

Factura: 001-001-000065088



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

Escritura N°:	20201701077P02557						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	19 DE OCTUBRE DEL 2020, (12:31)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
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
A FAVOR DE							
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)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
PICHINCHA		QUITO		BENALCAZAR			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
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						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPoren A LA ESCRITURA PÚBLICA	
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 (11.50m²).
19 Alícuota (0.2663%).Área de terreno (11.50m²). **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

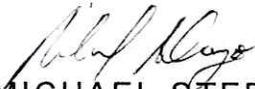


1 Peralta, con número de matrícula profesional diecisiete guion
2 dos mil ocho guion tres ocho cuatro del Foro de Abogados de
3 Pichincha.- Para el otorgamiento de la presente escritura, se
4 observaron los preceptos legales del caso, y leída que les
5 fue a los comparecientes por mí el Notario, en unidad 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
24
25
26
27
28



Ab. Manuel Abdón Pérez Acuña
**NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN
QUITO**

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 Cedula

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 "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 2012-04-17

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 GUAYASQUE 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 Cuarita



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



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 enfoja(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 enfoja(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 m²
Área Comunal: 52.25 m²
Área Terreo: 78.11 m²

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 m²

Área Comunal: 0 m²

Área Terreo: 11.5 m²

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, soy yo, que in(s) copia(s) que antecede(n), es (son)
igual(es), el (los) DOCUMENTO(S) ELECTRONICO(S) original(es) que
en hoja(s) me 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

Nº 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.	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	\$ 19.52
				VALOR PAGADO	\$ 19.52
				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 CANTON 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) ELECTRONICO(S) original(es) que en A foja(s) se fue (fue) exhibido(s).

Quito

19 OCT 2020

Ab. Manuel Pérez Acuña
NOTARIA SEPTUAGESIMO 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 LEONID	EDIFICIO R.O PH-3	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1.00
			IMPUESTO PRINCIPAL COMPRA-VENTA		135.77
ADQUIRE			TOTAL A PAGAR		\$ 136.77
C.C./R.U.C. 3056896057	HOMBRE O RAZÓN SOCIAL ALLONGO MICHAEL STEPHEN	S41	VALOR PAGADO		\$ 136.77
			SALDO		\$ 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

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES		VALOR A PAGAR
C.C. / R.J.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	IMPUESTO PRINCIPAL	
0964375893	POIKRATENKO LEONID	EDIFICIO R.O PH-3		JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL	2091.39
ADQUIRE			TOTAL A PAGAR		627.57
C.C. / R.J.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	SALDO	\$ 2719.47
3050898657	ALLONGO MICHAEL STEPHEN	S/N			\$ 2719.47
					\$ 0.00

Fecha de pago: 2020-10-15 14:32:48 - BANCO DEL PACIFICO S.A
Saldo sujeto a variación por regularización 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 del I.E. que la(s) copia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al (los) DOCUMENTO(S) ELECTRONICO(S) original(es) que en feja(s) no (no) tiene(n) fe.

Quito

9 OCT 2020

Ab. Manteel 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

Teléfono: 2621777 - 2611747

000036657

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: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 las copias que preceden, es (son)
igual(es) al (los) DOCUMENTO(S) ELECTRONICO(S) original(es) que
enfója(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
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





FIRMES CON
EL CAMBIO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



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 entoja(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
D. José Cealeno Merendon
Notario Público Cuarta Entregada
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 y



A. Cedeño
Ab. Jorge Cedeño Cedeño
Notaria Pública 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 Manta 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 2do. del mencionado Art. 7 de la
Ordenanza de Propiedad Horizontal, Manta, noviembre
24 de 1994. Johnny Leor 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 Murciélago” 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 o 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.

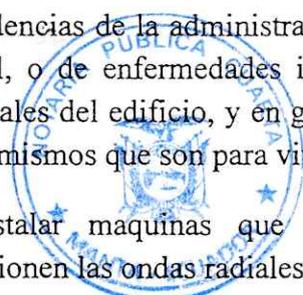
l.- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún 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

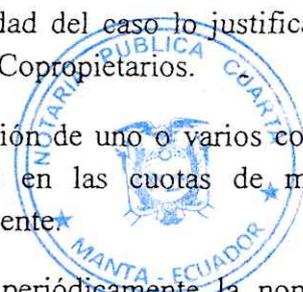
DE LA ADMINISTRACION

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

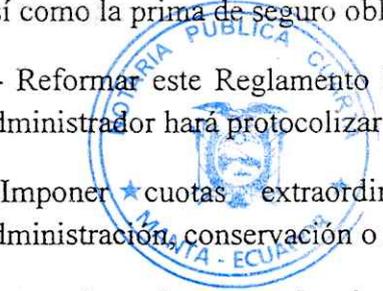
j.- Sancionar a los copropietarios que infringieren a la ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento Interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.

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.

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 honoríficas.

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