

Factura: 001-001-000065088



NOTARIO(A) MANUEL ABDON PEREZ ACUÑA  
NOTARÍA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
EXTRACTO

Escritura N°:	20201701077P02557						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	19 DE OCTUBRE DEL 2020, (12:31)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	PONKRATENKO LEONID	REPRESENTADO POR	CÉDULA	0954375093	RUSA	VENDEDOR(A)	NATALIYA TARATUNINA
Natural	PONKRATENKO OXANA	REPRESENTADO POR	CÉDULA	0954375150	RUSA	VENDEDOR(A)	NATALIYA TARATUNINA
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	ALLONGO MICHAEL STEPHEN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	3050696057	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			BENALCAZAR		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
OBJETO/OBSERVACIONES:	DEPARTAMENTO OCHOCIENTOS TRES (803); Y, ESTACIONAMIENTO NÚMERO DIECIOCHO (18) DEL EDIFICIO R.O; UBICADO EN ESTA CIUDAD DE MANTA						
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	150000.00						

<b>CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPoren A LA ESCRITURA PÚBLICA</b>	
ESCRITURA N°:	20201701077P02557
FECHA DE OTORGAMIENTO:	19 DE OCTUBRE DEL 2020, (12:31)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	potalciudadano.manta.gob.ec
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) MANUEL ABDON PEREZ ACUÑA

NOTARÍA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTÓN QUITO



P



1 rio.-

2 **NUMERO: 20201701077P02557**

3

4

5

**COMPRAVENTA**

6

7

**QUE OTORGA:**

8

9

**PONKRATENKO LEONID Y**

10

**OXANA PONKRATENKO**

11

**A FAVOR DE:**

12

13

**MICHAEL STEPHEN ALLONGO**

14

15

**CUANTIA: USD. \$ 150.000.00**

16

**DI 2**

**COPIAS**

17

18 **(P.Z)**

19 En Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del  
20 Ecuador hoy día, **LUNES DIECINUEVE (19) DE OCTUBRE**  
21 **DEL DOS MIL VEINTE (2020)**, ante mí, Manuel Abdón Pérez  
22 Acuña, **Notario Septuagésimo Séptimo del cantón Quito,**  
23 **Distrito Metropolitano**, comparecen los cónyuges señores  
24 **PONKRATENKO LEONID Y OXANA PONKRATENKO**, de  
25 estado civil casados entre sí, debidamente representados por  
26 su Mandante la señora **NATALIYA TARATUNINA**, casada  
27 según consta el documento que se adjunta como habilitante,  
28 quien declara bajo juramento que sus mandantes se



1 encuentran con vida y que el poder adjunto no está revocado  
2 y por otra parte, el señor **MICHAEL STEPHEN ALLONGO**,  
3 soltero por sus propios derechos. Los comparecientes son de  
4 nacionalidad ecuatoriana excepto la señora **NATALIYA**  
5 **TARATUNINA** de nacionalidad ucraniana inteligente en el  
6 idioma castellano, domiciliados en la ciudad de Quito,  
7 excepto la parte vendedora domiciliada en el ciudad de  
8 Manta de transito por esta ciudad de Quito, mayores de  
9 edad, legalmente hábiles y capaces, a quienes de conocer  
10 doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de  
11 identificación, y a petición de parte fueron comparados con el  
12 Sistema Nacional de Identificación Ciudadana, cuyos  
13 documentos emitidos se adjuntan como habilitantes y demás  
14 documentos certificados por mí; advertidos que fueron los  
15 comparecientes de los efectos y resultados de esta escritura  
16 por mí el Notario, así como examinados que fueron en forma  
17 aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de  
18 esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial,  
19 me solicitan elevar a escritura pública el contenido de la  
20 minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es  
21 el siguiente: "**SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras  
22 públicas a su cargo, sírvase incorporar una de Compra-Venta  
23 contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA:**  
24 **COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la  
25 presente escritura pública de compraventa los cónyuges  
26 señores **PONKRATENKO LEONID Y OXANA**  
27 **PONKRATENKO**, de nacionalidad **Rusa**, mayores de edad,  
28 de estado civil casados entre sí, debidamente representados



1 representados por su Mandante la señora NATALIYA  
2 TARATUNINA, Ucraniana, de estado civil casada, domiciliada  
3 en la ciudad de Manta, correo taratunina@gmail.com, cel  
4 (0997763622), conforme consta del Poder Especial, con  
5 código número dos mil quince punto trece punto cero ocho  
6 punto cero cuatro punto P cero dos uno uno, de fecha, trece  
7 de enero del dos mil quince, otorgado ante la Abogada Elsy  
8 Cedeño Menendez, Notaria Pública Cuarta del Cantón  
9 Manta, domiciliada en la ciudad de Manta, a quien para  
10 efectos de este contrato se les denominará simplemente  
11 **"LOS VENDEDORES"**; y, por otra parte el señor MICHAEL  
12 STEPHEN ALLONGO, soltero, con cédula de identidad tres  
13 cero cinco cero seis nueve seis cero cinco siete  
14 (3050696057), domiciliado en el sector Tumbaco; mail:  
15 michael.s.allongo@gmail.com, con celular (0939106118), por  
16 sus propios y personales derechos, a quien en lo posterior se  
17 la llamará **"EI COMPRADOR"**. **SEGUNDA:**  
18 **ANTECEDENTES.-** los señores cónyuges PONKRATENKO  
19 LEONID Y OXANA PONKRATENKO, son propietarios del  
20 Departamento ochocientos tres (803); y, estacionamiento  
21 número dieciocho (18) del Edificio R.O; ubicado en esta  
22 ciudad de Manta Departamento (Penthouse) ubicado en la  
23 octava y novena plantas altas, compuesto de recibidor, sala,  
24 comedor, cocina, lavandería, dormitorio de servicio y baño  
25 hidromasajes-Bar, dormitorio de huéspedes con baño, y  
26 escalera en el Octavo piso y tres dormitorios con baño  
27 vestidor en cada uno, estar, terraza y balcón en noveno piso.  
28 Departamento que se encuentra dentro de los siguientes



1 **LINDEROS Y MEDIDAS SON:** Por arriba: con el local T. (2);  
2 Por Abajo: con el Departamento (702). Por el Norte: en 8o.  
3 Piso con vacío hacia la calle pública en línea quebrada  
4 (15,50m), que sigue la forma del perfil de la fachada el  
5 Edificio. En noveno piso con vacío hacia la calle publica, en  
6 línea quebrada (15,85m), que sigue la forma del perfil de la  
7 fachada el Edificio. Por el Sur: con el (8o.) piso, en línea  
8 quebrada de (12,20m), que sigue la forma del perfil de la  
9 fachada el Edificio limitando con vacío hacia áreas verdes y  
10 estacionamiento del condominio. En el (9no). piso. En línea  
11 quebrada de (13,35m). que sigue la forma del perfil de la  
12 fachada el edificio limitando con vacío hacia áreas verdes y  
13 estacionamiento del condominio. Por el Este: en (8vo.) y  
14 (9no). pisos, con vacío hacia áreas verdes y  
15 estacionamientos del condominio, en línea quebrada  
16 (12,50m). que sigue la forma del perfil de la fachada del  
17 Edificio. Por el Oeste: en (8vo). Piso partiendo del vértice  
18 N.O, hacia el Sur, en línea recta de (4,00 m), limitando con  
19 el Departamento (801), luego continua en dirección Este, en  
20 línea recta de (0,75 m), luego gira en dirección Sur en línea  
21 recta de (5,30m) limitando con área común de ductos de  
22 ventilación, en este punto gira en dirección Este en línea  
23 recta de (2.50m)., luego gira hacia el Sur en línea recta de  
24 (1,55m), luego gira hacia el oeste en línea recta de (0.65m),  
25 limitando con área común de circulación del piso, y por  
26 ultimo gira hacia el Sur en línea recta de (3.90m) limitando  
27 con área común de escaleras. En (8vo) piso, partiendo del  
28 vértice N.O, hacia el Sur en línea recta de (4.00), limitando



1 con el Departamento (801), luego continua en dirección Este  
2 en línea recta de (0,75m), luego gira en dirección Sur en  
3 línea recta de (5.30m), limitando con área común de ductos  
4 de ventilación, en este punto gira en dirección Este, en línea  
5 recta de (1.85m), y por último gira hacia el Sur en línea  
6 recta, de (5.40m), limitando con área común de circulación y  
7 escaleras.PH.-3 Área Neta M (2. 321.62) Alícuota (7.4482)  
8 Area de terreno M2. (78,11) Área común M2.(52,25).  
9 **Estacionamiento No. (18)** del Edificio R.O. ubicado en esta  
10 Ciudad de Manta. Local destinado a estacionamiento, el  
11 mismo que tiene los siguientes linderos. y medidas: Por  
12 arriba: con espacio abierto. Por Abajo: Con terreno del  
13 condominio. Por el Norte: con (4.50 m), limitando con el  
14 estacionamiento (19) .Por el Sur: en (4,50 m), limitando con  
15 el estacionamiento (17). Por el Este: en (2,50m), limitando  
16 con vereda hacia calle publica. Por el Oeste: Con (2.50m),  
17 limitando con área común correspondiente a jardines. El  
18 Estacionamiento N. (18) tiene Área neta del local (11.50m<sup>2</sup>).  
19 Alícuota (0.2663%).Área de terreno (11.50m<sup>2</sup>). **TERCERA:**  
20 **COMPRAVENTA.-** Con estos antecedentes el Vendedor  
21 **PONKRATENKO LEONID Y OXANA PONKRATENKO**, libre y  
22 voluntariamente da en venta, en real y perpetúa  
23 enajenación en favor del **COMPRADOR** señor **MICHAEL**  
24 **STEPHEN ALLONGO**, el inmueble descrito en la cláusula  
25 anterior, mismo que se encuentra en óptimas condiciones  
26 tal y como es de conocimiento del comprador, y por  
27 tanto la totalidad del dominio y posesión del inmueble.  
28 **CUARTA: PRECIO.-** El precio pactado por las partes es de



1 **CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES**, los mismos que son  
2 cancelados en su totalidad mediante depósito a la cuenta  
3 de la apoderada señora **NATALIYA TARATUNINA**,  
4 portadora de la cédula de ciudadanía (1720268679), del  
5 Banco Internacional, cuenta de ahorros (7000826871).  
6 Depósito que lo realizara el señor **RAMIRO JAVIER VEGA**  
7 **LOPEZ. QUINTA.- TRANSFERENCIA:** El vendedor por este  
8 mismo instrumento público transfiere a favor del comprador  
9 el dominio y posesión del inmueble dado en venta con todas  
10 sus entradas, salidas usos, y cuanto derecho le sea anexo,  
11 libre de todo gravamen que limite su transferencia, según  
12 consta del certificado de gravámenes que se anexa como  
13 documento habilitante, sometiéndose en todo caso al  
14 saneamiento por evicción de conformidad con la Ley.  
15 **SEXTA.- GASTOS E IMPUESTOS:** Los gastos e impuestos  
16 que demande la celebración de la presente escritura como de  
17 su inscripción, serán cubiertos por el comprador. **SEPTIMA.-**  
18 **AUTORIZACIÓN:** El vendedor autoriza al comprador para que  
19 el presente contrato de compraventa pueda inscribirlo en el  
20 Registro de la Propiedad correspondiente. **OCTAVA.-**  
21 **JURISDICCIÓN:** En caso de controversia, las partes  
22 renuncian domicilio y se someten ante los Jueces  
23 competentes de la ciudad de Quito, y al trámite pertinente  
24 que se encuentre vigente. Usted señor Notario se servirá  
25 añadir las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez  
26 de este instrumento.”.- **(HASTA AQUÍ LA MINUTA).** Los  
27 comparecientes ratifican la minuta inserta, la misma que se  
28 encuentra firmada por la Abogado Gabriela Pachacama





1 Peralta, con número de matrícula profesional diecisiete guion  
2 dos mil ocho guion tres ocho cuatro del Foro de Abogados de  
3 Pichincha.- Para el otorgamiento de la presente escritura, se  
4 observaron los preceptos legales del caso, y leída que les  
5 fue a los comparecientes por mí el Notario, en unidad de  
6 acto, se ratifican y firman conmigo él Notario. Quedando  
7 incorporado en el protocolo a mi cargo, del cual doy fe.-

8

9

10



11

12 NATALIYA TARATUNINA

13 C.C. 172026867-9

14

15

16



17 MICHAEL STEPHEN ALLONGO

18 C.C. 305069605-7

19

20

21

22

23

Ab. Manuel Abdón Pérez Acuña

24

**NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN**

25

**QUITO**

26

27

28

## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1720268679

**Nombres del ciudadano:** TARATUNINA NATALIYA

**Condición del cedulado:** EXTRANJERO

**Lugar de nacimiento:** UCRANIA/UCRANIA

**Fecha de nacimiento:** 24 DE ENERO DE 1970

**Nacionalidad:** UCRANIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** LAS PERMI.POR.LA.LEY

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** YEVSTAF"YEV SERGIY

**Fecha de Matrimonio:** No Registra

**Nombres del padre:** TARATUNIN VOLODYMYR

**Nacionalidad:** UCRANIANA

**Nombres de la madre:** TARATUNINA NELYA

**Nacionalidad:** UCRANIANA

**Fecha de expedición:** 13 DE FEBRERO DE 2014

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 19 DE OCTUBRE DE 2020

Emisor: PABLO ALEJANDRO ZAMBRANO VINUEZA - PICHINCHA-QUITO-NT 77 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 208-350-68188



208-350-68188

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y EDPULACIÓN

CÉDULA DE IDENTIDAD EXT No. 172026867-9

APELLIDOS Y NOMBRES  
TARATUNINA NATALIYA

LUGAR DE NACIMIENTO  
Ucrania  
Dnipropetrovsk

FECHA DE NACIMIENTO 1970-01-24

NACIONALIDAD UCRAMANA

SEXO F

ESTADO CIVIL CASADA  
SERGIY YEVSTAFYEV

INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN / OCUPACIÓN LAB PERMI. POR LA LEY

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE TARATUNIN VOLODYMYR

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE TARATUNINA NELYA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN QUAYAQUIL 2014-02-13

FECHA DE EXPIRACIÓN 2024-02-13

AB. MANUEL PÉREZ ACUÑA  
NOTARIA  
77  
E8333-0222  
SEPTUAGÉSIMA SEPTIMA NOTARIO QUITO

Director General Firma del Cediado

*Handwritten signature*

NOTARIA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTÓN QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del art. 18 de la Ley Notarial, doy fe, que la(s) copia(s) que antecede(n), es (son) igual(es), al (los) original(es) que en ..... hoja(s) me fue (ron) exhibido(s).

Quito

19 OCT 2020

*Handwritten signature*  
Ab. Manuel Pérez Acuña  
NOTARIA SEPTUAGÉSIMO SEPTIMO DEL CANTÓN QUITO



CODIGO: 2015.13.08.04.P0211

F/35045

**PODER ESPECIAL:** OTORGAN LOS CONYUGES SEÑOR LEONID PONKRATENKO Y SEÑORA OXANA PONKRATENKO; A FAVOR DE LA SEÑORA NATALIYA TARATUNINA.-

**CUANTIA : INDETERMINADA**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes trece de enero del año dos mil quince, ante mí, Abogada **ELSYE CEDENO MENENDEZ**, Notaria Pública-Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, en calidad de PODERDANTES, los cónyuges señor LEONID PONKRATENKO y señora OXANA PONKRATENKO, por sus propios y personales derechos, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus cédulas de identidad y pasaportes que corresponden a los números cero nueve cinco cuatro tres siete cinco cero nueve guión tres; siete uno siete siete siete dos cinco uno cero; y, cero nueve cinco cuatro tres siete cinco uno cinco guión cero; siete uno dos dos siete uno uno seis cero; respectivamente, cuyas copias fotostática se agrega a esta escritura pública. Los Poderdantes son de nacionalidad rusa, mayores de edad, casados entre sí y domiciliados en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, la señora Notaria de los efectos y resultados de esta escritura de **PODER ESPECIAL**, así como examinados que fue en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a Escritura Pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de **PODER ESPECIAL**, de acuerdo a las cláusulas siguientes: **PRIMERA: OTORGANTES.-** Intervienen en la celebración de este

Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICO CUARTA  
MANTA - MANABI



instrumento, los cónyuges señor LEONID PONKRATENKO y señora OXANA PONKRATENKO, a quienes más adelante se le llamarán simplemente "LOS PODERDANTES". Los Poderdantes declaran ser rusos, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta. **SEGUNDA: PODER ESPECIAL.** Por medio de este instrumento público, los cónyuges señor LEONID PONKRATENKO y señora OXANA PONKRATENKO, confieren PODER ESPECIAL, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor de la señora NATALIYA TARATUNINA, portadora de la cédula de identidad que corresponden a los números uno siete dos cero dos seis ocho seis siete guión nueve, para que en nuestros nombres y representación realice los siguientes actos: a) Administre, compre y/o venda, a cualquier persona natural o jurídica, institución bancaria y Mutualista del País, los bienes muebles e inmueble de propiedad de los Poderdantes; b) Concurra a los Gobierno Autónomo Descentralizados del cantón correspondientes y procedan a tramitar cualquier documento que se requiera; c) Celebre la Escritura Pública de transferencia del dominio (Compraventa), pacte el precio en el valor que ella crea conveniente, reciba el dinero producto de la venta, firme la Escritura Pública de Compraventa, Promesa de Compraventa y demás documentos que sean exigidos por la entidades bancarias, autorice su inscripción en los Registros correspondientes; y, en fin, para que realice los trámites pertinentes y firme todos los documentos que fueren del caso para la venta y/o compra de los bienes muebles e inmuebles y autorice su inscripción; d) Concurra a la Empresa Alcantarillado de Agua Potable de Manabí, Pacifitel y Emelmabí y proceda a realizar pagos, como también suscriba reclamos y/o acuerdos, etcétera; e) Suscriba contrato de arrendamiento, así como también para que proceda a cobrar los cánones de arrendamiento; para que en nuestros nombres inicie y/o continúe con las acciones legales



a los arriendos de los bienes inmuebles que le son encomendados, proponga demandas de inquilinato, peticiones de desahucio, desalojos, conclusión de contratos, etcétera, cuando el caso lo exija. Además para que pueda plantear toda clase de demandas, contestar demandas de consignación y otras, en los juicios que estuvieren propuestos o los que se propusieren a futuro, y los que sobrevengan a éstos referentes exclusivamente a los bienes de los Poderdantes; f) Suscriba la Carta de Venta y autorice su inscripción; g) Autorice la inspección del o los vehículos; h) Cancele la Póliza de Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito - SOAT; levante cualquier gravamen; i) Solicite la historia de dominio, orígenes, certificado de gravamen y todos los documentos que sean requeridos; j) Realice todos los tramites que sean necesarios referente al vehículo en el Servicio de Rentas Internas S.R.I; k) Reconozca sus firmas y rúbricas en el momento que cualquier autoridad lo crea necesario; y, l) Pueda delegar y contratar los servicios profesionales de un Abogado en libre ejercicio, otorgándole las facultades previstas en los artículos treinta y ocho y siguientes del Código de Procedimiento Civil, para el caso de los Procuradores Judiciales, inclusive las determinadas en el artículo cuarenta y cuatro del mismo cuerpo legal que de por sí requieren de cláusula especial.- Así mismo expresan los Poderdantes que si en el presente Poder Especial, faltare enunciar alguno de los requerimientos exigidos por las Leyes Ecuatorianas para que se cumpla a cabalidad el mandato por este acto conferido, se encuentra a la Mandataria ampliamente facultado para realizar lo necesario, sin que se requiera de cláusula especial para ello, ni que se tenga como insuficiente este Poder Especial.- **LAS DE ESTILO.**- Señora Notaria, sírvase insertar las cláusulas de estilo para su validez. Hasta aquí la minuta que con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y autorizada

Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta



por mí la señora Notaria, queda elevada a escritura pública, junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado JOFRE MACIAS CABAL. Matrícula número: Trece - Dos mil seis - Ciento cuarenta y cuatro del FORO DE ABOGADOS, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue los comparecientes por mí la señora Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. DOY FE. *g*



LEONID PONKRATENKO  
C. Identidad No.- 095437509-3  
Pasaporte No.- 71 7772510



OXANA PONKRATENKO  
C. Identidad No.- 095437515-0  
Pasaporte No.- 71 2271160

LA NOTARIA.-



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CENSALACIÓN

CEDULA IDENTIFICATORIA No. 095437509-3

APellidos y Nombres: OXANA PONKRATENKO

FECHA DE NACIMIENTO: 1979-08-06

SEXO: M

ESTADO CIVIL: CASADO

OXANA PONKRATENKO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN: JUBILADO

E23308222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: PONKRATENKO GENNADIY

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: PONKRATENKO ZOYA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: GUAYAQUIL 2012-07-24

FECHA DE EXPIRACIÓN: 2022-07-24

Director General

Presidente del Consejo

Abg. Elsy Cedeño Menéndez

Notaria Pública Cuarta







REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y EMISIÓN

CEDULE N. 095437515-0

IDENTIFICACION  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 LEONID POKRATENKO

FECHA DE EMISION 2019-04-17

ESTADO CIVIL CASADA

LEONID POKRATENKO

INSTRUCCION BASICA

PROFESION / OCUPACION QUENAGENS DOMESTICOS

Y43392222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE GRABIN VALERY

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE GRABINA NATALIA

LUGAR Y FECHA DE EMISION GUAYAS 2012-07-24

FECHA DE EXPIRACION 2022-07-24

*[Handwritten signatures]*

*Abg. Elsy Cedeño Menéndez*  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador





ESTAS 05 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *Ef.*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, 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: 2015.13.08.04.P0211. DOY FE. *Ef.*



*Elsy Cedeño Menéndez*  
Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuaria  
MONTALVO - ECUADOR



Factura: 002-002-000038949



20201308004O00180



NOTARIO(A) SUPLENTE HUGO ANIBAL CAMPOZANO VILLAFUERTE

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

RAZÓN MARGINAL N° 20201308004O00180

MATRIZ	
FECHA:	4 DE JUNIO DEL 2020, (10:46)
TIPO DE RAZÓN:	VIGENCIA PODER ESPECIAL
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	13-01-2015
NÚMERO DE PROTOCOLO:	211

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
NATALYA TARATUNINA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1720268679
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	13-01-2015
NÚMERO DE PROTOCOLO:	PRIMERA

NOTARIO(A) SUPLENTE HUGO ANIBAL CAMPOZANO VILLAFUERTE

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

AP: 02735-DP13-2020-KP



REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

**RAZON:** Siento como tal, Que la Escritura Pública de **PODER ESPECIAL**, otorgada por los cónyuges señor **LEONID PONKRATENKO Y SEÑORA OXANA PONKRATENKO** a favor de la señora **NATALIYA TARATUNINA**, con número de Protocolo **211**, de fecha trece de enero del dos mil quince, ante la Abogada Elsy Cedeño Menéndez, Notaria Pública Cuarta Encargada del cantón Manta, cuyo original reposa en los archivos de esta dependencia Notarial. Poder que hasta la presente fecha **NO HA SIDO REVOCADO, NI MODIFICADO**, ni total ni parcialmente en ninguna de sus cláusulas, desconociendo el Notario la supervivencia de los Poderdantes. **DOY FE.** Manta, cuatro de Junio del dos mil veinte.- Hugo Anibal Campozano Villafuerte, Notario Público Cuarto Suplente del cantón Manta, según Acción de Personal N° A.P. N° 02735-DP13-2020-KP otorgado por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí.....

*Hugo Anibal Campozano Villafuerte*  
Hugo Campozano Villafuerte  
NOTARIO CUARTO  
SUPLENTE DEL CANTON MANTA





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 3050696057

Nombres del ciudadano: ALLONGO MICHAEL STEPHEN

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA/ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 20 DE NOVIEMBRE DE 1984

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: INICIAL

Profesión: EMPLEADO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: ALLONGO JUAN M

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Nombres de la madre: UZCATEGUI ALTAMIRANO MERCEDES DEL ROCIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 31 DE OCTUBRE DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 19 DE OCTUBRE DE 2020

Emisor: PABLO ALEJANDRO ZAMBRANO VINUEZA - PICHINCHA-QUITO-NT-77 - PICHINCHA-QUITO



N° de certificado: 202-350-68266



202-350-68266

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



AB. MANUEL PÉREZ ACUÑA  
NOTARIA

INSTRUCCIÓN PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
INICIAL EMPLEADO  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE E333313222  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE 000482014  
UZCATEGUI ALTAMIRANO MERCEDES DEL ROCIO  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
QUITO  
2018-10-31  
FECHA DE EXPIRACIÓN  
2029-10-31

*[Signature]*  
DIRECTOR GENERAL

*[Signature]*  
FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANÍA No. 305069605-7  
APELLIDOS Y NOMBRES ALLONGO  
MICHAEL STEPHEN  
LUGAR DE NACIMIENTO Estados Unidos de América  
Queens  
FECHA DE NACIMIENTO 1984-11-20  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO HOMBRE  
ESTADO CIVIL SOLTERO

*[Photo]*

*[Barcode]*

*[Signature]*

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CERTIFICADO DE VOTACIÓN, DUPLICADO,  
EXENCIÓN O PAGO DE MULTA

Elec. Secc. 2019 y Desig. de Autoridades del CPCCS  
305069605-7 000 - 0000  
ALLONGO MICHAEL STEPHEN

USD: 0  
6477647 31/10/2019 9:25:55

NOTARIA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTÓN QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del art. 18 de la Ley Notarial, doy fe, que la(s) copia(s) que precede(n), es (son) igual(es), al (los) original(es) que en .....foja(s), me fue (ron) exhibido(s).

Quito

19 OCT. 2020

*[Signature]*  
Ab. Manuel Pérez Acuña  
NOTARIA SEPTUAGESIMO SEPTIMO DEL CANTÓN QUITO



# EDIFICIO "R.O."

BARRIO EL MURCIELAGO CALLE M1 AV.23 Y 24. TELEFONO 2612944  
MANTA - ECUADOR



## CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

A PETICION VERBAL DE LA PARTE INTERESADA CERTIFICO:

*Que el señor LEONID PONKRATENKO con cedula de identidad N° 095437509-3 propietario del departamento signado como 803 (penthouse) y del parqueadero E-18, ubicados en la PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO R.O, se encuentra al día en todas sus obligaciones con el edificio, como son alícuotas y expensas comunes.*

*Autorizo al señor LEONID PONKRATENKO hacer uso del presente certificado como estime conveniente.*

*Atentamente,*

EDIFICIO R. O.  
*[Signature]*  
ADMINISTRACIÓN

Sra. Ibeth Revelo Morales  
C.I. 1715066542  
ADMINISTRADORA

Manta, 14 de Octubre del 2020



FIRMES CON  
EL CAMBIO

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

N° 102020-021695

Manta, jueves 08 octubre 2020

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **PONKRATENKO LEONID** con cédula de ciudadanía No. **0954375093**.

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



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del art. 11 de la Ley Notarial, doy fe, que la(s) copia(s) que antecede(n), es (son) igual(es) a (los) DOCUMENTO(S) ELECTRÓNICO(S) original(es) que en .....foja(s), no fue (ron) exhibido(s).

Quito

19 OCT 2020

*Ab. Manuel Pérez Acuña*  
NOTARIA SEPTUAGÉSIMO SEPTIMO DEL CANTÓN QUITO

*Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.*

**Fecha de expiración: martes 08 diciembre 2020**

Código Seguro de Verificación (CSV)



121884U5XXKJ

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



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO**N° 102020-021894**

N° ELECTRÓNICO : 207210

**Fecha:** 2020-10-12

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-13-02-01-048

Ubicado en: EDIFICIO R.O PH-3

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**Área Neta: 321.62 m<sup>2</sup>Área Comunal: 52.25 m<sup>2</sup>Área Terreo: 78.11 m<sup>2</sup>**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
0954375093	PONKRATENKO-LEONID

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

TERRENO: 76,157.25

CONSTRUCCIÓN: 120,339.41

AVALÚO TOTAL: 196,496.66

SON: CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES 66/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida  
**Fecha de expiración: lunes 12 abril 2021**

Código Seguro de Verificación (CSV)



1220831BBLS7E

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



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO

**N° 102020-021893**

N° ELECTRÓNICO : 207209

**Fecha:** 2020-10-12

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-13-02-01-021

Ubicado en: EDIF. R.O. E-18

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 11.5 m<sup>2</sup>

Área Comunal: 0 m<sup>2</sup>

Área Terreo: 11.5 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
0954375093	PONKRATENKO-LEONID

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

TERRENO: 11,212.50

CONSTRUCCIÓN: 1,480.63

AVALÚO TOTAL: 12,693.13

SON: DOCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES DÓLARES 13/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: lunes 12 abril 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)



122082VEZQQDC

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





N° 102020-022102

Manta, jueves 15 octubre 2020

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-13-02-01-048 perteneciente a PONKRATENKO LEONID con C.C. 0954375093 ubicada en EDIFICIO R.O PH-3 BARRIO MURCIELAGO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-13-02-01-021 avaluo \$12.693,13 EDIF. R.O. E-18 cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$196,496.66 CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES 66/100.

CON LA CUANTÍA \$209189.79 DE EDIFICIO R.O PH-3 / EDIF. R.O. E-18



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del art. 18 de la  
Ley Notarial 2010, que la(s) copia(s) que antecede(n), es (son)  
igual(es), al (los) DOCUMENTO(S) ELECTRÓNICO(S) original(es) que  
en ..... hoja(s) no fue (ron) expedido(s).

Quito

19 OCT 2020

Ab. Manuel Pérez Acuña  
NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: sábado 14 noviembre 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



122297TID5K96

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





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA

## COMPROBANTE DE PAGO

N° 407520

OBSERVACIÓN: Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA

CÓDIGO CATASTRAL: 1-13-02-01-021    ÁREA: 11.5    AVALUO: 12633.13    CONTROL: 689579    TÍTULO N°: 407520

C.C./R.U.C.	VENDEDOR HOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	UTILIDADES	VALOR A PAGAR
0954375093	PONKRATENKO LEONID	EDIF. R.O. E-18	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1.08
			IMPUESTO PRINCIPAL COMPRA-VENTA		18.52
				TOTAL A PAGAR	\$ 19.62
C.C./R.U.C.	ADQUIRE HOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		VALOR PAGADO	
3050695057	ALLONGO MICHAEL STEPHEN	SNH			\$ 19.62
				SALDO	\$ 0.00

Fecha de pago: 2020-10-15 14:52:48 - BANCO DEL PACIFICO S.A.  
Saldo sujeto a variación por regularización de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



T1980833144

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



NOTARIA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTÓN QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del art. 18 de la Ley Notarial, doy fe, que (mis) copia(s) que precede(n), es (son) igual(es), al (los) DOCUMENTO(S) ELECTRÓNICO(S) original(es) que en ..... A ..... foja(s) se fue (fue) exhibido(s).

Quito

19 OCT 2020

*Ab. Manuel Pérez Acuña*  
NOTARIA SEPTUAGÉSIMO SEPTIMO DEL CANTÓN QUITO



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA



## COMPROBANTE DE PAGO

OBSERVACIÓN  
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA

CÓDIGO CATASTRAL 1-13-02-01-048  
ÁREA 78.11  
AVALUO 195496.66

CONTROL N° 407519  
TÍTULO N° 689655

VENDEDOR		DIRECCIÓN	CONCEPTO	UTILIDADES	VALOR A PAGAR
C.C./R.U.C. 0954375093	HOMBRE O RAZÓN SOCIAL PONKRATENKO LEOHID	EDIFICIO R.O PH-3	GASTOS ADMINISTRATIVOS IMPUESTO PRINCIPAL COMPRA-VENTA		1.00 135.77
ADQUIRE		DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	VALOR PAGADO	SALDO
C.C./R.U.C. 3050896057	HOMBRE O RAZÓN SOCIAL ALLONGO MICHAEL STEPHEN	SAI			\$ 136.77 \$ 136.77 \$ 0.00

Fecha de pago: 2020-10-15 14:32:31 - BANCO DEL PACIFICO S.A.  
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



T1831860934

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



NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SEPTIMA DEL CANTÓN QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del art. 18 de la Ley Notarial, doy fe, que la(s) copia(s) que antecede(n), es (son) igual(es), al (los) DOCUMENTO(S) ELECTRONICO(S) original(es) que en ..... hoja(s), me fue (ron) exhibido(s).

Quito

19 OCT. 2020

*Ab. Manuel Pérez Acuña*  
NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SEPTIMA DEL CANTÓN QUITO



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA

## COMPROBANTE DE PAGO

N° 407518

OBSERVACIÓN  
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN CON LA CUANTÍA \$209189.79 DE EDIFICIO R.O PH-3 / EDIF. R.O. E-18 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA

CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
1-13-02-01-048	78.11	196496.66	68968	407518

C.C. / R.J.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	ALCABALAS Y ADICIONALES	VALOR A PAGAR
0964375893	POIKRATENKO LEONID	EDIFICIO R.O PH-3	IMPUESTO PRINCIPAL	2091.39
			JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL	627.57
			TOTAL A PAGAR	\$ 2718.97
C.C. / R.J.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	\$ 2718.97
3058896657	ALLONHO MICHAEL STEPHEN	S/N	SALDO	\$ 0.00

Fecha de pago: 2020-10-15 14:32:48 - BANCO DEL PACIFICO S.A  
Saldo sujeto a variación por regulación de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



MR689668

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



*[Handwritten mark]*

NOTARIA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 8 del art. 18 de la Ley Notarial doy fe que la(s) copia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al (los) DOCUMENTO(S) ELECTRONICO(S) original(es) que en ..... feje(s) no (no) tiene(s) fe.

Quito

9 OCT 2020

*Ab. Mamiel Pérez Acuña*  
NOTARIA SEPTUAGESIMO SEPTIMO DEL CANTÓN QUITO





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

**911**

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

000036658

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

0954375093

**C.I. / R.U.C.:** PONKRATENKO LEONID  
**NOMBRES:**  
**RAZÓN SOCIAL:** EDIFICIO R.O. EST. 18  
**DIRECCIÓN:**

### DATOS DEL PREDIO

**CLAVE CATASTRAL:**  
**AVALÚO PROPIEDAD:**  
**DIRECCIÓN PREDIO:**

### REGISTRO DE PAGO

711608

**N° PAGO:** VERONICA CUENCA VINCES  
**CAJA:** 13/11/2020 08:59:44  
**FECHA DE PAGO:**



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

3.00

**TOTAL A PAGAR**

VALIDO HASTA: ~~jueves, 11 de febrero de 2021~~

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL: CLIENTE

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



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

# 911

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

000036657

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

0954375093

**C.I. / R.U.C.:** PONKRATENKO LEONID  
**NOMBRES:**  
**RAZÓN SOCIAL:** EDIFICIO R.O. PH-3  
**DIRECCIÓN:**

### DATOS DEL PREDIO

**CLAVE CATASTRAL:**  
**AVALÚO PROPIEDAD:**  
**DIRECCIÓN PREDIO:**

### REGISTRO DE PAGO

711607

**Nº PAGO:** VERONICA CUENCA VINCES  
**CAJA:** 13/11/2020 08:59:04  
**FECHA DE PAGO:**



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

3.00

**TOTAL A PAGAR**

VALIDO HASTA: ~~jueves, 11 de febrero de 2021~~

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL: CLIENTE

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



Ficha Registral-Bien Inmueble

22851

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20008360  
Certifico hasta el día 2020-10-08:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fecha de Apertura: martes, 20 julio 2010

Información Municipal:

Dirección del Bien: Departamento 803 del Edificio R.O

Tipo de Predio:

Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** Departamento 803 del Edificio R.O, ubicado en esta ciudad de Manta

Departamento (Penthouse) ubicado en la octava y novena plantas altas, compuesto de recibidor, sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorio de servicio y baño hidromasajes-Bar, dormitorio de huéspedes con baño, y escalera en el Octavo piso y tres dormitorios con baño vestidor en cada uno, estar, terraza y balcón en noveno piso, los linderos y medidas son: Por arriba: con el local T.2; Por Abajo: con el Departamento 702. Por el Norte: en 8o. Piso con vacío hacia la calle pública en línea quebrada 15,50m, que sigue la forma del perfil de la fachada el Edificio. En noveno piso con vacío hacia la calle pública, en línea quebrada 15,85m, que sigue la forma del perfil de la fachada el Edificio. Por el Sur: con el 8o. piso, en línea quebrada de 12,20m, que sigue la forma del perfil de la fachada el Edificio limitando con vacío hacia áreas verdes y estacionamiento del condominio. En el 9no. piso. En línea quebrada de 13,35m. que sigue la forma del perfil de la fachada el edificio limitando con vacío hacia áreas verdes y estacionamiento del condominio. Por el Este: en 8vo. y 9no. pisos, con vacío hacia áreas verdes y estacionamientos del condominio, en línea quebrada 12,50m. que sigue la forma del perfil de la fachada del Edificio. Por el Oeste: en 8vo. Piso partiendo del vértice N.O, hacia el Sur, en línea recta de 4,00 m, limitando con el Departamento 801, luego continua en dirección Este, en línea recta de 0,75 m, luego gira en dirección Sur en línea recta de 5,30m limitando con área común de ductos de ventilación, en este punto gira en dirección Este en línea recta de 2.50m., luego gira hacia el Sur en línea recta de 1,55m, luego gira hacia el oeste en línea recta de 0.65m, limitando con área común de circulación del piso, y por último gira hacia el Sur en línea recta de 3.90m limitando con área común de escaleras. En 8vo piso, partiendo del vértice N.O, hacia el Sur en línea recta de 4.00, limitando con el Departamento 801, luego continua en dirección Este en línea recta de 0,75m, luego gira en dirección Sur en línea recta de 5.30m, limitando con área común de ductos de ventilación, en este punto gira en dirección Este, en línea recta de 1.85m, y por último gira hacia el Sur en línea recta, de 5.40m, limitando con área común de circulación y escaleras.PH.-3 Área Neta M2. 321.62 Alícuota 7.4482 Area de terreno M2. 78,11 Área común M2.52,25.

**SOLVENCIA:** EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	465 viernes, 16 junio 1978	922	923
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN	126 miércoles, 20 enero 1993	91	92
PLANOS	PLANOS	1 miércoles, 18 enero 1995	1	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	1 miércoles, 18 enero 1995	2	35
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1424 miércoles, 08 mayo 2013	28741	28766

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[ 1 / 5 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: viernes, 16 junio 1978

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 29 mayo 1978

Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 465

Folio Inicial: 922

Número de Repertorio: 978

Folio Final : 922



FIRMES CON EL CAMBIO



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

**a.-Observaciones:**

Compraventa de terrenos signados con los No. Uno y Dos separados por una calle planificada en la lotizacion identificada con la letra A. Venta que efectuan como cuerpo cierto, y ratificandose que en la lotizacion no son materia de la compraventa los lots dos y tres, asi como parte del lote Uno que son de propiedad de los Sres. Eduardo Baida Ode y DAniel Chedraui Safair, y que asi mismo los vendedors, Conyuges Fernando Lebed Sigall y Laura Villafuerte, se reservan el dominio de la mitad de lote identificado como 1-A. de tal manera que esa parte del lote 1.A, que mide quince metros de frente, por cuarenta y seis de fondo , no es objeto de esta compraventa. Un lote de terreno como cuerpo situado en el barrio "Córdova" sector Punta del Murcielago de la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MEDRANDA CHAVEZ JORGE	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	VILLAFUERTE LAURA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	LEBED SIGALL FERNANDO	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[2 / 5 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: miércoles, 20 enero 1993

Número de Inscripción : 126

Folio Inicial: 91

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 213

Folio Final : 91

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 enero 1993

Fecha Resolución: lunes, 11 enero 1993

**a.-Observaciones:**

Protocolizacion de Adjudicacion e Hipoteca, dentro del Juicio coactivo seguido contra la Cia Manacoa S.A., representada por Jorge Medranda Chavez, quien es el dueño del inmueble adquirido conjuntamente con su esposa Lourdes Peralta de Medranda. Actualmente la hipoteca se encuentra cancelada de fecha Febrero 8 de 1994. No. 143.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	MEDRANDA CHAVEZ JORGE	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICADOR	COMPAÑIA MANACOA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	ZAMBRANO CEDEÑO JORGE	CASADO(A)	MANTA
AUTORIDAD COMPETENTE	JUZGADO DE COACTIVAS FINANCIERA MANABI FIMASA EN LIQUIDACION	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : PLANOS**

[3 / 5 ] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 18 enero 1995

Número de Inscripción : 1

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 278

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 diciembre 1994

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

Constitucion de planos del Edificio denominado R.O.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO CEDEÑO JORGE ORLEY	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	SUAREZ LOPEZ ANA MARIA	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[4 / 5 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el: miércoles, 18 enero 1995

Número de Inscripción : 1

Folio Inicial: 2

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 277

Folio Final : 2

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 diciembre 1994



**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

(Propiedad Horizontal Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "R.O." Ubicado en calle pública y calle M - 3, del Barrio El Murciélagos en esta ciudad de Manta. Inmueble de propiedad de Jorge Zambrano Cedeño y Ana María Suárez López de Zambrano.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO CEDEÑO JORGE ORLEY	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	SUAREZ LOPEZ ANA MARIA	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[5 / 5 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: miércoles, 08 mayo 2013

Número de Inscripción : 1424

Folio Inicial: 28741

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3611

Folio Final : 28741

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 11 abril 2013

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

COMPRAVENTA \* El Sr. Leonid Ponkratenko, por sus propios derechos de estado civil casado con la Sra. Oxana Ponkratenko, en calidad de "Comprador". Estacionamiento No. 18 del Edificio R.O. ubicado en esta Ciudad de Manta. Departamento 803 del Edificio R.O

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	PONKRATENKO LEONID	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO CEDEÑO JORGE ORLEY	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SUAREZ LOPEZ ANA MARIA	CASADO(A)	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones>>	5

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

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

Emitido el 2020-10-08

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : NATALIYA TARATUNINA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20008360 certifico hasta el día 2020-10-08, la Ficha Registral Número: 22851.



FIRMES CON EL CAMBIO



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

NOTARIA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTÓN QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del art. 18 de la  
Ley Notarial, doy fe que la(s) copia(s) que precede(n), es (son)  
igual(es) al (los) DOCUMENTO(S) ELECTRONICO(S) original(es) que  
en .....fója(S) de fue (ron) exhibido(s).

Quito

19 OCT 2020

*Ab. Manuel Pérez Acuña*  
NOTARIA SEPTUAGESIMO SEPTIMO DEL CANTÓN QUITO

Este documento está firmado electrónicamente

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA  
Registrador de la Propiedad

Válido por 60 días. Excepto que se  
diera un traspaso de dominio o se  
emitiera un gravamen

Página 4/4

Puede verificar la validez de este  
documento ingresando a [www.registropma  
nta.gob.ec/verificar\\_documentos](http://www.registropma<br/>nta.gob.ec/verificar_documentos) o leyendo  
el código QR. Nota: En caso de existir un  
error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 0 6 1 6 J 4 A Z M O W





Ficha Registral-Bien Inmueble

39821

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20008360  
Certifico hasta el día 2020-10-08:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Fecha de Apertura: viernes, 05 abril 2013  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: Edificio R.O

Tipo de Predio:  
Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** Estacionamiento No. 18 del Edificio R.O. ubicado en esta Ciudad de Manta. Local destinado a estacionamiento, el mismo que tiene los siguientes linderos. y medidas: Por arriba: con espacio abierto. Por Abajo: Con terreno del condominio. Por el Norte: con 4.50 m, limitando con el estacionamiento 19. Por el Sur: en 4,50 m, limitando con el estacionamiento 17. Por el Este: en 2,50m, limitando con vereda hacia calle publica. Por el Oeste: Con 2.50m, limitando con área común correspondiente a jardines. El Estacionamiento N. 18 tiene Área neta del local 11.50m2. Alícuota 0.2663%. Área de terreno 11.50m2.

**SOLVENCIA:** EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	465 viernes, 16 junio 1978	922	923
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN	126 miércoles, 20 enero 1993	91	92
PLANOS	PLANOS	1 miércoles, 18 enero 1995	1	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	1 miércoles, 18 enero 1995	2	35
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1424 miércoles, 08 mayo 2013	28741	28766

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[ 1 / 5 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: viernes, 16 junio 1978

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 29 mayo 1978

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa de terrenos signados con los No. Uno y Dos separados por una calle planificada en la lotización identificada con la letra A. Venta que efectúan como cuerpo cierto, y ratificándose que en la lotización no son materia de la compraventa los lots dos y tres, así como parte del lote Uno que son de propiedad de los Sres. Eduardo Baida Ode y DAniel Chedraui Safair, y que así mismo los vendedores, Conyuges Fernando Lebed Sigall y Laura Villafuerte, se reservan el dominio de la mitad de lote identificado como 1-A. de tal manera que esa parte del lote 1.A, que mide quince metros de frente, por cuarenta y seis de fondo, no es objeto de esta compraventa. Un lote de terreno como cuerpo situado en el barrio "Córdova" sector Punta del Murcielago de la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MEDRANDA CHAVEZ JORGE	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	VILLAFUERTE LAURA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	LEBED SIGAILL FERNANDO	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[2 / 5 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: miércoles, 20 enero 1993

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 enero 1993

Fecha Resolución: lunes, 11 enero 1993

**a.-Observaciones:**

Protocolización de Adjudicación e Hipoteca, dentro del Juicio coactivo seguido contra la Cia Manacoa S.A., representada por Jorge Medranda Chavez, quien es el dueño del inmueble adquirido conjuntamente con su esposa Lourdes Peralta de Medranda. Actualmente la hipoteca se encuentra cancelada de fecha Febrero 8 de 1994. No. 143.

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

Número de Inscripción : 126

Folio Inicial: 91

Número de Repertorio: 213

Folio Final : 91

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	MEDRANDA CHAVEZ JORGE	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICADOR	COMPAÑIA MANACOA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	ZAMBRANO CEDEÑO JORGE	CASADO(A)	MANTA
AUTORIDAD COMPETENTE	JUZGADO DE COACTIVAS FINANCIERA MANABI FIMASA EN LIQUIDACION	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : PLANOS**

[3 / 5 ] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 18 enero 1995

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 diciembre 1994

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

Constitución de planos del Edificio denominado R.O.

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

Número de Inscripción : 1

Folio Inicial: 1

Número de Repertorio: 278

Folio Final : 1

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO CEDEÑO JORGE ORLEY	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	SUAREZ LOPEZ ANA MARIA	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[4 / 5 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el: miércoles, 18 enero 1995

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 diciembre 1994

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

(Propiedad Horizontal Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "R.O." Ubicado en calle pública y calle M - 3, del Barrio El Murciélagos en esta ciudad de Manta. Inmueble de propiedad de Jorge Zambrano Cedeño y Ana María Suárez López de Zambrano.

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

Número de Inscripción : 1

Folio Inicial: 2

Número de Repertorio: 277

Folio Final : 2

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO CEDEÑO JORGE ORLEY	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	SUAREZ LOPEZ ANA MARIA	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[5 / 5 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: miércoles, 08 mayo 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Número de Inscripción : 1424

Folio Inicial: 28741

Número de Repertorio: 3611

Folio Final : 28741





Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 11 abril 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA \* El Sr. Leonid Ponkratenko, por sus propios derechos de estado civil casado con la Sra. Oxana Ponkratenko, en calidad de "Comprador". Estacionamiento No. 18 del Edificio R.O. ubicado en esta Ciudad de Manta. Departamento 803 del Edificio R.O

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	PONKRATENKO LEONID	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO CEDEÑO JORGE ORLEY	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SUAREZ LOPEZ ANA MARIA	CASADO(A)	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones>>	5

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

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

Emitido el 2020-10-08

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : NATALIYA TARATUNINA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20008360 certifico hasta el día 2020-10-08, la Ficha Registral Número: 39821.

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) copia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al (los) DOCUMENTO(S) ELECTRONICO(S) original(es) que en .....foja(s), me fue (ron) exhibido(s).

Quito

19 OCT 2020

Ab. Manuel Pérez Acuña  
NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO

Este documento está firmado electrónicamente

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Válido por 60 días. Exepto que se  
diera un traspaso de dominio o se  
emitiera un gravamen





Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA**, de la escritura pública de **COMPRAVENTA QUE OTORGA: PONKRATENKO LEONID Y OXANA PONKRATENKO A FAVOR DE: MICHAEL STEPHEN ALLONGO**, debidamente sellada rubricada y firmada en, Quito, hoy 19 de octubre del 2020.



Ab. Manuel Abdón Pérez Acuña

**NOTARIO SEPTUAGESIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO**

**ESPACIO  
BLANCO**

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "R.O.". OTORGADA POR LOS CONYUGES SEÑOR INGENIERO JORGE ORLEY ZAMBRANO CEDEÑO Y SEÑORA ANA MARIA SUÁREZ LOPEZ DE ZAMBRANO.-



CUANTIA: INDETERMINADA.-

Número seiscientos treinta y seis (636).- En la ciudad de Manta, cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante mi José Vicente Alava Zambrano, Notario Público de este Cantón, comparecen los cónyuges señor Jorge Orley Zambrano Cedeño, quien declara ser ecuatoriano, Ingeniero Industrial, residente en esta ciudad de Manta, portador de su cédula de ciudadanía número: trece cero dos cero siete tres nueve cinco-cero, y señora Ana María Suárez López de Zambrano, quien declara ser ecuatoriana, ocupada en la dirección de su hogar, residente en esta ciudad de Manta, portadora de su cédula de ciudadanía número: trece cero cinco cero siete dos siete nueve-cinco, casados entre por sus propios derechos. Manifiestan además otorgantes el haber sufragado en la consulta del veintiocho de agosto del presente año, el comprobante de votación que me presentan y que devuelve a los interesados.- Los comparecientes mayores de edad e idóneos, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer

*El que*  
J. B. José Cealeno Merendon  
Notario Público Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



fé.- Dichos otorgantes con amplia libertad y pleno conocimiento en los efectos y resultados de esta escritura, la cual proceden a celebrarla de una manera libre y espontánea, me entregan una minuta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría a su cargo, sirvase incorporar una de Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "R.O.", contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento y suscripción de la presente escritura pública, los cónyuges Ingeniero Jorge Zambrano Cedeño y Ana María Suárez de Zambrano, por sus propios derechos.-**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) Mediante auto de adjudicación dictado el once de enero de mil novecientos noventa y tres por el Juez de Coactivas de Financiera Manabí Sociedad Anónima "FIMASA", en Liquidación, en el Juicio Coactivo en contra de la compañía Manacoa Sociedad Anónima, debidamente protocolizado en la Notaría Primera del Cantón Manta el diecinueve de enero de mil novecientos noventa y tres, e inscrito en el Registro de la Propiedad de este mismo Cantón el veinte de enero de mil novecientos noventa y tres, los cónyuges Ingeniero Jorge Zambrano Cedeño y señora Ana María Suárez de Zambrano, adquirieron un cuerpo de terreno ubicado en el Barrio Córdoba, sector Punta

consta del plano que se adjunta.- c) Por otra parte, mediante Resolución de fecha noviembre veinticuatro de mil novecientos noventa y cuatro, el señor Alcalde de la ciudad de Manta, dispuso la aceptación al Régimen de Propiedad Horizontal del referido Edificio denominado "R.O."- TERCERA.-

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

Con los antecedentes expuestos, los cónyuges Ingeniero Jorge Zambrano Cedeño y señora Ana María Suárez de Zambrano, libre y voluntariamente declaran que someten al Régimen de Propiedad Horizontal el terreno y construcción del Edificio denominado "R.O.", descrito en los antecedentes, todo esto de acuerdo con los planos, descripción particularizada de cada uno de los locales, cuadro de alicuotas y Reglamento Interno de funcionamiento que se acompañan para que sean protocolizados.- LA

DE ESTILO.- Usted señor Notario se servirá agregar

las demás cláusulas necesarias para la plena validez de esta escritura.- Minuta firmada por el

Abogado Abel Alava Rivera, matrícula del Colegio de Abogados de Guayaquil número dos mil noventa y

dos.- He aquí la minuta que los otorgantes se afirman y ratifican en el contenido íntegro de la

minuta inserta.- Agrego al protocolo como documentos habilitantes lo siguiente: Declaratoria

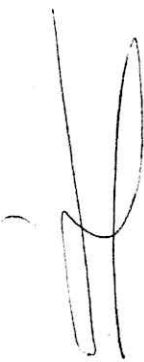
de Propiedad Horizontal del Edificio "R.O."- Copia del Estudio particularizado, cuadro de alicuotas



*A. Cedeño*  
Ab. Jorge Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuartel Encargada  
Manta, Ecuador



del Murciélago en esta ciudad de Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: Por el Norte, con calle "A" con noventa y nueve metros ochenta centímetros; por el Sur, con calle M-uno con noventa metros; por el costado izquierdo, el terreno termine en punta y limita con la unión de las calles "A" y M-uno; y, por el costado derecho, con calle sin nombre de acceso a la playa y sesenta y cuatro metros. Todo lo cual da un área total de dos mil setecientos treinta y tres metros cuadrados trece decímetros cuadrados.- b) Sobre parte de este terreno, los cónyuges Ingeniero Jorge Zambrano Cedeño y señora Ana María Suárez de Zambrano han construido un edificio denominado "R.O.", el que se circunscribe a los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con calle pública en cuarenta y cinco metros; por el Sur, con calle M-uno, continuación del Malecón en dieciocho metros; por el Este, con calle pública en sesenta y seis metros; y, por el Oeste, partiendo del vértice Noroeste hacia el Sur en veinticuatro metros cincuenta centímetros, luego gira en dirección Este en línea recta de trece metros, en este punto gira en dirección Suroeste en línea recta de trece metros cincuenta centímetros, y por último gira en dirección Sur hasta unirse con el lindero posterior en línea recta de doce metros, limitando en todas estas extensiones con más propiedades del señor Jorge Zambrano, tal como



Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio "R.O." planos generales del Edificio "R. O." de planos sellados y aprobados por el Departamento de Planeamiento Urbano de la Ilustre Municipalidad de Manta.- Minuta y documentos habilitantes que quedan elevados a escritura pública con todo el valor legal.- Esta escritura por su naturaleza es de Cuantía Indeterminada.- Leía esta escritura a los otorgantes por mí el Notario, de principio a fin, en alta y clara voz, la aprueban y firman conmigo el Notario en unidad de acto. Doy fé.- (firmado) J. G. Zambrano.- (firmado) Ana Ma. Suárez L.- (firmado) José V. Alava Z.- Hay un sello que dice: JOSE V. ALAVA Z. NOTARIO PUBLICO 2do. Cantón Manta.....

DOCUMENTOS HABILITANTES.....  
 Municipalidad de Manta. TELEFONO: 611471. CASILLA: 13-05-4832.- PROPIEDAD HORIZONTAL. Que con fecha 24 de noviembre de 1994, el Alcalde de Manta, señor Johnny Loor Rodriguez, en uso de la facultad que le confiere el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe favorable emitido por el Arq. Ricardo Alava Rivera, Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "R.O.", de propiedad del señor Ing. Jorge Zambrano Cedeño, ubicado en calle pública y calle pública.



*de decisión*  
 Ab. Elyse Ycañel Smeñdez  
 Notaria Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador

*[Handwritten signature]*

barrio El Murciélago de la ciudad de Manta.-  
Estrella Barcia T. PROSECRETARIA MUNICIPAL. ENCBDA.  
DE SECRETARIA.- (firmado) E. Barcia.- Hay un sello  
que dice: REPUBLICA DEL ECUADOR. SECRETARIA  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA.- En vista del informe  
emitido por el Arq. Ricardo Alava Rivera, Director  
de Planeamiento Urbano Municipal, de fecha 23 de  
noviembre de 1994, y atento a lo prescrito en el  
Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el  
suscrito Alcalde de Manta, atendiendo a lo  
solicitado por el señor Ing. Jorge Zamorano Cedeño,  
hace esta declaratoria autorizando la incorporación  
al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio  
"R.O.", de propiedad del señor Ing. Jorge Zambrano  
Cedeño, ubicado en calle pública y calle M-3 del  
barrio El Murciélago de la ciudad de Manta. Hágase  
saber de esta declaratoria al señor Jefe del  
Departamento de Avalúos y Catastros de esta  
Municipalidad, para que proceda como lo determina  
el inciso Edo. del mencionado Art. 7 de la  
Ordenanza de Propiedad Horizontal, Manta, noviembre  
24 de 1994. Johnny Leer Rodríguez, ALCALDE DE  
MANTA.- (firmado) Ilegible.- Hay un sello que dice:  
I. MUNICIPALIDAD DE MANTA, ALCALDIA.....  
ARQ. JORGE ALAVA FAGGIONI.- ESTUDIO DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL, DEL EDIFICIO R.O.-MANTA.- CONTENIDO: 1.-  
DEFINICION DE TERMINOS.- 2.- DATOS GENERALES;  
ANTECEDENTES, UBICACION, DESCRIPCION GENERAL.- 3.-



dad Horizontal, del Edificio Denominado R.O, de cónyuges ING. Jorge Orley Zambrano Cedeño y Sra. Ana María Suárez López de Zambrano, se encuentra legalmente inscrito bajo el # 1 del Registro de Propiedad Horizontal, anotada en el Repertorio General # 277 en ésta fecha, Enero 18 de 1995



Manta, Enero 30 de 1996

(f)

*Eduardo*  
Ab. Eisy Cedeño Merendez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



## 5.0 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO

“R.O”

### CAPITULO PRIMERO

**Art.1.-** El edificio “R.O” se encuentra ubicado en la calle M-1(continuación del malecón), en el barrio “El Murciélagos” de la ciudad de Manta.

**Art.2.-** El edificio se halla compuesto de las siguientes partes; planta baja, siete plantas altas tipo, y dos plantas de pent-house, y una de terrazas, cada una de ellas con sus respectivas áreas comunes, que se encuentran señaladas en los planos. Las áreas totales y superficie de áreas comunes en cada planta se encuentran detallada en el cuadro de aéreas, numeral:

#### 4.1. Estudio de propiedad horizontal del Edificio

**Art.3.-** Las especificaciones particulares de los diversos locales y departamentos del edificio constan en el numeral 4.1 del estudio de propiedad horizontal del edificio.

**Art.4.-** Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio, lo siguiente.

- a) El terreno sobre el cual se asienta el edificio con inclusión de los espacios destinados a retiros o soportales.
- b) Las cubiertas del edificio, así como accesos, gradas y patios, etc.
- c) La estructura o elemento resistente del edificio
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor que separa bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) El cuarto de maquinas
- f) Los ductos de instalaciones
- g) Las fachadas del edificio y sus caras exteriores
- h) Los sistemas de conducción, transformador y controles eléctricos hasta los tableros individuales de los propietarios.
- i) La cisterna y bomba de dotación de agua potable del edificio
- j) Todo el sistema de agua potable
- k) Los sistema de agua servidas y aguas lluvias
- l) Las escaleras principales
- m) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de exclusivos

**Art.5.-** Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios: Cada copropietario del Edificio “R.O.”, es dueño exclusivo de su respectivo departamento o local, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, sanitarios, teléfonos desde la acometida

en las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor del piso y del tumbado, y de las paredes medianeras correspondientes, perteneciéndole la totalidad de las paredes exteriores, excepto el revestimiento exterior así como los ductos que atravesando su local sirven a otros copropietarios.

## CAPITULO SEGUNDO

### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

**Art. 6.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.-** Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a.- Ejercer sus derechos de propiedad sobre bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley 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 forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley y este Reglamento.
- c.- Concurrir con puntualidad a las asambleas de los copropietarios y ejercer su derecho de expresión, voto, de petición y en general, hacer uso de las atribuciones de 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 este te confiere.
- e.- Permitir al administrador la inspección de los departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este lo considere necesario.
- f.- Notificar al Administrador con el nombre dirección, y teléfono de la persona que en ausencia del copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de la llave de su local comercial o departamento a fin de que actué en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia
- g.- Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima del seguro del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho días primeros de cada mes. En caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de acción judicial correspondiente.
- h.- 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.



i.- El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.

### CAPITULO TERCERO

#### DE LA CUOTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

**Atr.7.- ALICUOTAS .-** La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada propietario respecto a los bienes comunes del edificio se fijaran de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece cada departamento representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomaran como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el caso de la devaluación monetaria, aumento salarial por efecto de reformas en la legislación laboral previo aprobación de la Asamblea de copropietarios.

**Art. 8.- DERECHO DE VOTO.-** Se tendrá derecho a voto por cada departamento del que sea propietario.

### CAPITULO CUARTO

#### DE LAS PROHIBICIONES Y SANCIONES DE LAS PROHIBICIONES

**Art. 9.-** Esta prohibición a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

a.- Dañar. Modificar o alterar en forma alguna, ni aun en título de mejora, los bienes comunes del edificio.

b.- Modificar las distribuciones, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin autorización escrita y expresa del Administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.

c.- Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.

d.- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para lo cual fueron contruidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este Reglamento y que afecte las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.

e.- Establecer en los departamentos: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, Fabrica, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencias, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil, o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivienda.

f.- Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

g.- Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres o mal olientes.

h.- Mantener abiertas las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.

i.- Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.

j.- 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.

k.- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.

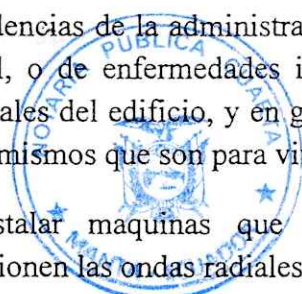
l.- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda, únicamente constara en dicha puerta el numero identifica tono del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.

m.- Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con la autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.

n.- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio; salvo con autorización de asamblea de copropietarios.

o.- Realizar actos contrarios a las leyes, Reglamentarias o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.

p.- Colgar, ropa, alfombras o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las casas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.



*Ab. E. Le. Vid. N. M. Méndez*  
Notaria Pública  
Cuaña - Ecuador



q.- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.

r.- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que implique peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.

s.- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro ajeno al tránsito normal de personas.

t.- El propietario arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes o terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.

u.- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar con la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinara quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h del Art. 6, de este Reglamento.

v.- Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del Edificio.

#### **DE LAS SANCIONES.**

**Art. 10.-** Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones a la ley de la propiedad Horizontal o de este reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

a.- Amonestación verbal en primera, por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.

b.- Imposición de multa de hasta un SWV.

c.- Los que infringieren las disposiciones de este Reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiera lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los catos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original.

Esta acción será autorizada por la Asamblea General

d.- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de los 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 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 hubiera 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 estos, por la Asamblea General de Copropietarios.

e.- Suspensión de uno o varios comunales, cuando se encuentren por mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

f.- Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la Administración.

**Art. 11-** 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 o al edificio o podrá ser destituido por la asamblea, en lo que sea de su competencia.

**Art. 12.-** Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o la notificación que hubiere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que tomo tal resolución.

## CAPITULO QUINTO

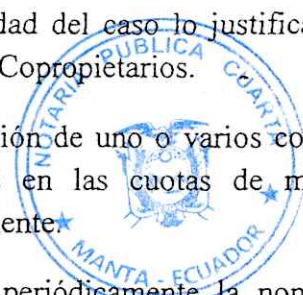
### DE LA ADMINISTRACION

**Art. 13-** Son organismos de la Administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, el Director y el Administrador.

**Art. 14.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La Asamblea de Copropietarios esta investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la Asamblea o voten en contra.

**Art. 15.-** La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por el Primer vocal o siguientes por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y el Secretario.

**Art. 16.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos meses del mes de Enero y Julio de cada año calendario y.



Extraordinariamente cuando lo juzgue necesario el Director, lo solicite el Administrador, o por (o menos cuatro copropietarios o mas copropietarios, dentro de los ocho días de solicitada. 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 dejara constancia de los puntos a tratarse.

**Art. 17.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria a en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en caso se tratara de una Asamblea Universal.

**18.- QUORUM.-** El quórum para las: sesiones de la Asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que presente el 15% de las alícuotas del Edificio. Si no hubiera dicho quórum a la hora fijada para que se instale la Asamblea, se hará una segunda convocatoria donde esta podrá instalarse legalmente una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el numero de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas 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. 19.- REPRESENTACION.-** Los copropietarios pueden participar en la Asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Director, lo que se adjuntara al acta de la respectiva sesión.

**Art. 20.-DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo los casos contemplados en el artículo anterior.

**Art. 21.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio.

**Art. 22.- VOTACIONES.-** Las decisiones de la Asamblea se tomaran por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho a un voto en porción de su alícuota.

**Art. 23.-** Se requerirá el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma en el Reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones a la modificación de la estructura resistente, aumento de edificación. Cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y rever decisiones de la Asamblea.

**Art. 24.- DE LA ASAMBLEA GENERAL-** Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

a.- Nombrar y remover al Director de la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este ultimo.



b.- Nombrar un comisario y su respectivo suplente.

c.- Distribuir entre los propietarios las Cuotas y la expensa necesarias para la Administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este Reglamento. Así como la prima de seguro obligatorio.

d.- Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.

e.- Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena Administración, conservación o reparación de los bienes comunes.

f.- Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del Edificio o del departamento.

g.- Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.

h.- Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo.

i.- Autorizar al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes del Edificio y señalar sus respectivas remuneraciones

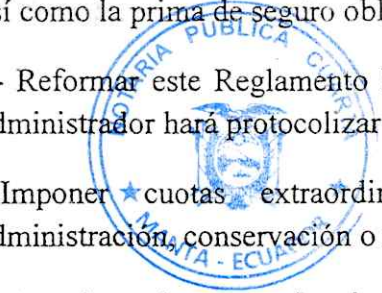
j.- Sancionar a los copropietarios que infringieren a la ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento Interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.

k.- Conocer y resolver cualquier asunto que este 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 estas no se sujeten a la Ley, a las ordenanzas, a los Reglamentos, o no resulten convenientes para los beneficios del Edificio.

m.- imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena Administración, conservación y reparación de los bienes comunes.

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 Presidente y del Secretario, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediatamente a la celebración de la reunión



*Revisado*  
*Ch. Liza Cevallos*  
*Notaria Cuarta*  
*Manta - Ecuador*



**DEL DIRECTOR, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO  
Y DEL COMISARIO**

**Art. 25.-** 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. 26.- DEL DIRECTORIO.-** Los miembros del directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietario durante un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

**Art. 27.-** Para ser Director, vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta de impedimento temporal o definitivo del Director, actuara el primer vocal o siguiente en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados a los respectivos suplentes.

**Art. 28.-SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:**

- a.- Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General. de Copropietarios.
- b.- Asumir provisional mente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de este hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente.
- c.- Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

**Art. 29-** Son funciones de los vocales: Contribuir con el Director en las funciones de este y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la Asamblea de los copropietarios.

**Art. 30.- DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador del edificio será elegido por la Asamblea General por el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales.

Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

**Art. 31.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

a) Ejercer (a Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de los Copropietarios del Condominio "R.O." en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, interés, 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 estos y realizando y realizando las reparaciones que fueran necesarias.

c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización del director.

d) Presentar a consideración de la Asamblea, con la prioridad que esta la señale, las cuéntas, 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, cobradas conjuntamente con los intereses moratorios y las cotas 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, cobradas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de esto.

h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este Reglamento, cuyo producto ingresara los fondos comunales a su cargo.

l) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.

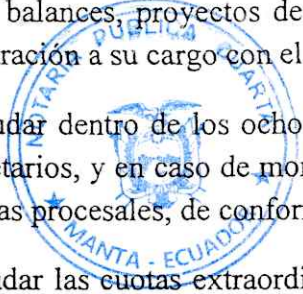
j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes señalarla remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.

k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el próximo año.

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 Condominio "R.O", así como los planos arquitectónicos, estructurales de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial del edificio. Toda esta acta deberá entregarla mediante, acta a su sucesor.

n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción conforme lo dispuesto en el literal c de este artículo, manejar el fondo rotativo para las adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.



*Al Escrito de Referencia*  
Al Escrito de Referencia  
Escritura Pública Cuarta Engrada  
Manta, Ecuador



- 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 anticréticos y usuarios del edificio.
- q) Asistir a las reuniones de la Asamblea general y del Directorio.
- R) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente el personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea General.
- v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director.
- w) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

**Art. 32.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.-** El secretario será elegido por la Asamblea General por un periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por los periodos iguales. Sus funciones son asistir a las Asambleas Generales y elaborar el acta de la misma, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el Directorio y el Administrador del edificio. Sus funciones son honorificas.

**Art. 33.- DEL COMISARIO.-** Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al Director y/o Asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del Administrador.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 34.-** 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 copropietarios mediante resoluciones adoptadas por más del 50% de los asistentes.

Notario Público  
Mancha