

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2022**Número de Inscripción: 2580****Número de Repertorio: 5778**

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

1.- Con fecha uno de Agosto del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2580 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1306687102	SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA	COMPRADOR
0957279250	PARONYAN RUBEN	VENDEDOR
0958168254	RUDKOVSKA OLGA	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
	1292701118	10266	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: lunes, 01 agosto 2022

Fecha generación: miércoles, 03 agosto 2022



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 2 9 7 2 5 7 P X N 8 M C N





Factura: 002-003-000047235



20221308006P02705

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

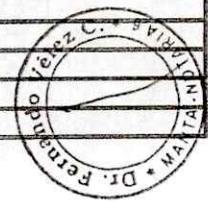
NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20221308006P02705						
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON HIPOTECA EN LAS QUE INTERVENGA EL BIESS CON SUS AFILIADOS Y JUBILADOS							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	26 DE JULIO DEL 2022, (16:27)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	RUDKOVSKA OLGA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0958168254	ESTADOUNIDENSE	VENDEDOR(A)	
Natural	PARONYAN RUBEN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0957279250	ESTADOUNIDENSE	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306687102	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Jurídica	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	REPRESENTADO POR	RUC	1768156470001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	MARIA BEATRIZ MERA PLAZA
UBICACIÓN							
Provincia			Cantón			Parroquia	
MANABI			MANTA			MANTA	
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	62000.00						

PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO EN ESCRITURAS DE VIVIENDA CON FINALIDAD SOCIAL	
ESCRITURA N°:	20221308006P02705
FECHA DE OTORGAMIENTO:	26 DE JULIO DEL 2022, (16:27)
OTORGA:	NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	



CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA N°:	20221308006P02705
FECHA DE OTORGAMIENTO:	26 DE JULIO DEL 2022, (16:27)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalcidudano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



PAGINA EN BLANCO





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...rio

2 **ESCRITURA NÚMERO: 20221308006P02705**

3 **FACTURA NÚMERO: 002-003-000047235**

4

5

COMPRAVENTA

6

7

QUE OTORGA:

8

OLGA RUDKOVSKA Y

9

RUBEN PARONYAN

10

A FAVOR DE:

11

MARIA FERNANDA SALTOS COPPIANO

12

13

CUANTÍA: USD \$62.000.00

14

15

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA

16

DE ENAJENAR

17

QUE OTORGA:

18

MARIA FERNANDA SALTOS COPPIANO

19

A FAVOR DE:

20

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

21

CUANTÍA: INDETERMINA

22

DI DOS COPIAS

23

*****KVG*****

24

25

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia

26

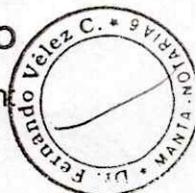
de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy martes veintiséis de julio

27

del año dos mil veintidós, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO**

28

VELEZ CABEZAS, NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA; comparecent





1 En una parte la señora **MARIA BEATRIZ MERA PLAZA**, de estado civil
2 **casada** mayor de edad, de profesión **Economista**, en representación del
3 **BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**, en su
4 calidad de apoderada especial, Dirección para notificación: Plataforma
5 Gubernamental de Gestión Financiera ubicado en la Avenida Amazonas N
6 treinta y siete B y calle Unión Nacional de Periodistas. Teléfono:
7 (02)3970500, Correo electrónico: controversias.ph@biess.fin.ec; por otra
8 parte comparecen los señores cónyuges **OLGA RUDKOVSKA Y RUBEN**
9 **PARONYAN**, por sus propios y personales derechos y por los que
10 representan de la sociedad conyugal formada entre sí, de nacionalidad
11 estadounidense ambos, domiciliados en: CONDOMINIO VILLAVENTURA,
12 Cantón MANTA, Teléfono 0939437306; y por ultimo comparece la señora
13 **MARIA FERNANDA SALTOS COPPIANO**, por sus propios derechos,
14 estado civil divorciada, de nacionalidad ecuatoriana, con dirección: LOS
15 ELECTRICOS 1 S/N Y LOS ELECTRICOS 1 MZ A, MANTA, teléfono:
16 0959509135; correo electrónico: faas_02@hotmail.com; Los
17 comparecientes son mayores de edad, legalmente capaces, a quienes de
18 conocer doy fe, quienes me presentan sus documentos de identidad,
19 los mismos que en fotocopias debidamente certificadas agrego como
20 documentos habilitantes; y me autorizan expresamente, a mí el
21 Notario, para acceder a los datos que constan en el Sistema
22 Nacional de Identificación Ciudadana administrado por la
23 Dirección de Registro Civil, Identificación y Cedulación, y
24 obtener el Certificado Digital de Datos de Identidad, que se
25 adjunta como documento habilitante, y, me solicitan eleve a escritura
26 pública, una **DE, COMPRAVENTA Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y**
27 **PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, contenida en la minuta cuyo
28 tenor literal a continuación transcribo: "**SEÑOR NOTARIO**: En el protocolo a



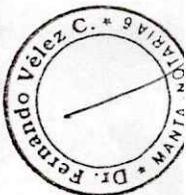


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 su cargo sírvase incorporar una Escritura Pública de
2 Compraventa, Hipoteca y Prohibición de Voluntaria de Enajenar, que
3 otorga al tenor de las estipulaciones que se expresan a
4 continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.**
5 **COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de este contrato de
6 compraventa, por una parte, **LOS SEÑORES OLGA RUDKOVSKA Y**
7 **RUBEN PARONYAN**, de estado civil **CASADOS ENTRE SÍ**, que se agrega
8 al presente como documento habilitante; **DIRECCION: CONDOMINIO**
9 **VILLAVENTURA**, Cantón **MANTA**, Teléfono **0939437306**; que en adelante
10 se llamará **"LA PARTE VENDEDORA"**; y, por otra, **LA SEÑORA MARIA**
11 **FERNANDA SALTOS COPPIANO**, ESTADO CIVIL **DIVORCIADA**,
12 **DIRECCION: LOS ELECTRICOS 1 S/N Y LOS ELECTRICOS 1 MZ**
13 **A, MANTA, TELEFONO: 0959509135; CORREO**
14 **ELECTRONICO: faas_02@hotmail.com**; por sus propios derechos, que en lo
15 posterior se llamará **"LA PARTE COMPRADORA"**; quienes convienen en
16 suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes
17 cláusulas. **PRIMERA: ANTECEDENTES.- LOS SEÑORES OLGA**
18 **RUDKOVSKA Y RUBEN PARONYAN**, es propietario de un bien inmueble,
19 consistente en un Lote de terreno y construcción de dos plantas de hormigón
20 armado, identificado como **VIVIENDA G-8 DEL CONDOMINIO**
21 **VILLAVENTURA**. De la urbanización **Ciudad del Sol**, situada junto al área de
22 protección del **Poliducto**, diagonal a la **Urbanización manta 2000**, en la zona
23 de **Barbasquillo**, Barrio **Jesus de Nazareth**, Valle del **Gavilán**, se accede a
24 ella por la vía a **San Mateo** de la ciudad y cantón **Manta**, Provincia de
25 **Manabí**, el inmueble fue adquirido mediante: **Escritura Pública de**
26 **Compraventa** celebrada en la **Notaría Pública Tercera** del cantón **Manta** el
27 **16 de abril del 2014**, e inscrita en el **Registro de la Propiedad** del cantón
28 **Manta** con fecha **27 de agosto del 2014**. Los demás antecedentes de





1 Continuo reposan en el Certificado de Gravámenes del Registro de la
2 Propiedad del cantón Manta. El inmueble que se encuentra circunscrito
3 dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Consta de planta Baja, se
4 ha planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina,
5 Dormitorio Master con Baño, dos Dormitorios y Baño General y se
6 circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **PLANTA BAJA.**
7 **POR ARRIBA:** Lindera con cubierta de la misma Vivienda. **POR ABAJO:**
8 Lindera con terreno Vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con Patio G-8 de la
9 misma vivienda comenzando desde el Oeste hacia el Este en 3,10 metros.;
10 desde este punto ángulo 270° con 1,40 metros.; desde este punto ángulo
11 90° con 3,30 metros. **POR EL SUR:** Lindera con Patio G-8 de la misma
12 Vivienda en 6,40 metros. **POR EL ESTE:** Lindera n Patio G-8 en 10,70
13 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con patio G-9 de la misma Vivienda en
14 9,30 metros. **AREA: 65,20 METROS CUADRADOS. PATIO G-8: POR**
15 **ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con terreno
16 vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con calle G en 8,20 metros. **POR EL**
17 **SUR:** Lindera con Vivienda H-2 y H-3 en 8,20 metros. **POR EL ESTE:**
18 Lindera con Vivienda G-7 en 16.00 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con
19 Vivienda G-9 y misma Vivienda comenzando desde el Norte hacia el Sur en
20 4.70 metros.; desde este punto ángulo 90° con 3,10m.; desde este punto
21 ángulo 90° con 1,40 metros.; desde este punto ángulo 270° con 3,30 metros;
22 desde este punto ángulo 270° con 10,70 metros.; desde este punto ángulo
23 270° con 6,40 metros.; desde este punto ángulo 90° con 2,00 metros. **AREA.**
24 **66,00 METROS CUADRADOS. ÁREA NETA 131.20. ALICUOTA %:**
25 **0,0064%.AREA DE TERRENO: 176.71 METROS CUADRADOS. AREA**
26 **COMUN: 79.17 METROS CUADRADOS. AREA TOTAL: 210.37 METROS**
27 **CUADRADOS. SEGUNDA: COMPRAVENTA.** En base a los antecedentes
28 expuestos, la parte **VENDEDORA, LOS SEÑORES OLGA RUDKOVSKA Y**





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

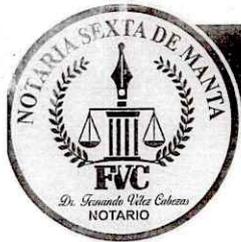


1 **RUBEN PARONYAN**, da en venta y perpetua enajenación a favor de LA
2 PARTE COMPRADORA, LA SEÑORA MARIA FERNANDA **SALTS**
3 **COPPIANO**, un bien inmueble, consistente en un Lote de terreno
4 construcción de dos plantas de hormigón armado, identificado como
5 VIVIENDA G-8 DEL CONDOMINIO VILLAVENTURA. De la urbanización
6 Ciudad del Sol, situada junto al área de protección del Poliducto, diagonal a
7 la Urbanización manta 2000, en la zona de Barbasquillo, Barrio Jesus de
8 Nazareth, Valle del Gavilán, se accede a ella por la vía a San Mateo de la
9 ciudad y cantón Manta, Provincia de Manabí, el mismo que se encuentra
10 circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Consta de planta
11 Baja, se ha planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina,
12 Dormitorio Master con Baño, dos Dormitorios y Baño General y se
13 circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **PLANTA BAJA.**
14 **POR ARRIBA:** Lindera con cubierta de la misma Vivienda. **POR ABAJO:**
15 Lindera con terreno Vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con Patio G-8 de la
16 misma vivienda comenzando desde el Oeste hacia el Este en 3,10 metros.;
17 desde este punto ángulo 270° con 1,40 metros.; desde este punto ángulo
18 90° con 3,30 metros. **POR EL SUR:** Lindera con Patio G-8 de la misma
19 Vivienda en 6,40 metros. **POR EL ESTE:** Lindera n Patio G-8 en 10,70
20 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con patio G-9 de la misma Vivienda en
21 9,30 metros. **AREA: 65,20 METROS CUADRADOS. PATIO G-8: POR**
22 **ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con terreno
23 vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con calle G en 8,20 metros. **POR EL**
24 **SUR:** Lindera con Vivienda H-2 y H-3 en 8,20 metros. **POR EL ESTE:**
25 Lindera con Vivienda G-7 en 16.00 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con
26 Vivienda G-9 y misma Vivienda comenzando desde el Norte hacia el Sur en
27 4.70 metros.; desde este punto ángulo 90° con 3,10m.; desde este punto
28 ángulo 90° con 1,40 metros.; desde este punto ángulo 270° con 3,30 metros;



1 desde este punto ángulo 270° con 10,70 metros.; desde este punto ángulo
2 270° con 6,40 metros.; desde este punto ángulo 90° con 2,00 metros. **AREA.**
3 **66,00 METROS CUADRADOS. ÁREA NETA 131.20. ALICUOTA %:**
4 **0,0064%.AREA DE TERRENO: 176.71 METROS CUADRADOS. AREA**
5 **COMUN: 79.17 METROS CUADRADOS. AREA TOTAL: 210.37 METROS**
6 **CUADRADOS.** Medidas acordes al certificado emitido por la Dirección
7 Financiera – Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal
8 de Manta, Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Municipal
9 del Cantón Manta, Solvencia del Registro de la Propiedad. **TERCERA:**
10 **PRECIO.** El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de
11 común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de **SESENTA Y**
12 **DOS MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE**
13 **AMERICA (\$62.000.00); PAGADEROS DE LA SIGUIENTE MANERA:**
14 **DIECINUEVE MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS**
15 **DE NORTE AMERICA (\$19.000.00); CON DINERO EN EFECTIVO; Y ,**
16 **CUARENTA Y TRES MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS**
17 **UNIDOS DE NORTE AMERICA (\$43.000.00);** valor que LA PARTE
18 **COMPRADORA, LA SEÑORA MARIA FERNANDA SALTOS COPPIANO,**
19 **paga a LA PARTE VENDEDORA, LOS SEÑORES OLGA RUDKOVSKA Y**
20 **RUBEN PARONYAN,** con préstamo hipotecario que le otorga el Banco del
21 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social el cual será acredita en la cuenta
22 bancaria de **LA PARTE VENDEDORA,** a través del sistema interbancarios
23 de pagos, por lo que no tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio
24 pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.** La **PARTE**
25 **VENDEDORA,** declara que está conforme con el precio pactado y los valores
26 recibidos, por cuya razón transfiere a favor de LA PARTE COMPRADORA el
27 dominio, posesión, uso y goce de los inmuebles antes descritos en este contrato,
28 con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se



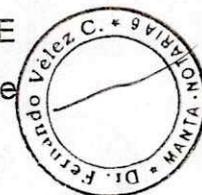


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos,
2 costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son
3 anexas, sin reservarse nada para sí. **QUINTA: DECLARACIONES**
4 **ESPECIALES.** LA PARTE COMPRADORA al constituirse como deudor
5 hipotecario declara expresa e irrevocablemente que eximen a la institución
6 financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en
7 referencia en toda responsabilidad concerniente al acuerdo que estos
8 realicen con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del
9 inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos
10 que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos
11 municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación en dicho
12 acuerdo entre comprador y vendedora. LA PARTE COMPRADORA al
13 constituirse como deudor hipotecario declara que toda vez que ha realizado
14 la inspección correspondiente al inmueble que pretende adquirir a través del
15 presente instrumento, se encuentran conforme con el mismo, por
16 consiguiente procede al pago del precio total según lo acordado entre
17 comprador y vendedora, así como ratifica que los términos y condiciones de
18 la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador y
19 vendedora, deslindando en tal sentido a tercero; **SEXTA: CUERPO**
20 **CIERTO:** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del
21 inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa
22 como cuerpo cierto, dentro de los linderos y dimensiones detallados en las
23 cláusulas precedentes de esta compraventa. **SEPTIMA: SANEAMIENTO:**
24 LA PARTE COMPRADORA, acepta la transferencia de dominio que LA
25 PARTE VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto ésta última al
26 saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar
27 sometido el indicado inmueble. **OCTAVA: DECLARACION.-** LA PARTE
28 VENDEDORA declara que el inmueble que se vende mediante este





1 instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de
2 enajenar, conforme consta del certificado otorgado por el registro de la
3 propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LA
4 PARTE VENDEDORA, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones
5 suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias,
6 reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de
7 juicios. LA PARTE COMPRADORA, acepta la venta y transferencia de
8 dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **NOVENA: GASTOS
9 Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** Los gastos que causen esta escritura
10 y su inscripción, son por cuenta de LA PARTE COMPRADORA, excepto el
11 pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del
12 inmueble, que en caso de haberlo serán por cuenta de LA PARTE
13 VENDEDORA. LA PARTE VENDEDORA, autoriza a la PARTE
14 COMPRADORA, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el
15 registro de la propiedad. **DECIMA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes
16 aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las
17 condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad
18 del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras
19 reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de
20 Portoviejo y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del
21 demandante. a) **SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE PRIMERA
22 HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.**
23 **COMPARECIENTES:** a) por una parte, la **ECO. MARIA BEATRIZ MERA
24 PLAZA**, Directora de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en
25 representación del **BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
26 SEGURIDAD SOCIAL**, según consta del documento que en copia autentica
27 se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte en la cual
28 adelante se la denominara **"EL BIESS" Y/O "ACREEDOR"**; Dirección: Av.





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 Amazonas N35-181 y Japón de la ciudad de Quito. Teléfono: (02) 3970510
2 Correo electrónico: controversias.ph@biess.fin.ec; b) y, por otra parte,
3 **SEÑORA MARIA FERNANDA SALTOS COPPIANO**; ESTADO CIVIL
4 DIVORCIADA, DIRECCION: LOS ELECTRICOS 1 S/N Y LOS
5 ELECTRICOS 1 MZ A, MANTA, TELEFONO: 0959509135; CORREO
6 ELECTRONICO: faas_02@hotmail.com; a quien en lo posterior se le
7 denominará "**LA PARTE DEUDORA**". Los comparecientes son hábiles en
8 derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos,
9 domiciliados en las ciudades indicadas y quienes de forma libre y voluntaria
10 consienten en celebrar este contrato de **CONSTITUCION DE HIPOTECA**
11 **PRIMERA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR. PRIMERA:**
12 **ANTECEDENTES:** a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta
13 al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre
14 cuyas finalidades se encuentran el otorgamiento de préstamos para el
15 beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
16 Social (IESS). b) LA **SEÑORA MARIA FERNANDA SALTOS**
17 **COPPIANO**, en su calidad de afiliado del IESS ha solicitado al BIESS el
18 otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican
19 obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier
20 tipo de crédito de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal
21 vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los
22 créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA, se
23 convierte en este instrumento en propietario de un bien inmueble,
24 consistente en un Lote de terreno y construcción de dos plantas de hormigón
25 armado, identificado como VIVIENDA G-8 DEL CONDOMINIO
26 VILLAVENTURA. De la urbanización Ciudad del Sol, situada junto al área de
27 protección del Poliducto, diagonal a la Urbanización manta 2000, en la zona
28 de Barbasquillo, Barrio Jesus de Nazareth, Valle del Gavilán, se accede a





1 ella por la vía a San Mateo de la ciudad y cantón Manta, Provincia de
2 Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: LA PARTE DEUDORA,
3 adquiere el referido inmueble mediante este mismo instrumento por compra
4 a **LOS SEÑORES OLGA RUDKOVSKA Y RUBEN PARONYAN**, según se
5 desprende de la escritura pública de compraventa, celebrada en este mismo
6 instrumento, en la fecha que se indica su protocolización como la de su
7 inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y a su vez este
8 inmueble fue adquirido mediante: Escritura Pública de Compraventa
9 celebrada en la Notaría Pública Tercera del cantón Manta el 16 de abril del
10 2014, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta con fecha
11 27 de agosto del 2014. Los demás antecedentes de dominio reposan en el
12 certificado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, el mismo
13 que se agrega como documento habilitante. **SEGUNDA: HIPOTECA**
14 **ABIERTA.**- En seguridad y garantía real de todas y cada una de las
15 obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere
16 contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean
17 dichas a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en
18 cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan
19 constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones
20 dependientes o de plaza vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en
21 forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios,
22 accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por
23 préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias,
24 prorrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones,
25 consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones,
26 reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de
27 pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o
28 de cualquier otra índole a favor del BIESS incluyendo intereses, comisiones,





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor
2 del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, HIPOTECA
3 ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA sobre el inmueble de su propiedad
4 descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo
5 instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS**
6 **GENERALES:** Consta de planta Baja, se ha planificado con los siguientes
7 ambientes: sala, comedor, cocina, Dormitorio Master con Baño, dos
8 Dormitorios y Baño General y se circunscribe dentro de las siguientes
9 medidas y linderos: **PLANTA BAJA. POR ARRIBA:** Lindera con cubierta de
10 la misma Vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con terreno Vivienda. **POR EL**
11 **NORTE:** Lindera con Patio G-8 de la misma vivienda comenzando desde el
12 Oeste hacia el Este en 3,10 metros.; desde este punto ángulo 270° con 1,40
13 metros.; desde este punto ángulo 90° con 3,30 metros. **POR EL SUR:**
14 Lindera con Patio G-8 de la misma Vivienda en 6,40 metros. **POR EL ESTE:**
15 Lindera n Patio G-8 en 10,70 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con patio G-
16 9 de la misma Vivienda en 9,30 metros. **AREA: 65,20 METROS**
17 **CUADRADOS. PATIO G-8: POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR**
18 **ABAJO:** Lindera con terreno vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con calle G
19 en 8,20 metros. **POR EL SUR:** Lindera con Vivienda H-2 y H-3 en 8,20
20 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con Vivienda G-7 en 16.00 metros. **POR EL**
21 **OESTE:** Lindera con Vivienda G-9 y misma Vivienda comenzando desde el
22 Norte hacia el Sur en 4.70 metros.; desde este punto ángulo 90° con 3,10m.;
23 desde este punto ángulo 90° con 1,40 metros.; desde este punto ángulo
24 270° con 3,30 metros; desde este punto ángulo 270° con 10,70 metros.;
25 desde este punto ángulo 270° con 6,40 metros.; desde este punto ángulo
26 90° con 2,00 metros. **AREA. 66,00 METROS CUADRADOS. ÁREA NETA**
27 **131.20. ALICUOTA %: 0,0064%.AREA DE TERRENO: 176.71 METROS**
28 **CUADRADOS. AREA COMUN: 79.17 METROS CUADRADOS. AREA**





1 **TOTAL: 210.37 METROS CUADRADOS.** Esta garantía hipotecaria solo
2 será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las
3 obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS.
4 Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente
5 que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la
6 PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el
7 INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. LA PARTE
8 DEUDORA acepta que no podrá declarar en propiedad horizontal, limitar o
9 desmembrar el bien inmueble mientras no haya cancelado la totalidad de la
10 deuda para con el BIESS. **TERCERA: ACEPTACIÓN.-** El BIESS declara que
11 acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula
12 precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** De
13 manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE
14 DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre
15 el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y
16 cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL
17 BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se
18 constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE
19 DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que se hipoteca, ni establecer
20 otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento
21 expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel
22 para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar
23 por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si
24 tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de
25 cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por
26 parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese
27 momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de
28 tales obligaciones. En el caso que LA PARTE DEUDORA entregue en





NOTARIA SEXTA DE MANTA

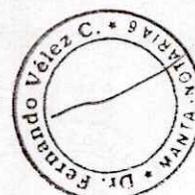
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 Arrendamiento el bien que se hipoteca, el Banco se exime de cualquier
2 responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase
3 entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser
4 celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

5 **QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-** La hipoteca que se constituye
6 por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar
7 hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se
8 hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por
9 destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código
10 Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual
11 tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los
12 linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son
13 los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere
14 comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las
15 partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la
16 propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE
17 DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier
18 concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo
19 pendiente o vencido, incluyendo gastos de cobranza extrajudicial/fase
20 preliminar y/o procedimiento coactivo y honorarios de abogado, quedan
21 íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto.

22 **SEXTA: INSPECCIÓN.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la
23 inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera
24 satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo
25 actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y
26 tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen
27 adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados
28 correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE





1 DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus
2 políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a
3 cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las
4 facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los
5 Inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de
6 la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate
7 del bien hipotecado. **SÉPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE
8 DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en
9 cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos
10 amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor
11 de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las
12 cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA
13 será debidamente notificada por parte del BIESS; y, por este simple aviso
14 del BIESS, se compromete a realizar los pagos sin derecho a oposición
15 alguna a su nuevo acreedor al ser requerido por éste. El costo que ocasione
16 en el caso de producirse la cesión de la garantía hipotecaria y de los
17 respectivos créditos amparados por la misma en las condiciones descritas
18 en la presente cláusula será asumido por el cesionario. Sin perjuicio de lo
19 anterior, LA PARTE DEUDORA declara expresamente que EL BANCO
20 podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos
21 amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo
22 dispuesto en el Código Civil vigente, especialmente en la norma que estipula
23 que cuando se debe ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de
24 desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de
25 Mercado de Valores contenida en el Código Orgánico Monetario y Financiero
26 cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna
27 al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de
28 derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno



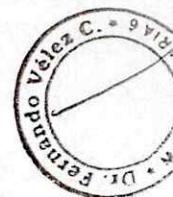


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito
2 como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA:**
3 **DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO.-** EL BANCO, aún cuando no
4 estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que
5 hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y
6 demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le
7 estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios del perito
8 avaluador y del abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en cualquiera
9 de los siguientes casos: 1. Si la Parte Deudora se encontrare en estado
10 vencido en el pago de la obligación a favor del Acreedor, de acuerdo a la
11 normativa establecida por el Banco para el efecto. 2. En caso de que la Parte
12 Deudora enajene o grave parcial o totalmente, entregue en anticresis, done o
13 ceda el inmueble hipotecado, sin el consentimiento expreso del Acreedor. 3.
14 En caso de que el inmueble hipotecado fuese embargado, secuestrado o
15 prohibido de enajenar por causas ajenas al presente Contrato. 4. En caso de
16 que a juicio de El Acreedor se disminuya por cualquier causa el valor de la
17 garantía o limitada su dominio en cualquier forma. 5. En caso de que se
18 promoviese contra la Parte Deudora acción resolutoria, reivindicatoria,
19 rescisoria, de dominio o cualquier otra relacionada con el inmueble
20 hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que
21 provoque la transferencia de dominio. 6. En caso de que La Parte Deudora
22 no cumpla con los requisitos necesarios para contratar las pólizas de seguro
23 requeridas por el Acreedor. 7. Si el Banco comprobare que existe falsedad en
24 los datos suministrados por La Parte Deudora y que sirvieron para la
25 concesión del préstamo. 8. En caso de que el Acreedor considere deteriorado
26 o en mal estado el inmueble hipotecado y de ser necesario realizar una
27 actualización de la valoración de las garantías hipotecarias de acuerdo a la
28 normativa vigente, desde ya la Parte Deudora autoriza al Acreedor realizar





1 la(s) inspección(es) y reavalúo(s) que estime necesario(s), siendo
2 responsabilidad de la Parte Deudora el pago de los gastos y costos que se
3 generen al respecto. 9. En caso de que la Parte Deudora o un tercero
4 impidan la(s) inspección(es) al inmueble hipotecado. 10. En caso de
5 insolvencia o concurso de acreedores de la Parte Deudora. 11. En caso de
6 que la Parte Deudora no estuviese al día en el pago de los impuestos
7 municipales o fiscales derivados de la propiedad del inmueble hipotecado. 12.
8 En caso de que la Parte Deudora no pague puntualmente el valor
9 correspondiente al costo de las primas, renovaciones y demás gastos
10 relacionados con los seguros contratados por este crédito y sobre el inmueble
11 hipotecado, o no cumpla con las obligaciones señaladas en la Ley de
12 Propiedad Horizontal, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente
13 Contrato. 13. En caso de que la Parte Deudora deje de cumplir con la
14 obligación patronal con sus trabajadores y/o el Instituto Ecuatoriano de
15 Seguridad Social (IESS). 14. En caso de que la Parte Deudora se niegue a
16 presentar al Acreedor, cuando éste lo requiera, copia de los comprobantes
17 que certifiquen que se encuentran al día en el pago de las referidas en los
18 Numerales Once, Doce y Trece anteriores. 15. Si el Banco comprobare que
19 la Parte Deudora ha destinado los fondos entregados a cualquier otro fin
20 diferente al aprobado, La Parte Deudora acepta expresa e irrevocablemente,
21 que a juicio del el Acreedor este crédito sea declarado de plazo vencido o
22 cobrado a la Tasa Activa Efectiva Referencial establecida para el segmento
23 inmobiliario publicada por el Banco Central del Ecuador, a partir de la fecha de
24 concesión del crédito, sin tener nada que reclamar al respecto. 16. En caso de
25 que La Parte Deudora no cumpliera con un auto de pago en ejecución
26 promovido contra ellos. 17. En caso de que La Parte Deudora se negare a
27 aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente título. 18. En
28 caso que la Parte Deudora destine el préstamo hipotecario otorgado por el



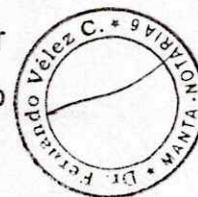


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

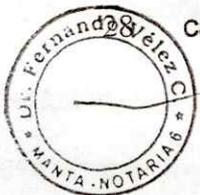


1 BIESS otro fin distinto al declarado en la solicitud de crédito aprobada y en la
2 cláusula de Antecedentes de este contrato de mutuo. 19. En caso que la Parte
3 Deudora desaparezca, destruya, derroque o merme el bien inmueble
4 hipotecado. 20. En cualquier otro caso en que El Acreedor a su sola
5 discreción considere que existe riesgo en la recaudación del crédito o en la
6 garantía real. 21. Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás
7 Cláusulas del presente Contrato. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como
8 LA PARTE DEUDORA acuerdan en que no será necesaria prueba alguna
9 para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL
10 BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando
11 para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los
12 archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA:**
13 **PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del
14 plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos
15 los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL
16 BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha
17 incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será
18 suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA: VIGENCIA**
19 **DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento
20 subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo
21 garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones
22 que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro
23 de ella el pago de intereses, gastos de cobranza extrajudicial/fase preliminar
24 y/o procedimiento coactivo. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente
25 y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes
26 constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o
27 aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por
28 cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: SEGUROS.-** Conforme a lo establecido





1 en la normativa vigente y en los manuales internos del Banco, los créditos
2 hipotecarios concedidos por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
3 Social deben contar con un seguro de desgravamen que brinden las
4 seguridades necesarias a los recursos previsionales que han sido invertidos,
5 ante la eventualidad de la muerte del/los afiliado(s)/jubilado(s) contratante del
6 crédito; y, de ser el caso, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas
7 daños sobre la edificación del bien inmueble de acuerdo al avalúo de
8 reposición realizado por el Banco. La Parte Deudora por su cuenta podrá
9 contratar con la compañía de seguros que elija, misma que deberá estar
10 legalmente constituida en el Ecuador, un seguro de desgravamen que cubra
11 las contingencias de muerte del/los deudor(es), desde el instante del
12 desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. Del mismo modo
13 deberá contratar un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre
14 la(s) edificación(es) que se hipoteque(n) como garantía por la(s)
15 obligación(es) asumida(s) por la Parte Deudora. Dichas pólizas deben ser
16 previamente revisadas y aceptadas por el Banco, para luego ser endosadas al
17 mismo como beneficiario acreedor, en tal sentido, el Banco se reserva el
18 derecho de aceptar o no dichas pólizas, en el caso de que las mismas no
19 cuenten con las debidas coberturas o resguardos que como institución
20 financiera acreedora requiere. Estos seguros deberán ser endosados a favor
21 del Acreedor por el tiempo que éste determine y serán activados desde el
22 instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. El
23 seguro de desgravamen debe ser contratado por el monto financiado materia
24 del presente contrato. Del mismo modo, el seguro de incendio, terremoto y
25 líneas aliadas deberá ser contratado por el valor de reposición del inmueble
26 de acuerdo al avalúo realizado por el Banco. La Parte Deudora autoriza desde
27 ya para que la póliza de seguro se emita a la orden del Banco y además, en
caso de ocurrencia de un siniestro, el valor que perciba por tal seguro, sea



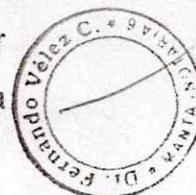


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 abonado a la(s) obligación(es) que estuviere(n) pendiente(s) de pago. Si
2 hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta
3 de la Parte Deudora y ninguna responsabilidad tendrá el Banco. Por otro lado,
4 en caso que la Parte Deudora no haya contratado por su cuenta las pólizas
5 antes citadas, autoriza expresamente a el Banco para que en su nombre y
6 cargo, éste contrate con la compañía de seguros que elija, un seguro de
7 desgravamen que cubra las contingencias de muerte del/los deudor(es),
8 desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del
9 crédito. La Parte Deudora autoriza del mismo modo al Banco para que actúe
10 como contratante con la compañía de seguros de su elección, un seguro
11 contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre la(s) edificaciones del/los
12 inmueble(s) que se hipoteque(n) como garantía por la(s) obligación(es)
13 asumidas por la Parte Deudora. En ambos casos, el BIESS actuará
14 únicamente como agente de retención. Las primas respectivas correrán a
15 cargo del/los deudor(es) quien(es) se acogerá(n) a las condiciones puntuales
16 de las pólizas que se contraten; sin embargo, si el Banco contratase el seguro
17 y hubiese dificultad para el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá
18 el Banco, todos los riesgos serán de cuenta de la Parte Deudora incluyendo el
19 remanente de deuda en caso de que después de aplicar el seguro no se logre
20 cubrir la totalidad del saldo insoluto de la misma. **DÉCIMO SEGUNDA:**
21 **DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.-** LA PARTE DEUDORA declara
22 bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de
23 todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción
24 rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de
25 herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal
26 inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la
27 presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor
28 Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza





1 expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de
2 información, incluidos el Sistema de Registro Crediticio sus referencias e
3 información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s)
4 cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre
5 el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos
6 personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los)
7 préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en
8 negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de
9 cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos fondos. De
10 igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda
11 utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes,
12 organismos de control, Sistema de Registro Crediticio y otras instituciones o
13 personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas. LA PARTE
14 DEUDORA declara expresamente que exime al BIESS de cualquier
15 responsabilidad posterior que tenga relación con las condiciones físicas del
16 inmueble que se hipoteca. **DÉCIMO TERCERA: GASTOS E**
17 **IMPUESTOS.-** Todos los gastos e impuestos que demande la celebración de
18 la escritura pública y de este instrumento así como su perfeccionamiento y
19 demás documentos legales que permitan la instrumentación de la hipoteca,
20 son de cuenta de la Parte Deudora, quien puede cancelarlos directamente o
21 autorizar al Banco a cargar estos valores al préstamo que se otorga y
22 financiarlos a la misma tasa y plazo del crédito, en las fechas o períodos
23 pactados en este contrato. Adicionalmente, los gastos que posteriormente
24 cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida son de cuenta
25 exclusiva de LA PARTE DEUDORA. **DÉCIMO CUARTA:**
26 **INSCRIPCIÓN.-** LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente
27 a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o
institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la



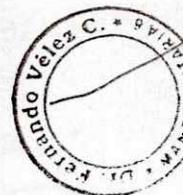


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



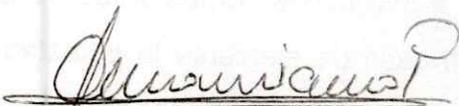
1 Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha
2 inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente
3 instrumento. **DÉCIMO QUINTA: CUANTÍA.-** La cuantía de este contrato por
4 su naturaleza es indeterminada. **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y**
5 **JURISDICCION.-** Para los efectos contenidos en el presente documento, las
6 partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta
7 ciudad o de la que elija El Acreedor, y en caso de ejercerse la potestad de
8 ejecución coactiva, los empleados recaudadores designados por el Banco del
9 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS. Las obligaciones crediticias
10 derivadas de este contrato podrán ser cobradas a elección de El Acreedor,
11 ejerciendo la potestad de ejecución coactiva en los términos constantes en la
12 Ley o mediante procedimiento ejecutivo o sumario a tramitarse ante los jueces
13 competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación
14 vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, ejercerá la
15 potestad de ejecución coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a
16 su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta potestad de
17 ejecución coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales
18 contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social,
19 Reglamentación del BIESS al respecto y a las disposiciones pertinentes del
20 Código Orgánico Administrativo y demás legislación vigente. **DÉCIMO**
21 **SÉPTIMA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN.-** Las partes aceptan y se
22 ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en
23 esta escritura, por así convenir a sus intereses. Firma) Ab. Viviana Intriago
24 Arteaga, Foro de Abogados 13-2015-64, Consejo de la Judicatura de la
25 Función Judicial del Ecuador. HASTA AQUÍ LA MINUTA. Para el
26 otorgamiento de la presente escritura pública se observaron los preceptos
27 legales del caso, y leída que les fue a los comparecientes por mí el Notario





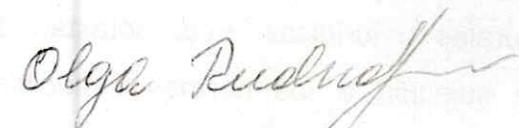
1 se ratifican y firman conmigo, e idónea, en unidad de acto, quedando
2 incorporado en el protocolo de esta Notaria de todo lo cual doy fe.-

3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28


8 **MARIA BEATRIZ MERA PLAZA**



9 **APODERADA ESPECIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO**
10 **DE SEGURIDAD SOCIAL**
11 **C.C. NRO. 1309872248**


18 **OLGA RUDKOVSKA**



19 **C.I. NRO. 0958168254**


26 **RUBEN PARONYAN**



27 **C.I. NRO. 0957279250**



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

CEDULA DE IDENTIDAD*EXT No. 095816825-4

APELLIDOS Y NOMBRES RUDKOVSKA OLGA

LUGAR DE NACIMIENTO Federación de Rusia Omsk

FECHA DE NACIMIENTO: 1957-12-29

NACIONALIDAD: ESTADOUNIDENSE

SEXO: F

ESTADO CIVIL: CASADA

RUBEN PARONYAN




INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN / OCUPACIÓN LAS PERMI.POR.LA.LEY V444/14/444

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE RUDKOVSKI SERGEI SPIRIDONOVICH

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE FOMINA RIMMA MIKHAILOVNA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: GUAYAQUIL 2014-02-26

FECHA DE EXPIRACIÓN: 2024-02-26

Olga Rudkova

DIRECTOR GENERAL FIRMA DEL CEDULADO

Olga Rudkova

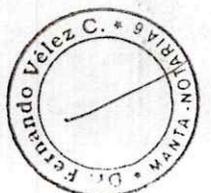



Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en.....
fojas útiles.

Manta,

26 JUL 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Olga Rudnoff

Olga Rudnoff



Número único de identificación: 0958168254

Nombres del ciudadano: RUDKOVSKA OLGA

Condición del cedulao: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: FEDERACION DE RUSIA

Fecha de nacimiento: 29 DE DICIEMBRE DE 1957

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: PARONYAN RUBEN

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: RUDKOVSKI SERGEI SPIRIDONOVICH

Nacionalidad: RUSA

Datos de la Madre: FOMINA RIMMA MIKHAILOVNA

Nacionalidad: RUSA

Fecha de expedición: 26 DE FEBRERO DE 2014

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE JULIO DE 2022

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

N° de certificado: 223-740-54094



223-740-54094

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



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

No. 095727925-0

CÉDULA DE
IDENTIDAD*EXT
 APELLIDOS Y NOMBRES
**PARONYAN
 RUBEN**
 LUGAR DE NACIMIENTO
**Armenia
 Jerevan**
 FECHA DE NACIMIENTO: 1956-12-03
 NACIONALIDAD **ESTADOUNIDENSE**
 SEXO **M**
 ESTADO CIVIL **CASADO**
**OLGA
 RUDKOVSKA**




INSTRUCCIÓN
INICIAL

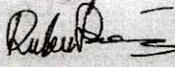
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LAS PERMI.POR.LA.LEY

E2333V3222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
PARONYAN IGOR
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PARONYAN ROZALYA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
**GUAYAQUIL
 2013-12-04**
 FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-12-04

000587210


 DIRECTOR GENERAL


 FIRMA DEL CEDULADO

Ruben Paronyan

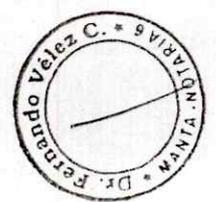


Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en.....

Manta,

26 JUL 2022

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



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0957279250

Nombres del ciudadano: PARONYAN RUBEN

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: ARMENIA

Fecha de nacimiento: 3 DE DICIEMBRE DE 1956

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Sexo: HOMBRE

Instrucción: INICIAL

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RUDKOVSKA OLGA

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: PARONYAN IGOR

Nacionalidad: ARMENIA

Datos de la Madre: PARONYAN ROZALYA

Nacionalidad: ARMENIA

Fecha de expedición: 4 DE DICIEMBRE DE 2013

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE JULIO DE 2022

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

N° de certificado: 227-740-54030



227-740-54030

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS, IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN

130668710-2

SEXO DE CIUDADANA
 NOMBRES Y APELLIDOS: SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA
 NACIONALIDAD: MANABÍ
 CHONE
 CHONE
 FECHA DE NACIMIENTO: 1973-08-23
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SOLO MUJER
 ESTADO CIVIL: DIVORCIADO





SUPERIOR LICENCIADA

SALTOS HORMAZA CARLOS ANTONIO
 COPPIANO ALVARADO BELLA FAGUSTA

CHONE
 2018-09-02
 2026-09-02






Maria Fernanda Coppiano



CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: MANABÍ
 CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
 CANTÓN: CHONE
 PARROQUIA: CHONE
 ZONA:
 JUNTA No. 0059 FEMENINO

49669166
 1306687102



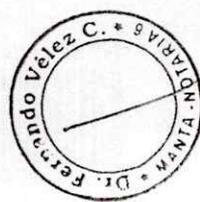
1306687102

SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en... fojas útiles.

Manta,

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





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1306687102

Nombres del ciudadano: SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/CHONE/CHONE

Fecha de nacimiento: 23 DE AGOSTO DE 1972

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADA

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos del Padre: SALTOS HORMAZA CARLOS ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: COPPIANO ALVARADO BELLA PAQUITA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 2 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE JULIO DE 2022

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

N° de certificado: 220-740-55245



220-740-55245

Ing. Fernando Alvear C.

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CECULA DE CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
MERA PLAZA MARIA BEATRIZ
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI PORTOVIEJO
FECHA DE NACIMIENTO **1978-05-04**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **MUJER**
ESTADO CIVIL **CASADO**
FRANKLIN CESAR VASQUEZ ASTUDILLO

Nº **130987224-8**



INSTRUCCION **SUPERIOR** PROFESION / OCUPACION **ECONOMISTA**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **MERA CAHTOS EDUARDO OSWALDO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **PLAZA LOOR ELENA DIOSSELINA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
MANABI 2017-01-31

FECHA DE EXPIRACION **2027-01-31**

10M 15 10 550 21

A11131111

000032090




CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: **MANABI**

CIRCUNSCRIPCION: **2**

CANTON: **MANTA**

PARROQUIA: **TARQUI**

ZONA: **3**

JUNTA Nº **0003 FEMENINO**

60737080



DIRECCION

Nº **1309872248**

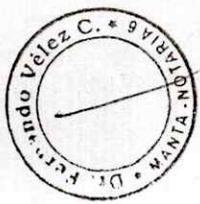
MERA PLAZA MARIA BEATRIZ



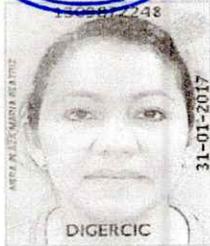
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en...
fojas útiles.

Manta,

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1309872248

Nombres del ciudadano: MERA PLAZA MARIA BEATRIZ

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

Fecha de nacimiento: 4 DE MAYO DE 1979

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ECONOMISTA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VASQUEZ ASTUDILLO FRANKLIN CESAR

Fecha de Matrimonio: 10 DE MARZO DE 2012

Datos del Padre: MERA CANTOS EDUARDO OSWALDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PLAZA LOOR ELBIA DIOSELINA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 31 DE ENERO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE JULIO DE 2022

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

N° de certificado: 227-740-39704



227-740-39704

Ing. Fernando Alvear C.

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



Razón Social
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
SEGURIDAD SOCIAL

Número RUC
1768156470001

Representante legal
• TOBAR CEVALLOS IVAN FERNANDO



Estado ACTIVO	Régimen REGIMEN GENERAL	
Fecha de registro 15/07/2010	Fecha de actualización 01/12/2021	Inicio de actividades 23/04/2010
Fecha de constitución 23/04/2010	Reinicio de actividades No registra	Cese de actividades No registra
Jurisdicción ZONA 9 / PICHINCHA / QUITO		Obligado a llevar contabilidad SI
Tipo SOCIEDADES	Agente de retención SI	Contribuyente especial SI

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: PICHINCHA **Cantón:** QUITO **Parroquia:** IÑAQUITO

Dirección

Barrio: LA CAROLINA **Calle:** AV. RIO AMAZONAS **Número:** S/N **Intersección:** UNION NACIONAL DE PERIODISTAS **Código postal:** 170508 **Edificio:** PLATAFORMA G FINANCIERA **Número de piso:** 3 **Referencia:** PLATAFORMA GUBERNAMENTAL FINANCIERA BLOQUE 1

Medios de contacto

Web: WWW.BIESS.FIN.EC **Celular:** 0998225405 **Teléfono trabajo:** 022397500 **Email:** patricio.bedoya@biess.fin.ec

Actividades económicas

- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- J63110202 - ACTIVIDADES DE SUMINISTRO DE DATOS CON ARREGLO A UN CIERTO ORDEN O A UNA DETERMINADA SECUENCIA, MEDIANTE SU RECUPERACIÓN EN LÍNEA O EL ACCESO A ELLOS EN LÍNEA (GESTIÓN COMPUTARIZADA), LOS DATOS PUEDEN SER: FINANCIEROS, ECONÓMICOS, ESTADÍSTICOS O TÉCNICOS.
- K64990202 - ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA REALIZADA POR INSTITUCIONES QUE NO PRACTICAN LA INTERMEDIACIÓN MONETARIA Y CUYA FUNCIÓN PRINCIPAL CONSTITUYE LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS FUERA DEL SISTEMA BANCARIO, FINANCIACIÓN A LARGO PLAZO PARA EL SECTOR INDUSTRIAL, CRÉDITO A LOS CONSUMIDORES (TARJETAS DE CRÉDITO). TAMBIÉN SE INCLUYEN EL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA POR PARTE DE INSTITUCIONES ESPECIALIZADAS QUE TAMBIÉN RECIBEN DEPÓSITOS.



Razón Social
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
SEGURIDAD SOCIAL

Número RUC
1768156470001

Establecimientos

Abiertos

32

Cerrados

3

Obligaciones tributarias

- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 2011 DECLARACION DE IVA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)

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

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación:

CATRCR2021002522585

Fecha y hora de emisión:

01 de diciembre de 2021 14:26

Dirección IP:

10.1.2.25

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



Factura: 001-005-000003678

20221701082P00135



NOTARIO(A) ELIZABETH LINA DEL CARMEN CARDENAS CORONADO
NOTARIA OCTOGESIMA SEGUNDA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
Sr. Elizabeth Cárdenas Coronado MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
Sr. Elizabeth Cárdenas Coronado MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
Sr. Elizabeth Cárdenas Coronado MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito



Escritura N°:	20221701082P00135						
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE FEBRERO DEL 2022, (12:10)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	REPRESENTADO POR	RUC	176815647001	ECUATORIANA	MANDANTE	IVAN FERNANDO TOBAR CEVALLOS
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MERA PLAZA MARIA BEATRIZ	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309872248	ECUATORIANA	MANDATARIO (A)	
UBICACIÓN							
Provincia			Cantón		Parroquia		
PICHINCHA			QUITO		INAQUITO		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
			INDETERMINADA				

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPORA A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221701082P00135
FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE FEBRERO DEL 2022, (12:10)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://srienlinea.sri.gob.ec/sri-en-linea/SriRucWeb/ConsultaRuc/Consultas/consultaRuc
OBSERVACIÓN:	

[Handwritten Signature]
NOTARIO(A) ELIZABETH LINA DEL CARMEN CARDENAS CORONADO





PÁGINA
BLANCO

PÁGINA
BLANCO



Msc. ELIZABETH CÁRDENAS CORONADO

1 debidamente representado por el **MAGISTER IVÁN**
2 **FERNANDO TOBAR CEVALLOS**, en su calidad de Gerente
3 General, conforme consta de la acción de personal y demás
4 documentos que se agregan como habilitantes; el
5 compareciente es de estado civil casado, de profesión
6 economista, de cincuenta y dos años de edad, con cédula de
7 ciudadanía número: uno siete cero cuatro cero nueve seis uno
8 cinco guion tres, certificado de votación número: tres uno dos
9 ocho siete siete nueve siete, con domicilio ubicado en la
10 Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera ubicada
11 en la Avenida Amazonas y Unión Nacional de Periodistas,
12 correo electrónico: ivan.tobar@biess.fin.ec, teléfono: cero dos
13 tres nueve siete cero cinco cero cero, por los derechos que
14 representa.- El compareciente, declara que no se encuentra
15 impedido legalmente para firmar y suscribir la presente
16 escritura, además manifiesta que no ha sido declarado en
17 interdicción o insolvencia. El compareciente es de
18 nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, legalmente capaz
19 para contratar y obligarse, a quien de conocerle doy fe, en
20 virtud de haberme exhibido sus documentos de identidad
21 cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí
22 agrego a esta escritura como documentos habilitantes,
23 autorizando además, la consulta e impresión de su certificado
24 electrónico de datos de identidad del Sistema Nacional de
25 Identificación Ciudadana de la Dirección General del Registro
26 Civil, Identificación y Cedulación, que también se agrega
27 como habilitante, advertido que fue por mí, la Notaria, de los
28 efectos y resultados de esta escritura, examinado en forma



Msc. ELIZABETH CÁRDENAS CORONADO

1 prendarios y quirografarios y otros servicios financieros a
2 favor de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de
3 Seguridad Social. **DOS PUNTO TRES.-** En el Código
4 Orgánico Monetario y Financiero, Libro I, Capítulo cuatro,
5 Sector Financiero Público, Sección tres, De las finalidades y
6 objetivos, artículo trescientos setenta y ocho se establece:
7 “Funciones del Gerente General. El Gerente General ejercerá
8 las siguientes funciones: UNO. Representar legal, judicial y
9 extrajudicialmente a la entidad; DOS. Acordar, ejecutar y
10 celebrar cualquier acto, hecho, convenio, contrato o negocio
11 jurídico que conduzca al cumplimiento de las finalidades y
12 objetivos de la entidad; TRES. Cumplir y hacer cumplir las
13 resoluciones del directorio; CUATRO. Dirigir la gestión
14 operativa y administrativa de la entidad; CINCO. Preparar el
15 presupuesto, los planes y reglamentos de la entidad y
16 ponerlos a consideración del directorio; SEIS. Presentar los
17 informes que requiera el directorio; SIETE. Ejercer la
18 jurisdicción coactiva en representación de la entidad; y,
19 OCHO. Las demás que le asigne la ley y el estatuto.” **DOS**
20 **PUNTO CUATRO.-** El artículo trescientos setenta y nueve
21 ibídem, señala: “Gestión administrativa. La gestión
22 administrativa de las entidades del sector financiero público
23 será desconcentrada”; **DOS PUNTO CINCO.-** El artículo
24 veinte del Estatuto Social del BIESS determina:
25 “Atribuciones y facultades.- El Gerente General tendrá las
26 siguientes atribuciones y facultades: a) Las establecidas en
27 el Código Orgánico Monetario y Financiero, las
28 contempladas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano



M.sc. ELIZABETH CÁRDENAS CORONADO

1 cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamo,
2 escrituras públicas de constitución y cancelación de
3 hipotecas y cualquier otro documento legal, público o
4 privado, relacionado con el contrato de mutuo con garantía
5 hipotecaria y/o mutuo sobre bienes inmuebles que se
6 otorguen a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de
7 Seguridad Social BIESS. **TRES PUNTO TRES.-** Suscriba
8 todo acto relacionado con los créditos hipotecarios
9 concedidos y/ o cualquier otro tipo de crédito que conceda el
10 BIESS a sus prestatarios, así como cualquier documento
11 público o privado relacionado con la adquisición de cartera
12 transferida a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de
13 Seguridad Social BIESS por parte de cualquier persona,
14 natural o jurídica, entendiéndose dentro de ello la
15 suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro
16 documento que fuera menester a efectos de que se
17 perfeccione la transferencia de cartera a favor del Banco del
18 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, sea en
19 documento público o privado. **CUARTA: DELEGACIÓN.-** El
20 presente poder podrá ser delegado, total o parcialmente,
21 únicamente previa autorización expresa y escrita del
22 mandante. **QUINTA: REVOCATORIA.-** El presente poder se
23 entenderá revocado en caso de que la mandataria cese
24 definitivamente y por cualquier motivo en sus funciones
25 como Directora de la Oficina Especial - Portoviejo del Banco
26 del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS.
27 Finalmente el poderdante podrá revocar el presente mandato,
28 en cualquier tiempo, cumpliendo al efecto con las



Msc. ELIZABETH CÁRDENAS CORONADO

Msc. Elizabeth Cardenas Coronado MSc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito
Sc. Elizabeth Cardenas Coronado MSc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito
Msc. Elizabeth Cardenas Coronado Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito
Msc. Elizabeth Cardenas Coronado Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito
Msc. Elizabeth Cardenas Coronado Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito
Msc. Elizabeth Cardenas Coronado Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito
Msc. Elizabeth Cardenas Coronado Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito Notaria Octogesima Segunda del Canton Quito

1 disposiciones del Código Civil, que es el que rige la materia
2 **SEXTA: CUANTÍA.-** El presente mandato por su naturaleza
3 es de cuantía indeterminada. Usted señora Notaria, se
4 servirá agregar las formalidades de estilo necesarias para la
5 plena validez de este instrumento". **HASTA AQUÍ LA**
6 **MINUTA.-** la misma que ha sido suscrita por el Abogado
7 Daniel Ruíz, matrícula profesional doce mil quinientos doce
8 del Colegio de Abogados de Pichincha. Para la celebración de
9 la presente escritura se observaron todos los preceptos
10 legales del caso; y, leída que fue al compareciente
11 íntegramente por mí, la Notaria, se ratifica en ella y firma
12 conmigo en unidad de acto, quedando incorporado en el
13 Protocolo de esta Notaría de todo lo cual **DOY FE.**



Fernando Vélez

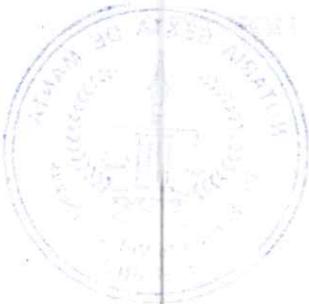
18 **MAGISTER IVÁN FERNANDO TOBAR CEVALLOS**
19 GERENTE GENERAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD
20 SOCIAL BIESS
21 **CÓDIGO DACTILAR: E4443I**
22 **C.C.**

(Elizabeth Coronado)

27 **MSc. ELIZABETH CÁRDENAS CORONADO**
28 **NOTARÍA OCTOGÉSIMA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO**



PÁGINA
BLANCA



PÁGINA
BLANCA



Razón Social
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
SEGURIDAD SOCIAL

Número RUC

1768156470004

Representante legal

• TOBAR CEVALLOS IVAN FERNANDO

Estado

ACTIVO

Régimen

REGIMEN GENERAL

Fecha de registro

15/07/2010

Fecha de actualización

01/12/2021

Inicio de actividades

23/04/2010

Fecha de constitución

23/04/2010

Reinicio de actividades

No registra

Cese de actividades

No registra

Jurisdicción

ZONA 9 / PICHINCHA / QUITO

Obligado a llevar contabilidad

SI

Tipo

SOCIEDADES

Agente de retención

SI

Contribuyente especial

SI

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: IÑAQUITO

Dirección

Barrio: LA CAROLINA Calle: AV. RIO AMAZONAS Número: S/N Intersección: UNION NACIONAL DE PERIODISTAS Código postal: 170508 Edificio: PLATAFORMA G FINANCIERA Número de piso: 3 Referencia: PLATAFORMA GUBERNAMENTAL FINANCIERA BLOQUE 1

Medios de contacto

Web: WWW.BIESS.FIN.EC Celular: 0998225405 Teléfono trabajo: 022397500 Email: patricio.bedoya@biess.fin.ec

Actividades económicas

- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- J63110202 - ACTIVIDADES DE SUMINISTRO DE DATOS CON ARREGLO A UN CIERTO ORDEN O A UNA DETERMINADA SECUENCIA, MEDIANTE SU RECUPERACIÓN EN LÍNEA O EL ACCESO A ELLOS EN LÍNEA (GESTIÓN COMPUTARIZADA), LOS DATOS PUEDEN SER: FINANCIEROS, ECONÓMICOS, ESTADÍSTICOS O TÉCNICOS.
- K64990202 - ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA REALIZADA POR INSTITUCIONES QUE NO PRACTICAN LA INTERMEDIACIÓN MONETARIA Y CUYA FUNCIÓN PRINCIPAL CONSTITUYE LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS FUERA DEL SISTEMA BANCARIO, FINANCIACIÓN A LARGO PLAZO PARA EL SECTOR INDUSTRIAL, CRÉDITO A LOS CONSUMIDORES (TARJETAS DE CRÉDITO). TAMBIÉN SE INCLUYEN EL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA POR PARTE DE INSTITUCIONES ESPECIALIZADAS QUE TAMBIÉN RECIBEN DEPÓSITOS.



PAGINA
BLANCO



PAGINA
BLANCO





PÁGINA
BLANCO

PÁGINA
BLANCO



**SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS**



Oficio Nro. SB-SC-2021-14600-C

Quito D.M., 24 de noviembre de 2021

Especialista
Henry Ramiro Goyes Benalcázar
Secretario General
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
Quito



De mi consideración:

Adjunto en copia certificada la resolución No. SB-INJ-2021-2045 de 24 de noviembre del 2021, mediante la cual se califica la idoneidad del economista Iván Fernando Tobar Cevallos, como Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Silvia Jeaneth Castro Medina
SECRETARÍA GENERAL

Referencias:
- SB-INJ-2021-1281-M

Anexos:
- SB-INJ-2021-2045.pdf

Copia:
Magister
Marcelo Gustavo Blanco Dávila
Intendente Nacional Jurídico

Abogado
Luis Antonio Lucero Romero
Director de Tramites Legales

ld

RAZÓN: Doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) y que obra(n) en..... foja(s) útil(es), es(son) igual(es) al(los) documento(s) original(es), exhibido(s) por el(la) peticionario(a)

07 FEB. 2022

Quito, a.....

Msc. Elizabeth Cárdenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito



Documento Firmado
electrónicamente por
SILVIA JEANETH
CASTRO MEDINA





PÁGINA
BLANCO

PÁGINA
BLANCO



**SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS**



Resolución No. SB-INJ-2021-2045

**Msc. Marcelo Blanco Dávila
INTENDENTE NACIONAL JURÍDICO**



CONSIDERANDO:

QUE mediante oficios Nos. BIESS-SGDB-2021-0216-OF, BIESS-SGDB-2021-0218-OF y BIESS-SGDB-2021-0222-OF de 12, 17 y 22 de noviembre del 2021 respectivamente, el especialista Henry Ramiro Goyes Benalcázar, Secretario General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, remite la documentación y solicita la calificación de idoneidad legal del economista Iván Fernando Tobar Cevallos como Gerente General del banco, designado en sesión de Directorio Virtual, celebrada de 15 de octubre del 2021;

QUE el artículo 258 del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece los impedimentos para miembros del directorio y consejos de administración y vigilancia de una entidad del sistema financiero nacional;

QUE artículo 377 del referido Código, determina los requisitos para la designación del Gerente General;

QUE en el artículo 1, del capítulo I "Norma de control para la calificación de los miembros del directorio y gerente general del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social", del título XIX "Del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social", del libro I "Normas de control para las entidades de los sectores financiero público y privado", de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos, dispone que la Superintendencia de Bancos, calificará al gerente general; y, el artículo 2 ibídem detalla los requisitos que se deberán presentar;

QUE el artículo 19 del Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social vigente, establece los requisitos y prohibiciones para ser calificado como Gerente General;

QUE en memorando Nro. SB-DTL-2021-2103-M de 23 de noviembre del 2021, se indica que el Iván Fernando Tobar Cevallos no se encuentra incurso en los impedimentos del artículo 258 del Código Orgánico Monetario y Financiero y cumple con los requisitos establecidos en la normativa antes citada; y,

EN ejercicio de las atribuciones delegadas por el señor Superintendente de Bancos mediante resolución No. SB-2019-280 de 12 de marzo del 2019; y, resolución No. ADM-2021-14787 de 17 de febrero del 2021,

[Handwritten signature]

RESUELVE:





PÁGINA
BLANCO

PÁGINA
BLANCO

PÁGINA
BLANCO



PÁGINA
BLANCO



PÁGINA
BLANCO



PÁGINA
BLANCO



MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado
 Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
 Sc. Elizabeth Cárdenas Coronado MSc. Elizabeth Cárdenas Coronado
 Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito

CAUCIÓN REGISTRADA CON No. _____ Fecha: _____



LA PERSONA REEMPLAZA A: _____ EN EL PUESTO DE: _____

QUIEN CESO EN FUNCIONES POR: _____

ACCIÓN DE PERSONAL REGISTRADA CON No. _____ FECHA: _____

AFILIACIÓN AL COLEGIO DE PROFESIONALES DE _____

NO. _____ Fecha: _____

NOTIFICACIÓN DE LA ACCIÓN

YO **IVAN FERNANDO TOBAR CEVALLOS** CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. **1704096153**

HE SIDO NOTIFICADO/A.

LUGAR: Quito

FECHA: 26 de noviembre de 2021

RAZÓN: Doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) y que obra(n) en...02... foja(s) útil(es), es(son) igual(es) all(los) documento(s) original(es), exhibido(s) por el(la) peticionario(a)
07 FEB. 2022

Quito, a...
 Msc. Elizabeth Cárdenas Coronado
 Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito

f. Ivan Fernando Tobar Cevallos
 Servidor

f. Ing. Bryan Javier Díaz C.





PÁGINA
EN
BLANCO

PÁGINA
EN
BLANCO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Juan F. Tobar C.

Número único de identificación: 1704096153

Nombres del ciudadano: TOBAR CEVALLOS IVAN FERNANDO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA BARBARA

Fecha de nacimiento: 18 DE ABRIL DE 1969

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ECONOMISTA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ZURITA ANDRADE MARTHA ALEXANDRA

Fecha de Matrimonio: 29 DE NOVIEMBRE DE 1991

Nombres del padre: TOBAR IVAN ENRIQUE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: CEVALLOS FRANCISCA GRACIELA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 23 DE OCTUBRE DE 2014

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 7 DE FEBRERO DE 2022

Emisor: ESTEFANY ALICIA LOPEZ ORTEGA - PICHINCHA-QUITO-NT 82 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 228-676-80933



228-676-80933

J. Alvear

J. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





Msc. ELIZABETH CÁRDENAS CORONADO

1 Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta PRIMERA
2 COPIA CERTIFICADA del PODER ESPECIAL, que otorga:
3 el BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
4 SEGURIDAD SOCIAL, a favor de ECONOMISTA MARÍA
5 BEATRIZ MERA PLAZA, Debidamente sellada y firmada en
6 Quito, siete de febrero del dos mil veintidós.-

PAGINA EN BLANCO

(Firma manuscrita)



MSC. ELIZABETH CÁRDENAS CORONADO

NOTARÍA OCTOGÉSIMA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO.

Msc. Elizabeth Cardenas Coronado	Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito	Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
Dr. Elizabeth Cardenas Coronado	Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito	Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
Msc. Elizabeth Cardenas Coronado	Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito	Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
Dr. Elizabeth Cardenas Coronado	Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito	Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
Msc. Elizabeth Cardenas Coronado	Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito	Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
Dr. Elizabeth Cardenas Coronado	Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito	Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito
Msc. Elizabeth Cardenas Coronado	Msc. Elizabeth Cardenas Coronado
Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito	Notaria Octogésima Segunda del Cantón Quito



PAGINA EN BLANCO

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en.....15.....fojas útiles

Manta, 26/07/2022

(Firma manuscrita)

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

PAGINA EN BLANCO



PAGINA EN BLANCO

FICHA SIMPLIFICADA DE DATOS DEL CIUDADANO

Dirección Nacional de Registros Públicos

Número de Verificación Único: **9955914**

Registro Civil

 <p>1306687102</p> <p>02-09-2016</p> <p>DIGER</p>	<p>Cédula: 1306687102</p> <p>Nombres: SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA</p> <p>Condición Ciudadano: CIUDADANO</p> <p>Fecha de Nacimiento: 23/08/1972</p> <p>Lugar de Nacimiento: MANABI/CHONE/CHONE</p> <p>Nacionalidad: ECUATORIANA</p> <p>Estado Civil: DIVORCIADO</p> <p>Conyuge:</p> <p>Nombre del Padre: SALTOS HORMAZA CARLOS ANTONIO</p> <p>Nombre de la Madre: COPPIANO ALVARADO BEILA PAQUITA</p> <p>Fecha Defunción:</p> <p>Fecha de Expedición: 02/09/2016</p> <p>Instrucción: SUPERIOR</p> <p>Profesión: LICENCIADA</p> <p>Sexo: MUJER</p>	
--	--	---

Datos obtenidos desde la fuente: Registro Civil

Consejo Nacional Electoral

<p>Cédula: 1306687102</p> <p>Nombres: SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA</p> <p>Provincia: MANABI</p> <p>Cantón: CHONE</p> <p>Parroquia: CHONE</p> <p>Código Electoral: 49669166</p> <p>Fecha Proceso Electoral: 11/04/2021</p> <p>Habilitado para Trámite Público (SI NO): SI</p> <p>Multa: 0.0</p>	<p>Datos obtenidos desde la fuente: Consejo Nacional Electoral</p>
---	--

Consejo Nacional Electoral (Cne)

Consejo Nacional Electoral (Cne)

Provincia: MANABI
Circunscripcion:
Cantón: CHONE
Parroquia: CHONE
Zona:
Junta:
Recinto:
Cédula: 1306687102
Nombre: SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA
Multa: 0
Mjrv:
Designación:
Código Electoral: 49669166
Fecha: 11/04/2021
Habilitado Trámite Público: SI
Tipo: DUPLICADO



Datos obtenidos desde la fuente: Consejo Nacional Electoral (Cne)

DOCUMENTO GENERADO POR LA DIRECCIÓN
NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS EN BASE A LA
INFORMACIÓN ENTREGADA POR LAS FUENTES

Número de Verificación Único: 9955914
Ciudadano Consultado: Cédula: 1306687102
Consultado Por: Cédula: 1311117715
Nombre: MOYA PAREDES JENNY ELIZABETH
Ruc. Institución: 1768156470001
Fecha Consulta: 23/06/2022 14:59:40

FICHA SIMPLIFICADA DE DATOS DEL CIUDADANO

Dirección Nacional de Registros Públicos

Número de Verificación Único: 9955929

Registro Civil

 <p>0957279250</p> <p>04-12-2013</p> <p>DIGERDIO</p> <p><i>Ruben Paronyan</i></p>	<p>Cédula: 0957279250</p> <p>Nombres: PARONYAN RUBEN</p> <p>Condición Ciudadano: EXTRANJERO</p> <p>Fecha de Nacimiento: 03/12/1956</p> <p>Lugar de Nacimiento: ARMENIA</p> <p>Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE</p> <p>Estado Civil: CASADO</p> <p>Conyuge: RUDKOVSKA OLGA</p> <p>Nombre del Padre: PARONYAN IGOR</p> <p>Nombre de la Madre: PARONYAN ROZALYA</p> <p>Fecha Defunción:</p> <p>Fecha de Expedición: 04/12/2013</p> <p>Instrucción: INICIAL</p> <p>Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY</p> <p>Sexo: HOMBRE</p>	
--	---	---

Datos obtenidos desde la fuente: Registro Civil

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL: No se ha logrado obtener información

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL V2

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL V2: No se ha logrado obtener información

DOCUMENTO GENERADO POR LA DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS EN BASE A LA INFORMACIÓN ENTREGADA POR LAS FUENTES

Número de Verificación Único: 9955929
Ciudadano Consultado: Cédula: 0957279250
Consultado Por: Cédula: 1311117715
Nombre: MOYA PAREDES JENNY ELIZABETH
Ruc. Institución: 1768156470001
Fecha Consulta: 23/06/2022 15:00:45



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

FICHA SIMPLIFICADA DE DATOS DEL CIUDADANO

Dirección Nacional de Registros Públicos

Número de Verificación Único: **9955921**

Registro Civil

 <p>0958168254</p> <p>20-02-2014</p> <p>DIGERCIO</p> <p><i>Olga Rudkova</i></p>	<p>Cédula: 0958168254</p> <p>Nombres: RUDKOVSKA OLGA</p> <p>Condición Ciudadano: EXTRANJERO</p> <p>Fecha de Nacimiento: 29/12/1957</p> <p>Lugar de Nacimiento: FEDERACION DE RUSIA</p> <p>Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE</p> <p>Estado Civil: CASADO</p> <p>Conyuge: PARONYAN RUBEN</p> <p>Nombre del Padre: RUDKOVSKI SERGEI SPIRIDONOVICH</p> <p>Nombre de la Madre: FOMINA RIMMA MIKHAILOVNA</p> <p>Fecha Defunción:</p> <p>Fecha de Expedición: 26/02/2014</p> <p>Instrucción: SUPERIOR</p> <p>Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY</p> <p>Sexo: MUJER</p>
--	--

Datos obtenidos desde la fuente: Registro Civil



CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL: No se ha logrado obtener información

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL V2

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL V2: No se ha logrado obtener información

DOCUMENTO GENERADO POR LA DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS EN BASE A LA INFORMACIÓN ENTREGADA POR LAS FUENTES

Número de Verificación Único: 9955921

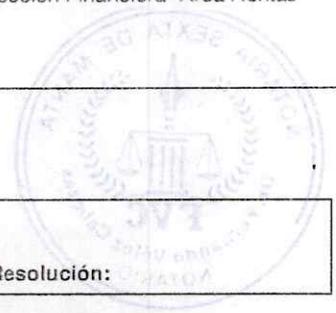
Ciudadano Consultado: Cédula: 0958168254

Consultado Por: Cédula: 1311117715
Nombre: MOYA PAREDES JENNY ELIZABETH
Ruc. Institución: 1768156470001
Fecha Consulta: 23/06/2022 15:00:16



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/085640

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 07/20/2022

Por: 1.00

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

Vence: 20/07/2022

Contribuyente: PARONYAN RUBEN

Tipo Contribuyente: PERSONA NATURAL | PERSONA NATURAL

Identificación: CI 0957279250

Teléfono: DESCONOCIDO

Correo: prueba@gmail.com

Dirección: DESCONOCIDO y NULL

Detalle:

Base Imponible: 1160.9

VE-034083



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: PARONYAN RUBEN

Identificación: 0957279250

Teléfono: DESCONOCIDO

Adquiriente-Comprador: SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA

Identificación: 1306687102

Teléfono:



Correo: prueba@gmail.com

Correo: magazamu_91@hotmail.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 27/08/2014

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-29-27-01-118

61,390.63

176.71

COND.VILLAVENTURAVIV.G8PB.PATIO

62,000.00

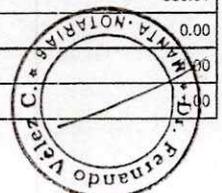
TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	3.52	2.52	0.00	1.00
Total=>		3.52	2.52	0.00	1.00

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	Descuento Tercera Edad			2.52
Total=>				2.52

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	62,000.00
PRECIO DE ADQUISICIÓN	60,839.10
DIFERENCIA BRUTA	1,160.90
MEJORAS	609.37
UTILIDAD BRUTA	551.53
AÑOS TRANSCURRIDOS	216.02
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	335.51
IMP. CAUSADO	0.00
COSTO ADMINISTRATIVO	0.00
TOTAL A PAGAR	0.00





VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

VE-034083

DOCUMENTO VÁLIDO

CÓDIGO VE-034083

TÍTULO DE CRÉDITO T/2022/085640

TRANSACCIÓN 001001/029397

FECHA 2022-07-25

VALOR PAGADO: \$ 1.00

[Ver título de crédito](#)

TRANSACCIÓN

TIPO

VALOR

T/2022/085640

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

\$ 1.00



N° 072022-069808

Manta, lunes 25 julio 2022



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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **PARONYAN RUBEN** con cédula de ciudadanía No. **0957279250**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



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

Fecha de expiración: jueves 25 agosto 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



1705279IXGFCM

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





VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

1705279IXGFCM

CERTIFICADO VÁLIDO

CÓDIGO: 1705279IXGFCM

NÚMERO: 072022-069808

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO DE SOLVENCIA

SOLICITANTE: PARONYAN RUBEN

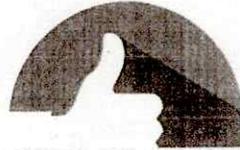
BENEFICIARIO(A): PARONYAN RUBEN

CÉDULA DEL BENEFICIARIO(A): 0957279250

FECHA DE SOLICITUD: 2022-07-25 17:14:08

ESTADO: VÁLIDO HASTA 2022-08-25

[Ver certificado](#)



N° 072022-069807

Manta, lunes 25 julio 2022

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA



LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-29-27-01-118 perteneciente a PARONYAN RUBEN con C.C. 0957279250 Y RUDKOVSKA OLGA con C.C. 057737998 ubicada en COND.VILLAVENTURA VIV.G-8(PB.PATIO) BARRIO OTRAS AREAS PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$61,390.63 SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES 63/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$62,000.00 SESENTA Y DOS MIL DÓLARES 00/100.
NO CAUSA IMPUESTO A LA UTILIDAD POR SER VENDEDOR DE LA TERCERA EDAD.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: miércoles 24 agosto 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



170526QXNHMAK

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





VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

170526QXNHMAK

CERTIFICADO VÁLIDO

CÓDIGO: 170526QXNHMAK

NÚMERO: 072022-069807

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO FINANCIERO

SOLICITANTE: PARONYAN RUBEN

CLAVE CATASTRAL: 1-29-27-01-118

FECHA DE SOLICITUD: 2022-07-25 17:08:06

ESTADO: VALIDO HASTA 2022-08-24

[Ver certificado](#)





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI Contribuyente Especial: NO Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/085639
DE ALCABALAS

Fecha: 07/20/2022 Por: 496.00
Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022 Vence: 20/07/2022

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: PARONYAN RUBEN
Identificación: 0957279250 Teléfono: DESCONOCIDO Correo: prueba@gmail.com

Adquiriente-Comprador: SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA
Identificación: 1306687102 Teléfono: Correo: magazin_u_9@hotmail.com

Detalle:

VE-824083




PREDIO:	Fecha adquisición: 27/08/2014					
	Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección		Precio de Venta
	1-29-27-01-118	61,390.63	176.71	COND.VILLAVENTURAVIV.G8PB.PATIO		62,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	620.00	310.00	0.00	310.00
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	186.00	0.00	0.00	186.00
	Total=>	806.00	310.00	0.00	496.00

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			310.00
			Total=>	310.00





Denuncia a malos funcionarios

Validar documentos digitales

Turnos on l

VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

VE-824083

DOCUMENTO VÁLIDO

CÓDIGO VE-824083

TÍTULO DE CRÉDITO T/2022/085639

TRANSACCIÓN: 001001/029454

FECHA 2022-07-25

VALOR PAGADO: \$ 496.00

[Ver título de crédito](#)

TRANSACCIÓN	TIPO	VALOR
T/2022/085639	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	\$ 186.00
T/2022/085639	DE ALCABALAS	\$ 310.00



Ficha Registral-Bien Inmueble

10266

Certificado de Solvencia



Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22019350
Certifico hasta el día 2022-06-20:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1292701118
Fecha de Apertura: jueves, 11 diciembre 2008
Información Municipal:
Dirección del Bien: CONDOMINIO VILLAVENTUIRA

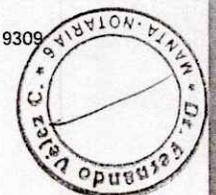
Tipo de Predio:
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: Lote de terreno y construcción de dos plantas de hormigón armado, identificado como VIVIENDA G-8 DEL CONDOMINIO VILLAVENTURA. De la urbanización Ciudad del Sol, situada junto al área de protección del Poliducto, diagonal a la Urbanización Manta 2000, en la zona de Barbasquillo, Barrio Jesús de Nazareth, Valle del Gavilán, se accede a ella por la vía a San Mateo de la ciudad y cantón Manta. Consta de planta Baja, se ha planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, Dormitorio Master con Baño, dos Dormitorios y Baño General y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: PLANTA BAJA. POR ARRIBA: Lindera con cubierta de la misma Vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno Vivienda. POR EL NORTE: Lindera con Patio G-8 de la misma vivienda comenzando desde el Oeste hacia el Este en 3,10 metros.; desde este punto ángulo 270° con 1,40 metros.; desde este punto ángulo 90° con 3,30 metros. POR EL SUR: Lindera con Patio G-8 de la misma Vivienda en 6,40 metros. POR EL ESTE: Lindera n Patio G-8 en 10,70 metros. POR EL OESTE: Lindera con patio G-9 de la misma Vivienda en 9,30 metros. AREA: 65,20 metros cuadrados. PATIO G-8.. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL NORTE: Lindera con calle G en 8,20 metros. POR EL SUR: Lindera con con Vivienda H-2 y H-3 en 8,20 metros. POR EL ESTE: Lindera con Con Vivienda G-7 en 16,00 metros. POR EL OESTE: Lindera con Vivienda G-9 y misma Vivienda comenzando desde el Norte hacia el Sur en 4,70 metros.; desde este punto ángulo 90° con 3,10m.; desde este punto ángulo 90° con 1,40 metros.; desde este punto ángulo 270° con 3,30 metros; desde este punto ángulo 270° con 10,70 metros.; desde este punto ángulo 270° con 6,40 metros.; desde este punto ángulo 90° con 2,00 metros. AREA. 66,00 metros cuadrados. Area neta 131.20. ALICUOTA %: 0,0064%.AREA DE TERRENO: 176.71 metros cuadrados. AREA COMUN: 79.17 metros cuadrados. AREA TOTAL: 210.37 metros cuadrados.

SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1751 jueves, 29 noviembre 1990	2337	2339
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	213 jueves, 24 enero 1991	1108	1113
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	355 lunes, 17 febrero 2003	3588	3615
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1077 lunes, 16 junio 2003	4736	4762
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL	15 viernes, 19 septiembre 2003	447	478
PLANOS	PLANOS	26 viernes, 30 julio 2004	143	225
PLANOS	PLANOS	27 jueves, 11 octubre 2007	1	1
PLANOS	PLANOS	3 viernes, 11 enero 2008	13	34
FIDEICOMISO	RESTITUCIÓN DE FIDEICOMISO	14 lunes, 03 marzo 2008	445	520
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS	325 martes, 25 marzo 2008	4179	4204
PLANOS	PLANOS	20 lunes, 21 julio 2008	316	328
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	15 lunes, 21 julio 2008	558	713
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA	555 viernes, 13 febrero 2009	9270	9309





PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA	237 viernes, 13 febrero 2009	3713	3754
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	238 viernes, 13 febrero 2009	3715	3754
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	461 lunes, 07 abril 2014	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3546 miércoles, 27 agosto 2014	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**
[1 / 17] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 29 noviembre 1990

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 noviembre 1990

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un bien ubicado en las Inmediaciones del Camino que va al Sitio El Cercado de la Zona Urbana del Cantón Manta. Lo que totaliza una Superficie de SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS.

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



Número de Inscripción: 1751 Folio Inicial: 2337
Número de Repertorio: 3068 Folio Final: 2339

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA CONMANABI SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COELLO IZQUIERDO MARIO LUIS	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MOREIRA MACIAS GRACE HOLANDA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**
[2 / 17] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 24 enero 1991

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 31 diciembre 1990

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Bien ubicado en el Sitio El Cercado de la Ciudad de Manta. Los cónyuges Grace Holanda Moreira Macias de Coello y el señor Mario Coello Izquierdo venden a favor de la Compañía CONMANABI S.A.; la totalidad de los derechos y acciones que tienen sobre los solares descritos, los mismos que dejando fuera de esta venta las desmembraciones y reservas que se describen en los numerales cuatro, cinco y seis de la cláusula posterior. El Primer solar, con una superficie total de: Cincuenta y dos mil ochocientos sesenta metros cuadrados. El Segundo solar, con una superficie total de: Noventa y dos mil doscientos cuarenta y siete metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA CONMANABI	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COELLO IZQUIERDO MARIO LUIS	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MOREIRA MACIAS GRACE HOLANDA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**
[3 / 17] COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN

Inscrito el: lunes, 17 febrero 2003

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 febrero 2003

Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 355 Folio Inicial: 3588
Número de Repertorio: 752 Folio Final : 3615



PAGINA EN BLANCO



PAGINA EN BLANCO



a.-Observaciones:

La Compañía CONMANABI S:A vende a favor de la Compañía Cercado S.A. un lote que tiene por el norte doscientos quince metros linderando con terrenos de la compañía Vipa.Por el sur doscientos quince metros y terrenos de los vendedores,por el este trescientos treinta y seis metros y lindera con terrenos del Abg.Jorge Pico y por el oeste trescientos treinta y seis metros linderando con terrenos de los vendedores teniendo una superficie total de setenta y dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados terreno inscrito con fecha 29 de Noviembre de 1990. Así mismo el lote mencionado en el literal B el cual arroja una superficie de 51.033 metros cuadrados.Además la compañía Conmanabi tiene a bien dar en venta un lote de terreno desmembrado del segundo lote detallado en el literal B de la cláusula anterior cuya superficie es de 11.187,81 metros cuadrados,circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos.Por el frente (norte) 144.77 metros cuadrados y compañía Vipa S.A.Por el costado derecho (Este) 18 metros mas ángulo de 270 grados con 299 metros compañía Conmanabi S.A.Por el costado izquierdo (Oeste) con 148 metros,mas 212 metros,mas 16 metros,área de reserva que constituye el paso del poliducto y vía de protección ;igualmente la Compañía Conmanabi S.A. procede a vender otro lote de terreno desmembrado del segundo lote detallado en el literal B de la cláusula segunda,terreno que lo separa por la faja de terreno que le queda o reserva el anterior vendedor, donde pasa el poliducto y la vía de protección de Petroecuador,terreno mencionado que tiene los siguientes medidas y linderos.Por el frente (norte) con 80 metros con la compañía Vipa.Por atrás (sur) 164 metros mas 39 metros y varios posesinarios:Por el costado derecho (Este) 189 metros,mas 220 metros,mas 49 metros y área de terreno que se reserva el anterior vendedor y lo que constituye el paso del poliducto y la vía de protección.Por el costado izquierdo (Oeste) con 148,43 metros mas 188,85 metros mas 35,83 metros.linderando además con propiedades particulares con un área total de 61.970 metros cuadrados.La compañía esto es el cercado manifiesta que según aprobación de unificación otorgada por la Dirección de Planificación de la Ilustre Municipalidad de Manta,unifica los tres primeros lotes de terrenos detallados en la tercera cláusula,el mismo que se establece con los siguientes medidas y linderos.Por el frente (norte) con 166,85 metros,mas 356.41 metros y compañía vipa S.A. Por atrás (sur) con 45 metros,mas ángulo de 270 grados con 10 metros, mas ángulo de 108 grados con 30 metros mas ángulo de 252 grados con 30 metros y con terrenos de Mario Coello Izquierdo,mas ángulo de 108 grados con 287 metros y varios posesionarios,Por el costado derecho (Este) con 336 metros y terrenos del Abg.Jorge Pico.Por el costado izquierdo (Oeste) con 148 metros mas 212 metros,mas 16 metros,área de reserva que constituye el paso del poliducto y la vía de protección.Unifica los tres primeros lotes de terrenos.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	EMPRESA CONMANABI S. A.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 17] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 16 junio 2003

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 junio 2003

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Tres lotes de terrenos que actualmente se encuentran ubicados adjuntos e el área de protección del Poliducto en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil,Barrio Jesús de Nazaret Valle del Gavilán,Código 133,Parroquia Manta y Cantón Manta.El PRIMER LOTE.-tiene un área de CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CON CUARENTA CENTIMETROS CUADRADOS.EL SEGUNDO LOTE.-Tiene una Superficie total de SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN METROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMETROS.EL TERCER LOTE.-tiene una Superficie total de NOVECIENTOS METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA		MANTA
VENDEDOR	COELLO IZQUIERDO MARIO LUIS	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MOREIRA MACIAS GRACE HOLANDA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[5 / 17] FIDEICOMISO MERCANTIL

Inscrito el: viernes, 19 septiembre 2003

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 agosto 2003

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:





01-115
ROPIE

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

Siete lotes de terrenos ubicados en el área de Protección del Poliducto en la Parte Posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, en la Ciudad de Manta, Provincia de Manabí.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
FIDUCIARIO	COMPANIA ADMINISTRADORA DE FONDOS DEL PICHINCHA FONDOSPICHINCHA	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPANIA CONSERVIGESA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	FERAUD MORAN RAUL ANTONIO	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPANIA ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S. A. MEGAINMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPANIA ELART S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	COMPANIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA



Registro de : PLANOS

[6 / 17] PLANOS

Inscrito el: viernes, 30 julio 2004

Número de Inscripción : 26

Folio Inicial : 143

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3192

Folio Final : 225

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 julio 2004

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Se Crea la Urbanización Ciudad del Sol; Ubicados adjuntos en el area de protección del Poliducto en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil; Barrio Jesús de Nazaret Valle del Gavilán. Código 133, Parroquia Manta y Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPANIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[7 / 17] PLANOS

Inscrito el: jueves, 11 octubre 2007

Número de Inscripción : 27

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5023

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 agosto 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Rediseño de Manzanas Áreas Comerciales, Recreacionales, Verdes, y Vías de la Urbanización Ciudad del Sol, Manzana L. M, A, Lote No. A 16 y Vía, Manzana B, Lote No. B 12 y Vía, Manzana J1, Vía Interna, Manzana U, Vía Interna, Lotes Para Conjuntos Residenciales (ARC) X1, X2, y Vía X-V1, Áreas Comerciales Y1- Y2 y Verde Conjunto Y1 (AVC), Y2 (AVC), Área Verde Recreacional (Club House, Avr-1) Área Recreativa Tercera Etapa (AVR-2) Áreas Verdes en Conjunto y Generales Vía Eje 1 (Z-VE3) Sector Manzanas J1, J2, L Vía Eje 2 (Z-VE5), sector Manzanas A, B, U, de la Urbanización Ciudad del Sol.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BANCO	BANCO INTERNACIONAL S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL EL CERCADO	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPANIA ELART S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	COMPANIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[8 / 17] PLANOS

Inscrito el: viernes, 11 enero 2008

Número de Inscripción : 3

Folio Inicial: 13

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 172

Folio Final : 34

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA



PAGINA EN BLANCO



PAGINA EN BLANCO





Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 31 julio 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Acta Entrega Recepción de Plano de lotes destinados para Áreas verdes Conjunto (AVC):11.315,93m2: manzana A:330,9m2, Manzana B:294,42m2 Manzana C:325,33m2, Manzana D:1284,04m2, Manzana E:775,52m2,manzana F: 323,90m2, Manzana G:205,40m2,Manzana H 252,50m2, Manzana I:0,00m2, Manzana J1:280,73m2, Manzana J2: 99,20m2, Manzana K: 220,69m2, Manzana L: 35,93m2, Manzana M:0,00m2, Manzana N:2328,60m2, Manzana O:410,70m2, Manzana P:658,70m2, Manzana Q:278,60m2, Manzana R 313,20m2, Manzana S:1584, 20m2, Manzana T:320,58m2,Manzana U:536,58m2, Manzana Y1:165,79m2,Manzana Y2:280,38m2.AREAS VERDES GENERAL (AVG):13.845,46m2.Z-AVG3347,30m2,Z-AVG4:910,95m2,Z-AVG5:65,00m2,Z-AVG6:266,58m2,Z-AVG7:207,50m2,Z-AVG8:714,95m2,Z-AVG9.1102,02m2,Z-AVG10.90,79m2.Z-AVG10-1:135,57m2,Z-AVG11:74,60m2,Z-AVG12:630,89m2,Z-AVG13:441,87m2,Z-AVG14:399,13m2,Z-AVG15.2818,82m2,Z-AVG16:37,85m2,Z-AVG17:1113,16m2.Lotes destinados para Garantía de las Obras de Infraestructuras correspondientes a las Etapas III (Manzanas A,B,C,U) Y Etapa 1V (manzanas M y L). El Predio signado como AR-1, Con un área de 16,867,82m2. Área verde Z AVG1. 3782.48m2. área verde Z AVG2 706.00M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
APODERADO	VELASQUEZ MORILLO FRANK	NO DEFINIDO	MANTA
APODERADO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA
MANDANTE	FIDEICOMISO MERCANTIL EL CERCADO	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[9 / 17] RESTITUCIÓN DE FIDEICOMISO

Inscrito el: lunes, 03 marzo 2008

Número de Inscripción : 14

Folio Inicial: 445

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1101

Folio Final : 520

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 06 febrero 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Restitución Fiduciaria y Acta de Terminación y Liquidación de Contrato.Fideicomiso El Cercado S.A. representado por la Administradora de Fondos del Pichincha, FONDOSPICHINCHA y además intervienen la Compañía Conservigesa Construcciones y Servicios Generales S.A.,Compañía Elart S.A.Estrategas Inmobiliarios S.A.MEGAINMOBILIARIA y el Sr.Raúl Antonio Feraud Morán,comparecen en calidad de Promotores del Fideicomiso Mercantil El Cercado.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO-PROPIETARIO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO EL CERCADO S.A.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[10 / 17] HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS

Inscrito el: martes, 25 marzo 2008

Número de Inscripción : 325

Folio Inicial: 4179

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1534

Folio Final : 4204

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 marzo 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

En este acto interviene el señor JAVIER ARTURO LARREA BARZOLA, en calidad de Apoderado Especial del BANCO DEL PACIFICO S.A., y por otra parte FRANK VELASQUEZ MORILLO, en calidad de Gerente de La compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA y el señor Ing. EDGAR SANTOS CEVALLOS, en calidad de Gerente General de la compañía CONSERVIGESA S.A., según copias de los nombramientos que se adjuntan a este protocolo como documentos habilitantes.Hipoteca un lote de terreno de la Manzana X, Lote No.1. Con una área total de VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
---------	--------------------------	--------------	--------





PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

ACREEDOR BANCO DEL PACIFICO S.A. NO DEFINIDO
 HIPOTECARIO
 FIADOR HIPOTECARIO COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA NO DEFINIDO
 GRAVADO-DEUDOR COMPAÑIA CONSERVIGESA S.A. NO DEFINIDO



Registro de : PLANOS

[11 / 17] PLANOS

Inscrito el: lunes, 21 julio 2008

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 julio 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Número de Inscripción : 20

Número de Repertorio: 3832

Folio Inicial: 336

Folio Final: 328

CAUSULA ESPECIAL: El Banco del Pacífico S.A., representado a través de su Apoderado Especial señor Javier Arturo Larrea Barzola manifiesta su aceptación en la Constitución de la Propiedad Horizontal del Condominio denominado "Villaventura" ubicado en la Urbanización Ciudad del Sol de la Manzana X1 del Cantón Manta, el mismo que se encuentra Hipotecado al Banco del Pacífico S.A., mediante escritura Pública celebrada en la Notaría Tercera del Abg. Raúl Eduardo González Melgar con fecha 20 de Marzo del 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón, el 25 de marzo del 2008, HIPOTECA que se mantiene en plena Vigencia.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[12 / 17] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: lunes, 21 julio 2008

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 julio 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Número de Inscripción : 15

Folio Inicial: 558

Número de Repertorio: 3831

Folio Final : 713

CLAUSULA ESPECIAL: El Banco del Pacífico S.A., representado a través de su Apoderado Especial señor Javier Arturo Larrea Barzola; manifiesta su aceptación en la Constitución de la Propiedad Horizontal del Condominio denominado "Villaventura" ubicado en la Urbanización Ciudad del Sol de la Manzana X1 del Cantón Manta, el mismo que se encuentra Hipotecado al Banco del Pacífico S.A., mediante escritura Pública celebrada en la Notaría Tercera del Abg. Raúl Eduardo González Melgar con fecha 20 de Marzo del 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón, el 25 de marzo del 2008, HIPOTECA que se mantiene en plena Vigencia.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[13 / 17] COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA

Inscrito el: viernes, 13 febrero 2009

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 31 diciembre 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Número de Inscripción : 555

Folio Inicial: 9270

Número de Repertorio: 1029

Folio Final : 9309

Compraventa de Vivienda del Condominio VILLAVENTURA.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ZAMBRANO VERA MONICA JANETH	SOLTERO(A)	MANTA





PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

CONSTRUCTOR	SALAZAR MOSQUERA BETTY ESTHER ALEXANDRA	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPAÑIA VILLAVENTURA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
[14 / 17] CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

Inscrito el: viernes, 13 febrero 2009

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 31 diciembre 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:
cancelacion parcial de hipoteca.

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

Número de Inscripción : 227 Folio Inicial : 3713

Número de Repertorio: 7028 Folio Final : 3754



PAGINA EN BLANCO

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL PACIFICO S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA CONSERVIGESA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
[15 / 17] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: viernes, 13 febrero 2009

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 31 diciembre 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:
Hipoteca Abierta con Prohibicion Voluntaria de Enajenar.

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

Número de Inscripción : 238

Folio Inicial: 3715

Número de Repertorio: 1030

Folio Final : 3754

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PICHINCHA C.A.	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	ZAMBRANO VERA MONICA JANETH	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
[16 / 17] CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Inscrito el: lunes, 07 abril 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 marzo 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:
CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA

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

Número de Inscripción : 461

Folio Inicial: 1

Número de Repertorio: 2984

Folio Final : 1

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA





PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

DEUDOR
HIPOTECARIO

ZAMBRANO VERA MONICA JANETH

NO DEFINIDO

MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**
[17 / 17] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 27 agosto 2014

Número de Inscripción : 3546

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6311

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 16 abril 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA DE LA VIVIENDA G-OCHO DEL CONDOMINIO VILLAVENTURA DE LA URBANIZACION CIUDAD DEL SOL, SITUADA JUNTO AL AREA DE PROTECCION DEL POLIDUCTO DIAGONAL A LA URBANIZACION MANTA DOS MIL, EN LA ZONA BARBASQUILLO , BARRIO JESUS DE NAZARET , VALLE DEL GAVILAN, SE ACCEDE A ELLA POR LA VIA SAN MATEO DE LA CIUDAD DE MANTA.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	RUDKOVSKA OLGA	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	PARONYAN RUBEN	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO VERA MONICA JANETH	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	6
FIDEICOMISO	2
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	4
PLANOS	4
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	17

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

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

Emitido el 2022-06-20

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : ZAMBRANO BAILON EUVENIA DEL ROCIO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22019350 certifico hasta el día 2022-06-20, la Ficha Registral Número: 10266.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 5 9 4 2 8 J 2 O P I L X





VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

259428J20PILX

CERTIFICADO VÁLIDO

CÓDIGO 259428J20PILX

TIPO DE DOCUMENTO CERTIFICADO DE SOLVENCIA A LA PROPIEDAD

NÚMERO DE ORDÉN WEB-22019350

NÚMERO DE FICHA 10266

SOLICITANTE ZAMBRANO BAILON EUVENIA DEL ROCIO - 1307476661

BENEFICIARIO ZAMBRANO BAILON EUVENIA DEL ROCIO - 1307476661

FECHA DE SOLICITUD 2022-06-20 16:22:53

FECHA DE VENCIMIENTO 2022-08-19 00:00:00

[Ver certificado](#)



COMPROBANTE DE PAGO

N° 549345

Código Catastral 1-29-27-01-118 Área 176.71 Avalúo Comercial \$ 92840.42 Dirección COND.VILLAVENTURA VIV.G-8(PB.PATIO) Año 2022 Control 552298 N° Título 549345 2022-06-18 19:12:30

Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc	Concepto	IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar
PARONYAN RUBEN RUDKOVSKA OLGA	0957279250 057737998	COSTA JUDICIAL		0.00	0.00	0.00
		INTERES POR MORA		0.00	0.00	0.00
		MEJORAS 2012		0.90	-0.45	0.45
		MEJORAS 2013		8.96	-4.48	4.48
		MEJORAS 2014		9.26	-4.63	4.63
		MEJORAS 2015		0.10	-0.05	0.05
		MEJORAS 2016		0.66	-0.33	0.33
		MEJORAS 2017		13.36	-6.68	6.68
		MEJORAS 2018		20.27	-10.14	10.13
		MEJORAS 2019		1.18	-0.59	0.59
		MEJORAS 2020		27.00	-13.50	13.50
		MEJORAS 2021		11.55	-5.78	5.77
		TASA DE SEGURIDAD		28.78	0.00	28.78
TOTAL A PAGAR						\$ 75.39
VALOR PAGADO						\$ 75.39
SALDO						\$ 0.00

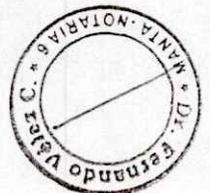
Fecha de pago: 2022-01-10 16:32:35 - CEDEÑO PACHECO JENNY
ASUNCION El lote se encuentra registrado como 3ra edad
Saldo sujeto a variación por reguraciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT3746327314968

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





VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

MPT3746327314968

COMPROBANTE DE PAGO

CÓDIGO MPT3746327314968

NÚMERO 549345

TIPO DE DOCUMENTO IMPUESTO PREDIAL

CÓDIGO CATASTRAL 1-29-27-01-118

DIRECCIÓN COND.VILLAVENTURA VIV.G-9(PB.PATIO)

FECHA DE PAGO 2022.01-10 16:32:35 - CEDEÑO PACHECO JENNY ASUNCION EL LOTE SE ENCUENTRA REGISTRADO COMO 3RA EDAD

VALOR PAGADO: \$ 75.39

[Ver documento](#)



N° 062022-067456

Manta, miércoles 22 junio 2022

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
HIPOTECA



**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 1-29-27-01-118 perteneciente a PARONYAN RUBEN con C.C. 0957279250 Y RUDKOVSKA OLGA con C.C. 057737998 ubicada en COND.VILLAVENTURA VIV.G-8(PB.PATIO) BARRIO OTRAS AREAS PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$61,390.63 SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES 63/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022*

Código Seguro de Verificación (CSV)



168120FJTZSYA

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





VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

168120FJTZSYA

CERTIFICADO VÁLIDO

CÓDIGO 168120FJTZSYA

NÚMERO 062022-067456

TIPO DE DOCUMENTO CERTIFICADO FINANCIERO

SOLICITANTE PARONYAN RUBEN

CLAVE CATASTRAL 1-29-27-01-118

FECHA DE SOLICITUD 2022.06.22 13:57:40

ESTADO VALIDO HASTA 2022.12.31

[Ver certificado](#)



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 062022-067431

N° ELECTRÓNICO : 219747

Fecha: 2022-06-22

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: 1-29-27-01-118

Ubicado en: COND.VILLAVENTURA VIV.G-8(PB.PATIO)

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 131.2 m²
Área Comunal: 79.16 m²
Área Terreno: 176.71 m²



PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0957279250	PARONYAN-RUBEN
057737998	RUDKOVSKA-OLGA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 23,855.85

CONSTRUCCIÓN: 37,534.78

AVALÚO TOTAL: 61,390.63

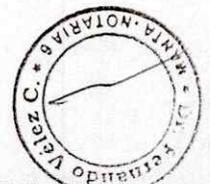
SON: SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA DÓLARES 63/100

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

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



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



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

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



168095PZBQNKX

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



Fecha de generación de documento: 2022-06-22 13:56:16



VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

168095PZBQNKX

DOCUMENTO VÁLIDO

CÓDIGO: 168095PZBQNKX

NÚMERO: 012022-067431

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO CATASTRAL ÁREA TOTAL

BENEFICIARIO: PÁROIYAN RUBEN

CÉDULA DEL BENEFICIARIO(A): 0957279250

CLAVE CATASTRAL: 1292701118

FECHA DE APROBACIÓN: 2022-06-22 12:38:02

ESTADO: VÁLIDO HASTA 2022-12-31 00:00:00

[Ver documento](#)



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
INFORME DE REGULACIÓN URBANA

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA DE APROBACIÓN: 07-06-2022

N° CONTROL: RU-06202206838

PROPIETARIOS: PARONYAN RUBEN Y OTROS.
UBICACIÓN: COND.VILLAVENTURA VIV.G-8(PB.PATIO)
C. CATASTRAL: 1292701118
PARROQUIA: MANTA



FORMA DE OCUPACION DE SUELO

CÓDIGO: P-HORIZONTAL
OCUPACIÓN DE SUELO: REGLAMENTO
LOTE MIN: -
FRENTE MIN: -
N. PISOS: -
ALTURA MÁXIMA: -
COS: -
CUS: -
FRENTE: -
LATERAL 1: -
LATERAL 2: -
POSTERIOR: -
ENTRE BLOQUES: -

ORDENANZA DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MANTA.

Art. 39.- ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.-

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, cauces de río, taludes y quebradas naturales, OCP, Conos de aproximación del Aeropuerto, que se encuentran especificados en el Cuadro No.16 y en el Mapa de Afectaciones.

Cuadro No.16:
ÁREAS DE PROTECCION ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Poliducto	Desde el eje 15,00 m.
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 15,00 m.
Línea de Alta Tensión (de 32 a 46 kv)	Desde el eje 7,50 m.
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.
Colectores de servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.
Canal de riego	Desde el borde 1,5 m.
Cauces de Río con muro de gavión	Medidos desde el borde exterior del muro 6m a 10m de retiro.
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retiro En pendientes menores a 30° 10m de retiro
Quebradas	Medidos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retiro.

* Las franjas de protección definitivas deben referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente.

DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)
PROPIEDAD HORIZONTAL

ÁREA NETA: 131.2 m2
ÁREA COMUN: 79.16 m2
ALÍCUOTA: 0.0064 %
ÁREA TOTAL: 210.36 m2

USO DE SUELO: URBANO - CONSOLIDADO

NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

• **NOTA:** el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general: anteproyectos.

Fecha de expiración: 31-12-2022.



1144219NOT9GFXR

OBSERVACIÓN

Si el terreno es esquinero se debe considerar el mismo retiro frontal de construcción

Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el GAD Municipal de Manta determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

El IRUM es un instrumento técnico, no constituye documento que acredite la tenencia de la tierra. Será expedido por la Dirección de Planificación y OT. a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés. Referencia: Art. 232, Art. 300 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura y Uso de Ocupación de Uso de Suelo





VALIDAR DOCUMENTOS DIGITALES

1144219NOT9GFXR

DOCUMENTO VÁLIDO

CODIGO 1144219NOT9GFXR

NÚMERO 96202206838

TIPO DE DOCUMENTO: INFORME DE REGULACIÓN URBANA

BENEFICIARIO: PARONYAH RUBEN

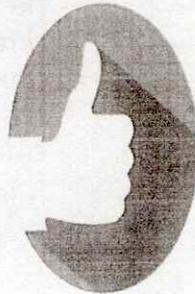
CÉDULA DEL BENEFICIARIO(A): 0957279250

CLAVE CATASTRAL: 1292701118

FECHA DE APROBACION: 2022-06-07 10:08:57

ESTADO: VÁLIDO HASTA 2022-12-31 23:59:59

[Ver documento](#)



Factura: 002-003-000045914

20221308006P02222

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA
EXTRACTO



Escritura N°:	20221308006P02222						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACION JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	23 DE JUNIO DEL 2022, (15:26)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306687102	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...rio

2

3 **ESCRITURA No. 20221308006P02222**

4 **FACTURA No. 002-003-000045914**

5

6

DECLARACIÓN JURAMENTADA

7

8

OTORGADA POR:

9

MARIA FERNANDA SALTOS COPPIANO

10

11

CUANTIA: INDETERMINADA

12

DI DOS COPIAS

13

// KEVG //

14

15 En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del
16 Ecuador, hoy día jueves veintitrés de junio del año dos mil veintidós,
17 ante mi **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS, NOTARIO**
18 **SEXTO DEL CANTÓN MANTA**; comparece la señora **MARIA FERNANDA**
19 **SALTOS COPPIANO**, por sus propios y personales derechos, de estado civil
20 divorciada, de nacionalidad ecuatoriana, legalmente capaces, a quienes de
21 conocer doy fe, quien me presenta sus documentos de identidad, los
22 mismos que en fotocopias debidamente certificadas agrego como documentos
23 habilitantes; y me autoriza expresamente, a mí el Notario, para
24 acceder a los datos que constan en el Sistema Nacional de
25 Identificación Ciudadana administrado por la Dirección de Registro
26 Civil, Identificación y Cedulación, y obtener el Certificado Digital
27 de Datos de Identidad, que se adjunta como documento
28 habilitante.- Bien instruido en el objeto y resultado de esta escritura de





DECLARACION JURAMENTADA a cuyo otorgamiento procede por sus

2 propios derechos, con amplia libertad y conocimiento el señor otorgante, así
3 como examinado que fue en forma aislada y separada, de que comparece al
4 otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni
5 promesa o seducción, me pide que sea elevada a escritura pública, el texto de
6 la minuta cuyo tenor literal es el siguiente: "**SEÑOR NOTARIO:** En el Registro
7 de Escritura Pública a su cargo, sírvase Usted insertar una DECLARACIÓN
8 JURAMENTADA, contenida en las siguientes cláusulas: PRIMERA.-
9 COMPARECIENTE.- Comparecen al otorgamiento de la presente escritura de
10 declaración juramentada la señora MARIA FERNANDA SALTOS COPPIANO,
11 por sus propios y personales derechos, de estado civil divorciada, de
12 nacionalidad ecuatoriana.- SEGUNDA. DECLARACION.- Yo, FERNANDA
13 SALTOS COPPIANO, en forma libre y voluntaria declaro bajo juramento que:
14 *"la casa que pretendo adquirir que se encuentra ubicada en el*
15 *Condominio VILLAVENTURA vivienda G-8 de la zona Barbasquillo, Barrio*
16 *Jesús de Nazaret, Valle del Gavilán del cantón Manta, no se encuentra*
17 *legalmente designado un administrador. Eximo de responsabilidad al*
18 *Notario Público donde se realizará la escritura pública de*
19 *Compraventa, y así mismo al Registrador de la Propiedad del cantón*
20 *Manta*". Es todo en cuanto puedo declarar en honor a la verdad. LA DE
21 ESTILO.- Usted Señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de
22 estilo para la perfecta validez del presente instrumento.- (HASTA AQUÍ LA
23 MINUTA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA). El compareciente ratifica la
24 minuta inserta que se halla firmada por el abogado VICTOR HUGO TUAREZ
25 CHICA con matrícula número 13-1993-40, del Foro de Abogados.- Para la
26 celebración, de la presente Declaración Juramentada, se observaron los
27 preceptos y requisitos previstos en la ley notarial y leída que le fue al
28 compareciente, por mí el Notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto,



130668710-2



CIUDADANA
MILITARIA FEMENINO
SALTOS COPPIANO
MARIA FERNANDA
MANTABO
MANABI
CHONE
CHONE
FECHA DE NACIMIENTO 1972-08-23
SALTO COPPIANO CARLOS ANTONIO
SALTO COPPIANO CARLOS ANTONIO
ESTADO CIVIL DIVORCIADO



SUPERIOR LICENCIADA
MANTABO
SALTOS NORMARA CARLOS ANTONIO
MANTABO
COPPIANO ALVARADO BELLA PAQUITA
MANTABO
CHONE
2110-02-02
2025-09-02

ESTRUC2222



Maria Fernanda Salto Coppiano

CERTIFICADO DE
FOTOGRAFIA

PROCESO DE MANABI
SERVICIO DE MANABI
CHONE
CHONE
DOSO FEMENINO
SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA

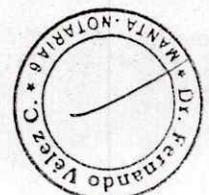


Es fiel fotocopia del documento original que me
fue presentado y devuelto al interesado en.....
fojas útiles.

Manta,

23 JUN 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1306687102

Nombres del ciudadano: SALTOS COPPIANO MARIA FERNANDA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/CHONE/CHONE

Fecha de nacimiento: 23 DE AGOSTO DE 1972

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADA

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos del Padre: SALTOS HORMAZA CARLOS ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: COPPIANO ALVARADO BELLA PAQUITA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 2 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 23 DE JUNIO DE 2022

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



N° de certificado: 225-727-92946



225-727-92946

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación





Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

1 quedando incorporado la presente escritura en el protocolo de ésta Notaría, de
2 todo lo cual doy fe.-

3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28



MARIA FERNANDA SALTOS COPPIANO

C.C. N° 1306687102

Dirección: Manta, ciudadela Los Eléctricos calle eléctrico

Teléfono: 0959509135

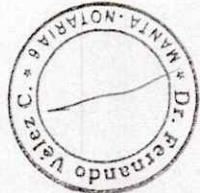
Correo electrónico: mariaferndasaltoscoppiano@hotmail.com

DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA

**RAZON. Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de
ello confiero esta PRIMERA copia que la sello.
signo y firmo**

Manta, a 23/06/2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARÍA SEXTA



El nota...

PAGINA EN BLANCO



PAGINA EN BLANCO

CONDOMINIO VILLAVENTURA

REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO "VILLAVENTURA"

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO VILLAVENTURA
INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Condominio denominado "Villaventura", está compuesto de un solar y de 119 edificaciones tipo villas unifamiliares, que se levantan sobre el solar denominado X1 del Sector Ciudad del Sol, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levantan 119 construcciones unifamiliares tipo villas, entre las que se destacan 110 unidades de dos plantas y 9 unidades de una planta, cuyo fin es el de Conjunto Residencial.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Condominio Villaventura", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de la ciudadela.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Condominio Villaventura", celebrada el día 12 de Junio del 2008 y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DE LA "CONDOMINIO VILLAVENTURA"

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Condominio Villaventura", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes de la urbanización, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación de la ciudadela.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de las unidades de vivienda de la urbanización, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes,

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

PAG. 121



CONDOMINIO VILLAVENTURA



asistentes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las viviendas de la urbanización.

Art. 4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Condominio Villaventura", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Condominio Villaventura".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACION VILLAVENTURA.- El "Condominio Villaventura" está compuesta por un cuerpo principal de nueve manzanas o bloques de viviendas unifamiliares, que contienen 119 unidades, 110 viviendas de 2 plantas y 9 viviendas de 1 planta, todas ellas con aparcamiento de vehículo, cisterna y patios. La urbanización tiene las características de una ciudadela cerrada; tiene instalaciones deportivas con una cancha múltiple y un área de club-piscina, áreas verdes y veredas y calles de uso común. La estructura de las edificaciones de vivienda son de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos. Las paredes son de ladrillos de arcilla enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de eternit y el tumbado de yeso tipo losa. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios, cableado para teléfono y tomas de TV. La urbanización como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

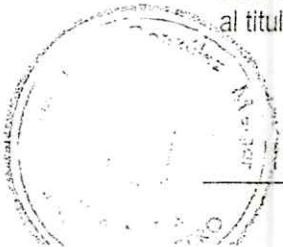
Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Las villas, patios frontales, traseros y laterales, y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Condominio Villaventura".

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de una unidad de vivienda, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación de la urbanización y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Las viviendas no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las viviendas no podrán almacenarse combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Condominio Villaventura", podrán usar su unidad de vivienda o parqueo de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular de la vivienda.



CONDOMINIO VILLAVENTURA

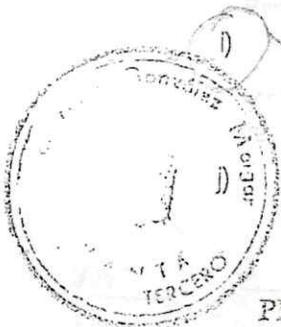
Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en las viviendas, es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad de la edificación particular y del "Condominio Villaventura", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener la unida de vivienda de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
- d) Los propietarios podrán ingresar a la Urbanización únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo extraordinario a la alícuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario dé en alquiler su inmueble, deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.
- e) Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones sociales y deportivas, siempre y cuando se encuentren al día en las obligaciones de pago de expensas comunales y, a hacer uso de las mismas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares o especiales que se expidieran.
- f) Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que la urbanización promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
- g) Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración de la urbanización.
- h) Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
- i) Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alícuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento de la Urbanización, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, canchas deportivas, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
- j) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alícuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los



CONDOMINIO VILVAVENTURA



bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.

Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.

En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les corresponda pagar.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, cambiar fachadas o colores inclusive, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad de la Urbanización;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Condominio Villaventura", las áreas de circulación exterior, calles y aceras, retiros frontales y parques, oficina del administrador, áreas de piscina y club social, cuartos de equipos, garitas de ingreso y portón, cuartos de bombas, áreas verdes y canchas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Condominio Villaventura"

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Condominio Villaventura", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.



CONDOMINIO VILLAVENTURA

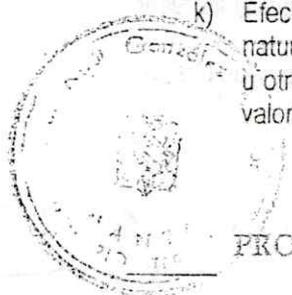
Los bienes comunes del "Condominio Villaventura", no podrán ser apropiados ni individual ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. - La Asamblea de Copropietarios aprueba la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. - La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS. - Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Condominio Villaventura", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar, de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en las fachadas frontales de las viviendas;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza de las manzanas e inmuebles, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- i) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachadas de las viviendas, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
- j) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;



CONDOMINIO VILLAVENTURA



Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con la urbanización;
El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
Utilizar los bienes comunes de la urbanización como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

(Rubricado)

DEL USO DE LAS CANCHAS SOCIALES

- a) La Urbanización cuenta con las siguientes instalaciones:
 - Parques para su esparcimiento
 - Club Social y Piscina
 - Dos canchas múltiples
 - Tres áreas de Juegos infantiles
- b) Está especialmente prohibido el consumo de cualquier tipo de bebidas alcohólicas en las áreas públicas de la urbanización así como también, ingerir alimentos que no sean considerados "snack" y, por lo tanto está totalmente prohibido el realizar picnic en las áreas generales de la urbanización.
- c) No se permitirá, bajo ninguna circunstancia, caminar por la urbanización sin la vestimenta apropiada.

DE LAS AREAS DE JUEGOS INFANTILES

- a) Los juegos infantiles podrán ser utilizados por los familiares, amigos o invitados de los copropietarios, menores de edad, que se encuentren al día en sus pagos y obligaciones con la Administración.
- b) El uso de dichos juegos infantiles por parte de los menores de edad será bajo la única y exclusiva responsabilidad de la persona encargada del menor.
- c) Los juegos infantiles podrán ser utilizados los siete días de la semana, excepto los días en que por trabajos de limpieza y mantenimiento, fumigación u otros se requieran no darles uso. En dichas ocasiones la Administración avisará con 24 horas de anticipación esta novedad.

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN DOMICILIOS PARTICULARES

- a) En caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas, cuyo número de invitados supere las 20 personas, se deberá enviar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación, la lista de los invitados, en orden alfabético.
 - b) La fiesta o reunión social debe tener lugar dentro de la propiedad del anfitrión, prohibiéndose el uso de la vía pública, parques, parterres, propiedades vecinas o terrenos.
 - c) Para los invitados que acuden a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera de la Urbanización durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente.
- Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no moleste a los vecinos.



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

PAG. 126



CONDOMINIO VILLAVENTURA

-) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con la urbanización;
- n) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- n) Utilizar los bienes comunes de la urbanización como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

DEL USO DE LAS CANCHAS SOCIALES

- a) La Urbanización cuenta con las siguientes instalaciones:
 - Parques para su esparcimiento
 - Club Social y Piscina
 - Dos canchas múltiples
 - Tres áreas de Juegos infantiles
- b) Está especialmente prohibido el consumo de cualquier tipo de bebidas alcohólicas en las áreas públicas de la urbanización así como también, ingerir alimentos que no sean considerados "snack" y, por lo tanto está totalmente prohibido el realizar picnic en las áreas generales de la urbanización.
- c) No se permitirá, bajo ninguna circunstancia, caminar por la urbanización sin la vestimenta apropiada.



DE LAS AREAS DE JUEGOS INFANTILES

- a) Los juegos infantiles podrán ser utilizados por los familiares, amigos o invitados de los copropietarios, menores de edad, que se encuentren al día en sus pagos y obligaciones con la Administración.
- b) El uso de dichos juegos infantiles por parte de los menores de edad será bajo la única y exclusiva responsabilidad de la persona encargada del menor.
- c) Los juegos infantiles podrán ser utilizados los siete días de la semana, excepto los días en que por trabajos de limpieza y mantenimiento, fumigación u otros se requieran no darles uso. En dichas ocasiones la Administración avisará con 24 horas de anticipación esta novedad.

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN DOMICILIOS PARTICULARES

- a) En caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas, cuyo número de invitados supere las 20 personas, se deberá enviar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación, la lista de los invitados, en orden alfabético.
 - b) La fiesta o reunión social debe tener lugar dentro de la propiedad del anfitrión, prohibiéndose el uso de la vía pública, parques, parterres, propiedades vecinas o terrenos.
 - c) Para los invitados que acuden a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera de la Urbanización durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente.
- Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no moleste a los vecinos.



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOPINIO VILLAVENTURA

PAG. 126



CONDOMINIO VILLAVENTURA



USO DE LAS AREAS DEPORTIVAS

- a) El comportamiento dentro de las canchas deportivas de la Urbanización será siempre correcto, guardando los parámetros de conducta respetables, y espíritu deportivo.
 - b) El copropietario es el único responsable del comportamiento de sus invitados, los invitados no podrán acceder a las diferentes canchas si el propietario no se encuentra presente y debe ser partícipe del juego.
 - c) Está terminantemente prohibido el uso de las canchas deportivas sin el vestuario apropiado, zapatos deportivos, shorts y camisetas.
 - d) Está prohibido el ingreso a las canchas: bicicletas, monopatines, patines y otros similares que puedan causar daños a la superficie de las mismas.
 - e) Si se ocasionare algún daño a cualquier área deportiva, o pérdida de equipos, imputable a un copropietario o a sus dependientes o invitados, será dicho copropietario quien responda por la reparación o reposición, la cual deberá ser constatada y aprobada por la Administración.
 - f) En caso de que la persona responsable del daño o pérdida no cumpla con la reparación o reposición, la Administración procederá a realizarlo, a costo del responsable, más una multa equivalente al 50% del valor del daño.
 - g) Queda terminantemente prohibido ingresar a las canchas con ningún tipo de bebidas alcohólicas, ni alimentos preparados que pudieran ensuciar el entorno de las mismas.
 - h) No se permite ingresar a las áreas deportivas con animales domésticos de cualquier especie.
 - i) La administración prohibirá el derecho de admisión de invitados que hubiesen incurrido en falta al presente reglamento.
 - j) No está permitido que el propietario dé clases o realice entrenamientos remunerados o que cobre dinero a los invitados por su participación en los juegos.
 - k) No está permitido que el copropietario perturbe a los jugadores aunque éstos fuesen sus compañeros de partida, con algarabías, escándalos, o cualquier acción que altere el normal desarrollo de los partidos y que llegare a afectar la tranquilidad de los demás propietarios que residen en la urbanización.
 - l) En las canchas deportivas, no se permite la práctica de otros deportes que no sean los respectivos de cada cancha.
 - m) No dejar abandonados desperdicios de ninguna naturaleza. La Administración no se hace responsable por la pérdida de pertenencias y/o valores que fueren dejadas en dichas áreas.
 - n) Todo copropietario debe presentar su credencial de la urbanización al momento del ingreso para el uso de cualquier área deportiva ó social. Cada copropietario debe solicitar con 24 horas de anticipación el uso de las diferentes áreas deportivas.
 - o) Cada copropietario deberá respetar las disposiciones emitidas por la Administración a los Guardias de Seguridad para el control de ingreso y uso de las mismas.
 - p) Los guardias tienen la responsabilidad de verificar el listado de los invitados e impedir el ingreso de los que excedan o no estuvieren registrados, a no ser que exista una disposición verbal o escrita por parte de la Administración.
 - q) Los Guardias tienen la disposición de prender o apagar las luces de las canchas correspondientes por el tiempo que especifique la solicitud, a no ser que el copropietario se comprometa a cancelar en ese mismo instante el valor por el tiempo que se exceda y siempre y cuando no exista otro copropietario a la espera de utilizar el área deportiva.
 - r) No se aceptan reservaciones por teléfono, sino sólo y únicamente por escrito y en el plazo especificado de 24 horas.
- El valor por hora de consumo de luz en cualquiera de las canchas es fijado por el Administrador y, será pagado antes de su utilización.

(Firma)

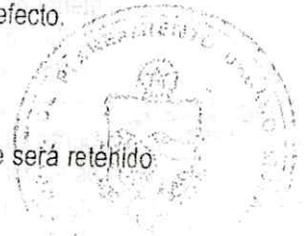


CONDOMINIO VILVAVENTURA

- t) Podrán utilizar las áreas deportivas y sociales únicamente los copropietarios que se encuentren al día en el pago de sus alcuotas de mantenimiento.
- u) Los copropietarios que incumplieren con estas disposiciones se les podrá impedir el uso de las áreas antes mencionadas por un período determinado, en caso de reincidir o que la falta sea grave, podrán ser sancionados con multa económica cuyo monto final lo decidirá el Directorio, de acuerdo a la falta cometida.
- v) El derecho de uso de la cancha no se puede ceder a terceros
- w) Los jugadores en orden de llegada serán anotados en Administración, con sus respectivas reservas, efectuada en la misma entidad, el cuadro de reservas permanecerá en Garita.
- x) El registro será por familia, cada turno tendrá una duración de una hora.
- y) Si más de dos propietarios desean jugar en la misma cancha, solo permitirá sumar DOS turnos de juego.
- z) Si el usuario no utiliza la cancha en su turno reservado, transcurridos diez minutos de espera, perderá su reservación y tendrá que volver a solicitar, siempre y cuando los turnos registrados lo permitan.
- aa) Si las canchas están desocupadas pueden ser utilizadas por una familia, pero si llega otro propietario a jugar con reserva anticipada, se deberá ceder la cancha respetando los turnos registrados.
- bb) El honorario de uso de las canchas será el siguiente:
De 6h00 a 22h30.

DE LA SEGURIDAD

- a) La seguridad del Condominio Villaventura estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
- b) Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar a la Urbanización. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realicen los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número de cédula y se anotará la placa del vehículo en el que ingresen.
- c) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar a la urbanización que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se les solicitará adicionalmente una identificación.
- d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar a la urbanización, la misma que será devuelta a la salida.
- e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida de la urbanización, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido ha ser revisados.
- f) Los vehículos que transporten materiales de construcción sólo podrán ingresar a la Urbanización en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto.
- g) Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
- Identificar la construcción
 - Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación
 - El conductor presentará algún documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.



CONDOMINIO VILLAVENTURA



Cuando ingrese un vehículo de un contratista, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:

- Identificar la construcción.
 - Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
 - Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
 - Indicará los materiales que serán instalados.
 - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor.
 - Se anotará el número de la placa del vehículo.
 - A la salida del mismo se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.
- i) El retiro de materiales y maquinarias de construcción sólo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario
- j) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
- La firma autorizada
 - Descripción del bien
 - La cantidad del material o maquinaria
- k) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias de la Urbanización deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicio puertas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su residencia.
- l) Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.
- m) El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.
- n) Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

DE LA CIRCULACION

- a) Dentro de la Urbanización se deberá acatar el límite máximo de velocidad el cual no podrá exceder de treinta kilómetros por hora para vehículos livianos y veinticinco kilómetros para los vehículos pesados.
- b) Las veredas y parterres de los parques, canchas y club de la urbanización no son zona de parqueo, para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.
- c) Tanto las áreas de circulación vehiculares y peatonales, así como los parques y áreas verdes está destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- d) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior de la Urbanización y cualquier daño que ocasionaren será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.
- e) Se prohíbe la circulación de vehículos con escape libre o en mal estado
- f) Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos sobre las aceras.
- g) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará en la vía



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA



CONDOMINIO VILLAVENTURA

siempre y cuando no obstaculice el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizar la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.

- h) Se prohíbe que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículo motorizado dentro de la urbanización y personas sin credencial o licencia de manejo.
- i) Se prohíbe el uso del claxon o bocina.
- j) Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro de la urbanización más tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.

DE LAS AREAS VERDES

- a) Los jardines y parques de la urbanización constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los propietarios y sus dependientes, sin perjuicio de que terceras personas tales como empleados, amigos o extraños deben también cuidarlas.
- b) Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles cuyas raíces afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, o instalaciones subterráneas de la Urbanización.
- c) Las áreas verdes, parques y las canchas no son zonas de parqueo, para ello existe lugar destinado para el efecto.
- d) Las palmeras, árboles y en algunos casos áreas verdes que existen en el frente de los terrenos de la Urbanización son parte del ornato de la misma, por lo que su mantenimiento está bajo la responsabilidad de la Administración. Sin perjuicio de lo anterior, los copropietarios y sus dependientes, o invitados, no podrán afectar o de ninguna manera dañar estos bienes comunes.
- e) En caso de que algunos de los árboles, palmeras y/o áreas verdes mencionados en el párrafo anterior sufriera algún daño imputable a un copropietario o a sus dependientes, la administración procederá a la reposición de los mismos a costo directo del propietario responsable.
- f) Las plantas sembradas por la urbanización en las áreas circundantes a cada terreno son de responsabilidad de cada propietario y su mantenimiento, debe estar a cargo de ellos, como consecuencia de ello si éstas se murieran deberán ser reemplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

CAPÍTULO IV

DE LAS SANCIONES

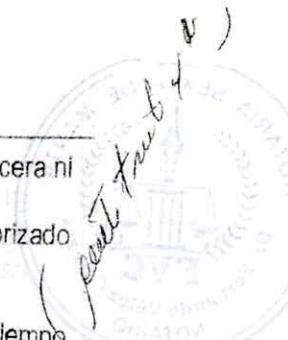
Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20.- DE LAS VISITAS.- Toda persona que ingrese a la urbanización, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar el comportamiento adecuado, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas vestidas indecorosamente o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios garages, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de las áreas sociales o deportivas, etc. De igual manera, queda prohibido a los empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de las calles será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

PAG. 130



CONDOMINIO VILLAVENTURA



El incumplimiento de cualquiera de éstas disposiciones, será sancionado con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial de la urbanización, queda terminantemente prohibido la libre deambulación de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus excrementos deberán de ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben de ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad de la urbanización.

Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro de la urbanización, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardián, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.

Los animales no podrán ingresar al club social, parques infantiles y canchas deportivas.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso de su unidad de vivienda otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

PAG. 131



CONDOMINIO VILLAVENTURA

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la urbanización y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos de la urbanización y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración de la urbanización, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador de la urbanización, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador de la urbanización, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador de la urbanización. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.



CONDOMINIO VILLAVENTURA

Art. 28.- **OBLIGACION ESPECIAL.**- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 29.- **REPRESENTACION.**- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI

DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

Art. 30.- **DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.**- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- **DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.**- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador de la urbanización.

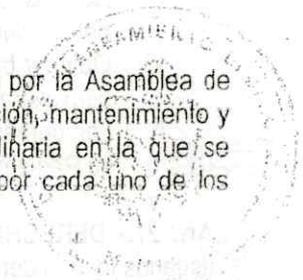
Art. 32.- **EXPENSAS ORDINARIAS.**- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del Club y Piscina, de su equipamiento y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios de la urbanización, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

Art. 33.- **DEFICIT PRESUPUESTARIO.**- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.



Art. 28 y 29

CONDominio VILLAVENTURA

Art. 34.- **EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.**- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- **REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.**- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- **DEL FONDO COMUN DE RESERVA.**- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DE LA URBANIZACION

Art. 37.- **ORGANOS ADMINISTRATIVOS.**- La administración y control de la urbanización estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

Art. 38.- **DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

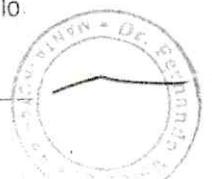
Art. 39.- **DERECHO DE VOTO.**- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso.

Art. 40.- **DIRECCION DE LA ASAMBLEA.**- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario de la Urbanización declarado en propiedad horizontal.

Art. 41.- **SESIONES.**- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- **CONVOCATORIA.**- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos de la Urbanización. $30\% = 35,7 = 36$ copropietarios con derecho a voto.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo



CONDOMINIO VILLAVENTURA



7476 - 48 copropietarios con voto propio

menos el 40% del total de votos de la Urbanización en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

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

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad de la Urbanización constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas (1/119).

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 47.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.



CONDOMINIO VILLAVENTURA

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los seis últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistían.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

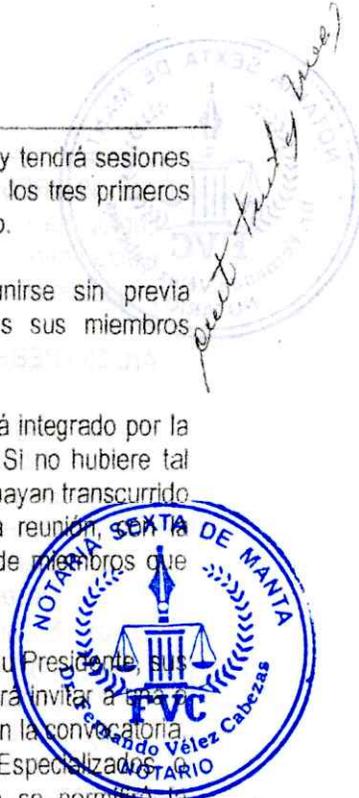
Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes de la Urbanización.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades de la Urbanización;
- m) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes de la Urbanización declarado en propiedad horizontal;
- n) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA



CONDominio VILLAVENTURA

- o) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración de la Urbanización;
- p) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- q) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.



Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración de la Urbanización, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario de la Urbanización. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes de la Urbanización, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes de la Urbanización y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA



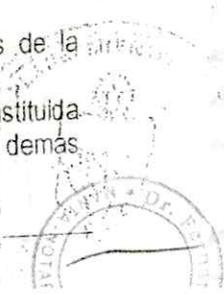
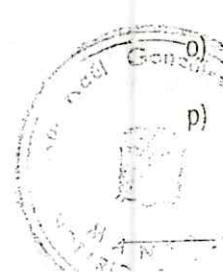
CONDominio VILLAVENTURA



- periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
 - f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
 - g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes de la Urbanización; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
 - h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
 - i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
 - j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes de la Urbanización; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
 - k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
 - l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
 - m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración de la Urbanización constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal;
 - n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
 - o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
 - p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos de la Urbanización constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

Quita anexo 4



CONDOMINIO VILLAVENTURA

documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la ciudadela;

- q) La correspondencia de la administración de la Urbanización, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual de la Urbanización;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades de la Urbanización;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Organos de Administración de la Urbanización.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio Villaventura, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII

DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SEGURIDAD.- El costo de la seguridad que se contrate en la Urbanización, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada unidad de vivienda, ~~1110~~ ¹¹¹⁰ por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.



CAPITULO IX

SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios de la Urbanización, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes de la Urbanización declarada en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA



CONDOMINIO VILLAVENTURA

CAPITULO X

PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD



Art. 69. - PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada uno de las viviendas correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Condominio Villaventura, celebrada el Junio 12 del 2,008.

Lo certifico,

Manta, Junio 12 del 2,008

Arq. José Susá Talenti
Secretario Ad-hoc de la Asamblea



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

Manta,


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





CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

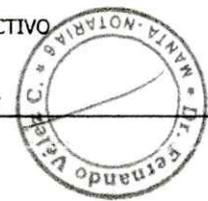
CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
106116	2022/07/25 9:50	25/07/2022 09:50:00a. m.	787632	2022/07/25
A FAVOR DE RUDKOVSKA OLGA C.I.: 0958168254				

MANTA CERTIFICADO DE SOLVENCIA

CERTIFICADO Nº **7348**

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO
DE SOLVENCIA	§ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	3.00 (+)SUB-TOTAL (2)
<p>La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos</p> <p>DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/08/24</p>		<p>USD 3.00</p>
	SUBTOTAL 1 3.00	SUBTOTAL 2 3.00
	<p>FORMA DE PAGO: EFECTIVO</p> <p>TITULO ORIGINAL</p>	
	<p>MENENDEZ MERO ANA MATILDE SELLO Y FIRMA DE CAJERO</p>	





BanEcuador B.P.
 26/07/2022 11:03:58 a.m. OK
 CONVENIO: 2950 BCE-GUBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
 CTA CONVENIO: 3-00117157-4 (3)-CTA CORRIENTE
 REFERENCIA: 1342557895
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: Tapacheco
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA SEXTA MANTA
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo: 1.50
 Comisión Efectiva: 0.51
 IVA: 0.06
 TOTAL: 2.07
 SUJETO A VERIFICACION



BanEcuador B.P.
 RUC: 1768183520001
 MANTA (AG.)
 AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
 No. Fac.: 056-602-000000415
 Fecha: 26/07/2022 11:04:28 a.m.

No. Autorización:
 2607202201176818352000120566020000004152022110411

Cliente : CONSUMIDOR FINAL
 ID : 9999999999999999
 Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripción Recauda	Total
Subtotal USD	0.51
I.V.A	0.51
TOTAL USD	0.57

**** GRACIAS POR SU VISITA ****
 Sin derecho a Crédito Tributario



AGENCIA

Opciones

- [Nuevo](#)
- [Editar](#)
- [Editar \(Depreciación\)](#)
- [Bloquear](#)
- [Asignar Avalúo de Remate](#)
- [Avalúo de Perifoneo por Año](#)
- [Reporte](#)
- [Sobresposición](#)
- [Permisos de Construcción](#)
- [Kardex](#)

Zona	Sector	Manzana	Lote	PH
1	29	27	01	118

Lote	Propietario	Linderos	Propiedad Horizontal	Imagen	Documento
Historial	Cambio de Dominio	Historial de Lote	Historial de PH	Historial de Propietario	

Código Catastral: 1-29-27-01-118
 Notaria: TERCERA-MANTA
 Notario: GANCHOZO MONCAYO MARTHA INES
 Zona: URBANA
 Parroquia: MANTA
 Barrio: OTRAS AREAS
 Clasificación: GENERAL
 Modo de uso: SIN ESPECIFICAR
 Tenencia: SIN ESPECIFICAR
 Intersección uno: VIA PUERTO - AEROPUERTO
 Intersección dos: VIA PUERTO - AEROPUERTO
 Característica: S/D
 Pendiente: N/A
 Área: 176.71
 Perímetro: 0.00
 Área Geo.: 0.00
 Perímetro Geo.: 0.00
 F. Notarización: 4/16/2014
 F. Inscripción: 4/27/2014
 Electricidad: True
 Agua: True
 Alcantarillado: False
 Bloqueado: False
 Tercera Edad: True
 Observación: -SELLO CONST.DE PROP.HORIZ. 07/16/08 Y.C.S.-C-537-08 -SELLO CANC.CVTA.E HIP.AB.02/10/09 Y.C.S.- SE ACT DATOS D AVALUO DE PH MCL 25/03/14 60839.10 INF.PARA CERT.D VENTANILLA VANESSA BARBERAN REVIZADO X TECNICO MIGUEL CAJAPE 03-26-14 -SELLO CVTA.05/28/14 Y.C.S.
 Frente Útil: 0.00
 Frente Total: 0.00
 Dirección: COND.VILLAVENTURA VIV.G-8(PB.PATIO)
 Expropiado: False





Promotores: False
 Avaluo de Peritaje Judicial: 0.00
 Avaluo de Peritaje Técnico: 0.00
 Doc. Representante:
 Des. Representante:
 Discapacitados: False
 Ficha Registral: 10266
 Permiso de Construcción: NO

COMODATO (...)

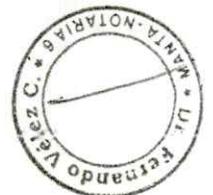
Dominio: NINGUNO
 Comodato: NO
 Otorgamiento: NINGUNO
 A favor de:



FIRMES CON EL CAMBIO

186.42.119.138 (138.119.42.186,static.anycast,cnt-gms.ec)

© Copyright 2011 SDK del Ecuador | Cooperación Gobierno Municipal de Manta y GAF





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

Maria Fernanda Coppiano

MARIA FERNANDA SALTOS COPPIANO
C.C. NRO. 1306687102

PAGINA EN BLANCO



Dr. Fernando Vélez Cabezas

DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA

RAZON. Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de ello confiero esta PRIMERA copia que la sello, signo y firmo

Manta, a 26/07/2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARÍA SEXTA



El nota...



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

