderos Uno, Dos, Tres y cuatro y dos departamentos signados como doscientos Uno y Doscientos Dos, mas sus respectivas áreas de circulación peatonal vertical y horizontal. La Segunda Planta Alta comprende dos departamentos signados como Trescientos Uno y Trescientos Dos y sus respectivas áreas de circulación peatonal vertical y horizontal mas planta terraza de los departamentos Trescientos uno y Trescientos Dos. Teniedo una superficie total de de construcción de Novecientos cincuenta y nueve metros cuadrados con noventa y seis centímetros cuadrados (959,30m2), incluyéndose en esta área la superficie del terreno, área común total área neta individual y área neta vencible.

Con fecha Diciembre 10 del 2012 se recibió un Oficio enviado por El Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en la que mediante Resolución Administrativa N.- 047-ALC- M/JEB-2012, de fecha



13 de Noviembre del 2012, relacionada con la Reformatoria a la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "KITE BEACH", de propiedad del Ing. Juan Carlos Buraye Delgado, ubicado en la Lotización Estero La Travesía de la Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, lotes N.- 53 y 60 Mz. "D",
 c l a v e c a t a s t r a l N . - 4 1 3 1 5 0 5 0 0 0

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1291	16-may-2011	21666	21677
Compra Venta	3118	09-nov-2011	54384	54394
Compra Venta	3088	17-dic-2010	54304	54319

6 / 2 Reformas al Régimen de Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 27 de febrero de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 617 - Folio Final: 708
 Número de Inscripción: 8 Número de Repertorio: 1.683
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de enero de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

REFORMATORIA AL ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO KITE BEACH.- Con lo anteriormente expuesto, el Sr. Juan Carlos Buraye Delgado, por sus propios derechos, declara que es su voluntad, someter a la Reformatoria del Regimen de Propiedad Horizontal, el bien inmueble y la construcción del mencionado Condominio Edificio Kite Beach, todo esto de conformidad con los planos, descripción particularizada de cada uno de los departamentos, cuadro de alicuotas y Reglamento Interno de Funcionamiento que se acompaña para que sean debidamente protocolizados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	9	02-mar-2012	275	312
Compra Venta	3118	09-nov-2011	54384	54394

7 / 2 Planos

Inscrito el: miércoles, 27 de febrero de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 163 - Folio Final: 169
 Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 1.684
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de enero de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

REFORMA DE PLANOS DEL EDIFICIO KITE BEACH

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-08816101	Buraye Delgado Juan Carlos	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	2		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	2		

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: 10:43:35 del Jueves, 14 de noviembre de 2013

A petición de: *José Cabañas*

Elaborado por: *María Asunción Cedeño Chávez*
130699882-2



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

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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

M. Asunción Cedeño Chávez
Ateneo Pública Cuenta Ejecutora
Manta Ecuador

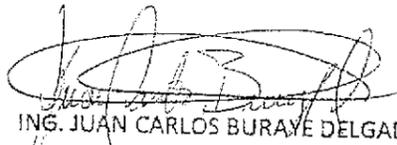
CERTIFICADO DE EXPENSAS

Manta 11 de Noviembre del 2013

CONDOMINIO KITE BEACH, MANTA, SANTA MARIANITA, DEPARTAMENTO 202

En el Cantón Manta,
Lotización Estero La Travesía,
Parroquia Rural Santa Marianita,
Condominio Kite Beach,
Departamento 202, 1er, nivel alto

Yo, Ing. Juan Carlos Buraye Delgado, de no. Cedula 0908816101, como administrador del CONDOMINIO KITE BEACH, manifiesto que el departamento 202, el parqueo asignado n0. 3, y la bodega, por ser nuevos, recién construido y no tener propietario, no adeuda expensas en el Condominio.



ING. JUAN CARLOS BURAYE DELGADO

ADMINISTRADOR CONDOMINIO KITE BEACH

Ced.0908816101.



RESOLUCION No. 047-ALC-M-JEB-2012
REFORMATORIA A LA CONSTITUCIÓN DE PLANOS Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "KITE BEACH"
ADMINISTRACION ING. JAVIER ESTRADA BONILLA



CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su artículo 225 señala: "Que el sector público comprende: 1. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado";

Que, la Constitución de la República en el artículo 225 establece: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan 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, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...";

Que, el artículo 367 del COOTAD, señala: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad";

Que, el artículo 382 del COOTAD, expresa: "Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima";

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, 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;

Que, el Ing. Juan Carlos Buraye Delgado, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 26 de octubre de 2012, asignándosele el trámite No. 8948, solicitando la Reformatoria a la

Dirección: Calle 12, A. 1
Teléfono: 2011 271 2011 270 2011 275
Fax: 2011 271 2011 270
Código Postal: 2011 270
Comunicación: 099 999 9999
Municipio: Manta
Cantón: Manta
Provincia: Esmeraldas



Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "KITE BEACH".

Que, mediante Resolución No. 050-ALC-M-JEB-2012 de fecha 14 de diciembre de 2011 se aprueba la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "KITE BEACH", de propiedad del Ing. Juan Carlos Buraye Delgado, ubicado en la Lotización Estero La Travesía de la parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, lotes No. 53 y 60 Mz. "D", clave catastral No. 4131505000.

Que, mediante Oficio No. 1042-DPUM-JCV, de fecha 23 de noviembre de 2012, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, remite al señor Alcalde, el informe presentado por el Arq. Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual señala lo siguiente:

Que, el Ing. Juan Carlos Buraye Delgado es propietario de un bien inmueble ubicado en la Lotización Estero La Travesía de la Parroquia Rural Santa Marianita perteneciente al cantón Manta, Lotes signados con los No. 53 y 60 de la Manzana "D", Clave Catastral No. 4131505000, de acuerdo a Escritura de Unificación inscrita el 09 de noviembre de 2011 y autorizada por la Notaría Cuarta el 13 de octubre de 2011.

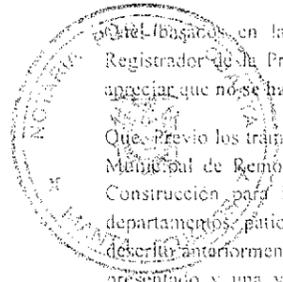
Que, con Escritura autorizada por la Notaría Cuarta del cantón Manta el 23 de diciembre de 2011 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 02 de marzo de 2012, se procedió a registrar la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "KITE BEACH", implantado sobre el bien inmueble descrito anteriormente.

Que, de acuerdo a la Declaratoria de Propiedad Horizontal aprobada mediante Resolución Municipal, el Edificio "Kite Beach", en su descripción general de espacios y ambientes, se compone de un bloque de tres plantas, incluyendo patios y terrazas solarium, distribuidos de la siguiente manera: **Planta Baja.-** Comprende dos departamentos unifamiliares signados como 101 y 102, conformado por los espacios de sala-comedor-cocina, dos dormitorios con su respectivo baño, incluyendo para cada uno de ellos un patio-garaje; lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. **Primera Planta Alta.-** Comprende cuatro parqueaderos numerados del 1 al 4 y dos departamentos unifamiliares signados como 201 y 202, conformado por los espacios de balcón, sala-comedor-cocina, dos dormitorios con su respectivo baño; existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. **Segunda Planta Alta.-** Comprende dos departamentos unifamiliares signados como 301 y 302, conformado por los espacios de balcón, sala-comedor-cocina, dos dormitorios con su respectivo baño; existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. **Terrazas Solarium.-** Corresponde a dos espacios propiamente nombrados, incluidas para los departamentos 301 y 302, existiendo además el respectivo acceso hacia la terraza de uso común mediante el uso de circulación vertical y horizontal.

Dirección: Calle 9 y A.3
Teléfonos: 2611 471 - 2611 479 - 2611 558
Fax: 2611 711
Cavilla: 1105-0832
E-mail: adm@cmantagub.ec
Web: www.cmantagub.ec



Pág. 3.- Reformatoria a la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "KITE BEACH" ALC-M-JEB.



Hotel-baños en la antes citada Propiedad Horizontal conforme certificado emitido por el Registrador de la Propiedad en agosto 21 de 2012, para el Edificio "KITE BEACH", se puede apreciar que no se ha realizado ninguna venta.

Que, Previo los trámites respectivos, el Sr. Ing. Juan Carlos Buraya Delgado, mediante Certificado Municipal de Remodelación No. 034-1567-28652 de agosto 28 de 2012 se obtuvo Permiso de Construcción para llevar a cabo modificaciones mínimas de perímetro y superficies en los departamentos, patios y áreas comunes, manteniendo íntegramente el concepto de lo aprobado y descrito anteriormente, exceptuando el área de terraza, la misma que, de acuerdo al actual estudio presentado y una vez obtenido la aprobación correspondiente para construir jacuzzi, baños y servicio de barbacoa sobre la misma, se propone dejar sin efecto la asignación de las dos terrazas solárium descritas anteriormente para convertirse en su totalidad de uso común, permitiendo el acceso a las instalaciones de todos los copropietarios que en lo posterior conformen el Edificio.

Que, el Edificio "KITE BEACH" se compone de un bloque de tres plantas o niveles, incluida la terraza abierta que de acuerdo a la presente reformatoria se caracteriza por ser de uso común, distribuidos de la siguiente manera: PLANTA BAJA.- Comprende dos departamentos unifamiliares signados como 101 y 102, conformado cada uno de ellos por los espacios de hall, sala-comedor-cocina, dormitorio máster con baño y un segundo dormitorio con baño que posee doble función de privado y general, incluyendo para cada uno de ellos un patio-garaje; lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. PRIMERA PLANTA ALTA.- Comprende cuatro parqueaderos numerados del 1 al 4 y dos departamentos unifamiliares signados como 201 y 202, conformado por los espacios de terraza, sala-comedor-cocina, dormitorio máster con baño y un segundo dormitorio con baño que posee doble función de privado y general; existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. SEGUNDA PLANTA ALTA.- Comprende dos departamentos unifamiliares signados como 301 y 302, conformado por los espacios de terraza, sala-comedor-cocina, dormitorio máster con baño y un segundo dormitorio con baño que posee doble función de privado y general; existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal que permiten el acceso hacia la terraza de uso común.

AREAS GENERALES.

ÁREA TOTAL DE TERRENO:	312,50m2.
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:	960,48m2.
TOTAL DE AREA COMÚN:	302,34m2.
AREA NETA VENDIBLE (Construcción + Patios):	658,14m2.


 Sr. Ing. Juan Carlos Buraya Delgado
 Notario Público en la Ciudad de Bucargara
 Manta - Ecuador
 C. O. N. O. 11.291.078.2011.058
 Teléfono: 099 521 11 11
 E-mail: jcburaya@notariapublica.com.ec



Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 1042-DPUM-JCV, del 23 de noviembre de 2012, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Reformatoria a la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "KITE BEACH", de propiedad del Ing. Juan Carlos Buraye Delgado, ubicado en la Lotización Estero La Travesía de la parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, lotes No. 53 y 60 Mz. "D", clave catastral No. 4131505000; por lo que basados en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y, en uso de las atribuciones legales conferidas:

RESUELVE:

1. Aprobar la Reformatoria a la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "KITE BEACH", de propiedad del Ing. Juan Carlos Buraye Delgado, ubicado en la Lotización Estero La Travesía de la parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, lotes No. 53 y 60 Mz. "D", clave catastral No. 4131505000.
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano; y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente Resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil doce.

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Jehonop
Teléfono: 8948

Dirección: Calk 93 A. 1
Teléfonos: 2611 171 - 2611 179 - 2611 338
Fax: 2611 711
Ciudad: 0107, P.O. 2
E-mail: alcaldia@manta.gub.ec
WebSite: www.manta.gub.ec

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "KITE BEACH" 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 "KITE BEACH" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los estacionamientos y departamentos 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 "KITE BEACH" se encuentra ubicado en la Localización Estero La Travesía de la Parroquia Rural Santa Marianita perteneciente al cantón Manta. Lotes signados con los No. 53 y 60 de la Manzana "D" y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque de tres plantas o niveles, incluida la terraza abierta que de acuerdo a la presente reformativa se caracteriza por ser de uso común, distribuidos de la siguiente manera:

PLANTA BAJA.- Comprende dos departamentos unifamiliares signados como 101 y 102, conformado cada uno de ellos por los espacios de hall, sala-comedor-cocina, dormitorio máster con baño y un segundo dormitorio con baño que posee doble función de privado y general, incluyendo para cada uno de ellos un patio-garaje; lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

PRIMERA PLANTA ALTA.- Comprende cuatro parqueaderos numerados del 1 al 4 y dos departamentos unifamiliares signados como 201 y 202, conformado por los espacios de terraza, sala-comedor-cocina, dormitorio máster con baño y un segundo dormitorio con baño que posee doble función de privado y general; existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

SEGUNDA PLANTA ALTA.- Comprende dos departamentos unifamiliares signados como 301 y 302, conformado por los espacios de terraza, sala-comedor-cocina, dormitorio máster con baño y un segundo dormitorio con baño que posee doble función de privado y general; existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal que permiten el acceso hacia la terraza de uso común.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta 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 al cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- **BIENES EXCLUSIVOS.**- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones y que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc., son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- **REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.**- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Co-propietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- **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. 9.- **DERECHOS DEL USUARIO.**- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos 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. 10.- **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.**- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

CAPITULO 4.

Art. 11.- **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 los derechos y 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 resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando esto lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u 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 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 cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- 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 local representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

<u>AMBIENTE</u>	<u>PORCENTAJE</u>
Patio garaje Dpto. 101	3,39
Departamento 101	12,56
Patio garaje Dpto. 102	3,39
Departamento 102	12,33
Parqueadero 1	1,90
Parqueadero 2	1,86
Parqueadero 3	1,95
Parqueadero 4	1,90
Departamento 201	14,76
Departamento 202	15,19
Departamento 301	14,76
Departamento 302	16,01
TOTAL:	100,00



CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho 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 de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

- Hacer uso abusivo de su oficina 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 constituidos 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.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en las ventanas de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas 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.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

- 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 en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Para el caso de 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:

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un 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.
- 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.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme 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.
- Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- 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 por 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.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con 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 sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- **ASAMBLEA DE CO-PROPIETARIOS.**- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; 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. 19.- 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 del secretario.

Art. 20.- **SESIONES.**- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 21.- **CONVOCATORIA.**- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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 y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- **ASAMBLEA UNIVERSAL.**- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

Art. 23.- **QUÓRUM.**- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas 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 en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- **REPRESENTACIÓN.**- 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.

Art. 25.- **DERECHO DE ASISTENCIA.**- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatarario o usurario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- **DERECHO DE VOTO.**- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alicuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificarse 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. 27.- **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 al voto en proporción a su alicuota.

Art. 28.- 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, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 29.- **LAS ACTAS.**- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, 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. 30.- **DE LA ASAMBLEA GENERAL.**- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya sido aprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren 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 sujeten 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.

CAPÍTULO 8:

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- 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. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

Art. 33.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán 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. 34.- 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 "KITE BEACH".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 35.- 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. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.

Art. 37.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "KITE BEACH", solo o junto con el señor Director, 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, 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 celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos 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 ocho 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 cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

- 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 general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y 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 "KITE BEACH", 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 entregarse mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunales, 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 en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como 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 registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores antieréticos 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) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervisar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

REFORMATORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "KITE BEACH"

Art. 38.- 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 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. 39.- 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 situación económica del administrador.

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 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. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden 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 co-propietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.


Arq. Javier Rivas F.
Reg. Prof. C. A. E. M - 214





CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 090881610-1
APELLIDOS Y NOMBRES BURAYE DELGADO JUAN CARLOS
LUGAR DE NACIMIENTO QUAYAS
GUAYAQUIL
PEDRO CARBO CONCEPCION
FECHA DE NACIMIENTO 1963-07-06
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
GEENDA ROSA
CRUZ ALMEIDA



INSTRUCCION SUPERIOR PROFESION / OCUPACION ING CIVIL
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE BURAYE LAYANA JORGE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE DELGADO EDILMA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN GUAYAQUIL 2013-07-11
FECHA DE EXPIRACIÓN 2023-07-11

V4033V2222

000000181



065-0202-0908816101
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN CÉDULA
BURAYE DELGADO JUAN CARLOS

GUAYAS PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN 2
GUAYAQUIL TARQUI
CANTÓN PASTORQUE ZONA
(1) PRESIDENCIAL DE LA JUNTA

Juan Carlos Buraye
DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO

Este documento es válido para el sufragio en las elecciones presidenciales del 17 de Febrero de 2023.

ay
M. Eliza Cecilia Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador





REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

PODER ESPECIAL

De _____

Otorgada por _____
SEÑOR MARIO PINEDA DEL PILAR

A favor de _____
ABG. PAUL ANDRES MOLINA JOZA Y DOCTOR
JOSE GONZALO MOLINA MENENDEZ

Cuantía _____
INDETERMINADA

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro _____ PRIMER _____ No. 13.05.04.0536

Manta, a 06 de SEPTIEMBRE de 2013

objeto y resultado de esta escritura de PODER ESPECIAL, con amplia libertad me presenta una minuta para que sea elevada a Escritura Pública, cuyo texto es el siguiente: SEÑORA NOTARIA.- En el registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de PODER ESPECIAL, al tenor de las siguientes cláusulas. PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece el Señor MARIO PINEDA DEL PILAR, a quien en lo posterior se lo tendrá como EL PODERDANTE Y/O MANDANTE; quien por sus propios derechos, libre y voluntariamente, tiene a bien conferir como efectivamente confiere, PODER ESPECIAL, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, a favor del Señor Abogado PAÚL ANDRES MOLINA JOZA, y DOCTOR JOSÉ GONZALO MOLINA MENÉNDEZ, domiciliados en la ciudad de Manta, a quienes para efectos del presente PODER ESPECIAL se les podrá llamar LOS MANDATARIOS, para que en su nombre y representación del MANDANTE, en forma individual, o conjunta puedan adquirir, vender bienes muebles e inmuebles, firmar promesas de compraventa, reciliarlas, todos los bienes propios del MANDANTE, en todo el territorio ecuatoriano; pagar o recibir su valor, suscribir las escrituras públicas o instrumentos privados en relación con dichas adquisiciones o ventas; para que puedan rectificar poderes o puedan rectificar escrituras públicas de cualquier tipo sean estas por

compras o por promesas, para que los arrienden o los de en anticresis; para que cobre los arriendos y los depositen en las cuentas bancarias suscribiendo los correspondientes recibos de pagos; renueven los contratos de arrendamientos y en caso de incumplimiento de pago de los arriendos de los inquilinos procedan a demandarlos a sus nombres solicitando el desahucio respectivo; además pueda obtener la inscripción ante el registro de la propiedad. Facultándoles para que suscriba cualquier documento que sea necesario en cumplimiento del mandato; para hacer obras nuevas, para rendir y exigir rendición de cuentas; censurarlas, aprobarlas e impugnarlas; especialmente **LOS MANDATARIOS** quedan autorizados para suscribir ante Notario Público de cualquier parte del país las escrituras de compraventa de los inmuebles que llegaren a adquirir o vender **EL MANDANTE** en todo el territorio ecuatoriano. Asimismo, **LOS MANDATARIOS**, quedan autorizados para que a nombre del **MANDANTE** puedan aperturar cuentas de ahorros, corrientes o realizar cualquier tipo transacción bancaria que **EL MANDANTE** requiera en ante cualquier entidad financiera del territorio ecuatoriano; en en realizar todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales, ante las autoridades locales, provinciales o nacionales en en las propiedades del **MANDANTE**, sin que la ausencia del **PODERDANTE O MANDANTE** constituya obstáculo alguno para que se dé fiel cumplimiento a este mandato. **LAS DE ESTILO**



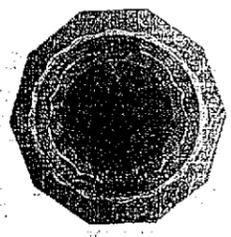
Yo, *[Signature]* de *[Signature]*
Notario Público Clara Manta
Cuarto Encargado
Miguel Escobar



Usted Señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la validez de este instrumento.- Minuta firmada por el Doctor Gonzalo Molina Menéndez, matrícula número seiscientos treinta del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que el otorgante se afirma y ratifica en el contenido íntegro de la minuta inserta, la misma que queda elevada a escritura pública, con el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales. Leída esta escritura al otorgante por mí, la Notario, de principio a fin, en alta y clara voz, la firman en unidad de acto. Doy Fé.- *g*

Mario Pineda Del Pilar

Mario Pineda Del Pilar
Pasaporte No. 308183658



Calixto Quintero

La Notaria (E).-

ESTADO ECUATORIANO Y NOTARIA

ESTAS ⁰³ FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menendez *E*

CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO A PETICION DE PARTE
INTERESADA, CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO, ENTREGADO
EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- CODIGO NUMERICO :

2013.13.08.04.P5836.- DOY FE.- *y*



Elsy Cedeño
Ab. Elsy Cedeño Menendez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR

 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL

 IDENTIFICACIÓN Y CÉDULA

 CÉDULA: 130641313-5

 CIUDAD: MANTA

 APELLIDOS Y NOMBRES: MOLINA LOZA

 LUGAR DE NACIMIENTO: MANTA

 FECHA DE NACIMIENTO: 1985-09-04

 NACIONALIDAD: ECUATORIANA

 SEXO: M

 ESTADO CIVIL: Casado

 DELEGADO CEVALLOS

INSTRUCCIÓN: SUPERIOR

 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: ABOGADO

 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: ROSALBA JOSÉ GONZÁLEZ

 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: JOZA MEJIA LAURA CELESTE

 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANTA, 2011-10-03

 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2021-10-03

REPÚBLICA DEL ECUADOR

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2010

007

 607-8117

 NÚMERO DE CERTIFICADO

 CÉDULA

 ROSALBA JOZA MEJIA LAURA CELESTE

PROVINCIA: MANTA

 MUNICIPIO: MANTA

 CANTÓN: SANTA MARTA

PRESIDENCIAL DE LA JUNTA

M. Eliseo Cedeno Mendez

 Notario Pública Cuarta Encargado

 Manta Ecuador

ESTAS 27 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *EJ*

CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE
INTERESADA, CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO, ENTREGADO
EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- CODIGO NUMERICO:
2013.13.08.04.P7486.- DOY FE. *EJ*



Elsy Cedeño Menéndez
Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador