



REPÚBLICA DEL ECUADOR

**NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

TESTIMONIO DE ESCRITURA

Autorizado por la Notaria
Abg. Elsy Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"

Factura: 002-002-000012946



20151308004P04767

NOTARIO(A) ELSYE HALDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO

| Escritura N°: | | 20151308004P04767 | | | | | |
|------------------------------|---------------------|---|------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| ACTO O CONTRATO: | | | | | | | |
| COMPRVENTA | | | | | | | |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | | 20 DE OCTUBRE DEL 2015 | | | | | |
| OTORGANTES | | | | | | | |
| OTORGADO POR | | | | | | | |
| Persona | Nombre/Razón social | Tipo Interviniente | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que lo representa |
| Natural | PICHELIKINA MARINA | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1718706820 | RUSA | VENDEDORA | |
| A FAVOR DE | | | | | | | |
| Persona | Nombre/Razón social | Tipo Interviniente | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
| Natural | TARATUNIN VOLODYMYR | REPRESENTADO POR | CÉDULA | 0658260873 | UCRAINIANA | COMPRADOR (A) | NATALIYA TARATUNINA |
| Natural | TARATUNINA NELYA | REPRESENTADO POR | CÉDULA | 0658260925 | UCRAINIANA | COMPRADOR (A) | NATALIYA TARATUNINA |
| UBICACIÓN | | | | | | | |
| Provincia | | Cantón | | | Parroquia | | |
| MANABI | | MANTA | | | MANTA | | |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO: | | | | | | | |
| OBJETO/OBSERVACIONES: | | OPTO 303 ESTACIONAMIENTO 27 DEL EDIFICIO EL DORADO DEL CANTON MANTA | | | | | |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: | | 15064,00 | | | | | |

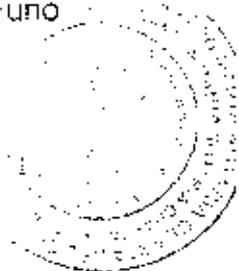
NOTARIO(A) ELSYE HALDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA MARINA
PTCHELKINA; A FAVOR DE LOS CONYUGES
VOLODYMYR TARATUNIN Y SEÑORA NELYA
TARATUNINA.-

CUANTIA : \$ 35,004.04

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes treinta de octubre del año dos mil quince, ante mi, ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte y en calidad de VENDEDORA, la señora MARINA PTCHELKINA, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme su cédula de identidad que corresponde a los números uno siete uno ocho siete cero cinco seis dos guion cinco, cuya copia fotostática se agrega al protocolo como documentos habilitantes. La compareciente es de nacionalidad rusa, mayor de edad, de estado civil viuda y domiciliada en esta ciudad de Manta y, por otra parte en calidad de COMPRADORES los cónyuges señor VOLODYMYR TARATUNIN y señora NELYA TARATUNINA, casados entre sí, debidamente representados por su apoderada la señora NATALIYA TARATUNINA, según consta de la copia del Poder General que se adjunta como habilitante, a quien doy fe de conocer en virtud de haberme exhibido su cédula de identidad que responde a los números uno



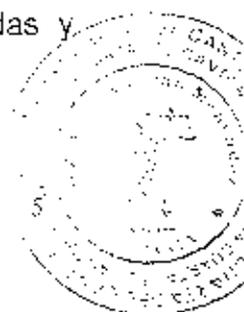
siete dos cero dos seis ocho seis siete guion nueve; cuya copia
agrego a esta escritura. La apoderada de los compradores son de
nacionalidad ucraniana, mayor de edad, y domiciliada en esta ciudad
de Manta. Advertidas que fueron las comparecientes por mí, la
Notaria de los efectos y resultados de esta escritura de
COMPRAVENTA, así como examinadas que fueron en forma
aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta
escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o
seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la
minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-**
En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una
de **Compraventa**, de acuerdo a las cláusulas siguientes: **PRIMERA:**
OTORGANTES.- Comparecen a la celebración de este contrato por
una parte, la señora MARINA PTCHELKINA, viuda, por sus propios y
personales derechos, a quien en adelante se le llamará simplemente "LA
VENDEDORA", y, por otra parte los cónyuges señor VOLODYMYR
TARATUNIN y señora NELYA TARATUNINA, casados entre sí,
debidamente representados por su apoderada la señora NATALIYA
TARATUNINA, según consta de la copia del Poder General que se
adjunta como habilitante; a quienes en adelante se les llamará
simplemente "LOS COMPRADORES". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**
Declara la VENDEDORA, que es dueña y propietaria de Un
DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES DEL EDIFICIO EL DORADO,
ubicado en la planta N- + 18,41, compuesto de sala, comedor, cocina,

punto cincuenta metros POR EL ESTE: Lindera con el estacionamiento
veintiocho en cinco punto cero cero metros POR EL OESTE: Lindera con el
estacionamiento veintiséis en cinco punto cero cero metros dando una
superficie de doce punto cincuenta metros cuadrados con una alicuota de
cero punto treinta y seis por ciento de los bienes comunales del edificio.-

Dicho departamento y parqueadero fue adquirido por la vendedora, por compra que le hiciera a la señora Gianni Ramella Pralungo, según consta de la Escritura de Compraventa, realizada en la Notaria Primera de Manta el trece de junio del dos mil trece e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el diecinueve de julio del dos mil trece.-

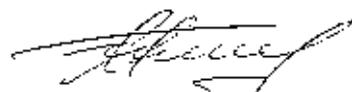
TERCERA : VENTA.- Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, la VENDEDORA, señora **MARINA PTCHELKINA**, por sus propios derechos, da en venta real y enajenación perpetua el bien inmueble, descrito e individualizados en la cláusula de los antecedentes a favor de los cónyuges señor VOLODYMYR TARATUNIN y señora NELYA TARATUNINA, quienes compran adquieren y aceptan para sí, el bien inmueble consistente en Un departamento signado con el numero SEISCIENTOS TRES (603) Y parqueadero número VEINTISIETE, del Edificio El Dorado, ubicado en la parroquia y cantón Manta .- No obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza en el estado en que se encuentra el bien, bajo los linderos ya determinados, cualesquiera que sea su cabida.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio pactado por las partes contratantes es de TREINTA Y CINCO MIL CUATRO DOLARES CON CUATRO

CENTAVOS DE DÓLAR, valor que la vendedora manifiesta haber recibido de manos de la apoderada de los compradores, en moneda de curso legal, a su entera satisfacción.- **QUINTA: DEL SANEAMIENTO.**- La venta de este bien inmueble se la hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte de los adquirentes, quienes declaran que conocen muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, la vendedora, se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley.- **SÉXTA: TRANSFERENCIA.**- La vendedora transfiere el dominio del bien con las servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas, libre de gravamen, comprometiéndose en caso contrario, al saneamiento legal.- **SEPTIMA: ACEPTACIÓN.**- Los comparecientes aceptan lo estipulado en el presente contrato por convenir a sus intereses.- **OCTAVA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.**- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Registrador de la Propiedad del cantón correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley correspondan.- **LAS DE ESTILO .-** Usted señora Notaria díguese insertar las cláusulas de estilo para su validez.- Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, las comparecientes aceptan en todas y



cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada ANTONIA SEGURA, matricula número : trece guión dos mil dos guión cuarenta y ocho del Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a las comparecientes por mi la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY

FE.-6/



MARINA PTCHELKINA
C.I.No. - 171870562-5



NATALIYA TARATUNINA
C.I.No. 172026867-9



Abg. Elsy Cedeño Menéndez
NOTARIA PUBLICA CUARTA DE MANTA



CUERPO DE BOMBEROS DE MANÁ

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360620370304

COMPROBANTE DE PAGO

911

Dirección: Av. Nacional

entre Calles 1 y 2

Teléfono: 2221777 - 231777

000078476

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRATO

CIRCULO: _____
 NOMBRES: RECHELFINA MARINA
 RAZON SOCIAL: EDIF. RE DONADO BRTO. 602/ ESP. 27
 DIRECCIÓN: _____

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL: _____
 ANÁLISIS PROPIEDAD: _____
 DIRECCIÓN PREDIO: _____

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVABADO PAMELA
 CAJA: 26/10/2015 13:31:37
 FECHA DE PAGO: _____

| VALOR | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|-------|-------------|-------|
| | | 3.00 |

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: domingo, 21 de octubre de 2015

CERTIFICADO DE SOLVENCIA



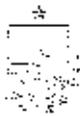
VALIDO SIN REGISTRO DE PAGO

DECLARACIÓN DE SOLVENCIA
 El suscrito, Sr. CAROLINA LÓPEZ GARCÍA, titular de la cuenta de ahorro N° 1010, en el Banco Nacional de Fomento, Sucursal Maná, declara haber abonado el monto de \$ 7.615,00 (SETE MIL SEISCIENTOS QUINCE DÓLARES) a favor de la Srta. PAMELA SANCHEZ ALVABADO, el día 26 de octubre de 2015, a las 13:31:37 horas, correspondiente al pago de la cuota de la línea de crédito N° 1010, en el Banco Nacional de Fomento, Sucursal Maná, para el mes de octubre de 2015.

Maná, 26 de octubre de 2015.

Carolina López García
 Titular de la Cuenta de Ahorro N° 1010





TÍTULO DE CRÉDITO No. 000428283

10/29/2015 4:28

| OBSERVACIÓN | | | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TÍTULO N° |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|-------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN SE LE APLICA EL 50% POR SER DE LA 3ERA EDAD ubicada en MANTA de la parroquia MANTA | | | 1-07-16-07-053 | 12,92 | 32207,30 | 191672 | 423283 |
| VENDEDOR | | | ALCABALAS Y ADICIONALES | | | | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | | VALOR | | |
| 1718705825 | PTCHELKINA MARINA | ED.ÉL DORADO DPTO.803 | Impuesto principal | | 161,04 | | |
| ADQUIRIENTE | | | Junta de Beneficencia de Guayaquil | | 26,31 | | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | TOTAL A PAGAR | | 309,35 | | |
| 0958205868 | TARATUNINA NELYA | S/N | VALOR PAGADO | | 206,35 | | |
| | | | SALDO | | 100,00 | | |

EMISION: 10/29/2015 4:28 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
MANTILLA
SECRETARÍA DE CONTABILIDAD
10/29/2015



TÍTULO DE CRÉDITO No. 000428292

10/29/2015 4:27

| OBSERVACIÓN | | | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TÍTULO N° |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|------|---------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN SE LE APLICA EL 50% POR SER DE LA 3ERA EDAD ubicada en MANTA de la parroquia MANTA | | | 1-07-16-07-027 | 2,70 | 2796,74 | 191671 | 423282 |
| VENDEDOR | | | ALCABALAS Y ADICIONALES | | | | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | | VALOR | | |
| 1718705825 | PTCHELKINA MARINA | EDIF.ÉL DORADO EST 27 | Impuesto principal | | 12,98 | | |
| ADQUIRIENTE | | | Junta de Beneficencia de Guayaquil | | 4,20 | | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | TOTAL A PAGAR | | 18,18 | | |
| 0958205868 | TARATUNINA NELYA | S/N | VALOR PAGADO | | 18,18 | | |
| | | | SALDO | | 0,00 | | |

EMISION: 10/29/2015 4:27 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
MANTILLA
SECRETARÍA DE CONTABILIDAD
10/29/2015



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 075408

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA, Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN perteneciente a BACHELKINAMARINA ubicada en EDIF. EL DORADO EST. 27/ED. EL DORADO DPTO. 603 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$35004.04 TREINTA Y CINCO MIL CUATRO DOLARES CON 04/100. de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDADES POR QUE EL AVALUO ANTERIOR ES IGUAL AL AVALUO ACTUAL

V.CH

Manta, de 29 DE OCTUBRE DE 2015 del 2015

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 104429



LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

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

PTCHELKINA MARINA

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

Manta, 29 de Octubre de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1071607027 EDIF.EL DORADO EST.27
1071607053 ED.EL DORADO DPTO.603

Manta, veinte y nueve de octubre del dos mil quince



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



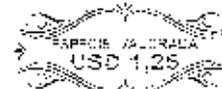
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 128131

Nº 128131

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 35090

Fecha: 29 de octubre de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-07-16-07-053

Ubicado en: ED EL DORADO DPTO.603

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 59,78 M2

Área Comunal: 28,0300 M2

Área Terreno: 12,9200 M2

Perteneciente a:

| Documento Identidad | Propietario |
|---------------------|-------------------|
| 1718765625 | MARINA PTCHELKINA |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

| | |
|---------------|-----------------|
| TERRENO: | 3230,00 |
| CONSTRUCCIÓN: | 28977,30 |
| | <u>32207,30</u> |

Son: TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SIETE DOLARES CON TREINTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014 - 2015".

Ab. David Cedeño Ruperá

Director de Avalúos, Catastro y Registro

Impreso por: MARIS REYES 19/10/2015 10:06:20



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 128130

Nº 128130

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 36089

Fecha: 29 de octubre de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-07-16-07-027

Ubicado en: EDIF. EL DORADO EST.27

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 12,50 M2

Área Comunal: 5,8700 M2

Área Terreno: 2,7000 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1718705625 MARINA PTCHELKINA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

| | |
|---------------|----------------|
| TERRENO: | 675,00 |
| CONSTRUCCIÓN: | 2121,74 |
| | <u>2796,74</u> |

Son: DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 - 2015".

Ab. David Cedeno Ruperu

Director de Avaluos, Catastros y Registro



40643

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 40643:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 07 de junio de 2013
Parroquia: Maca
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rel. Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES DEL EDIFICIO EL DORADO, ubicado en la planta N.º 18,41, compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, baño general y dormitorio, del edificio el dorado tiene los siguientes linderos y dimensiones. POR ARRIBA: Lindera con el departamento setecientos tres POR ABAJO: Lindera con el departamento quinientos tres POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en tres punto ciento cuarenta y cinco metros luego gira hacia el sur en cero punto sesenta y cinco metros luego gira hacia el oeste en tres punto doscientos setenta y cinco metros, luego gira hacia el sur en uno punto veinte metros y luego gira hacia el oeste en tres punto setenta y cinco metros lindando con los departamentos seiscientos dos y seiscientos cuatro y área común de pasillo POR EL SUR: Lindera con vacío hacia el área común de terraza de piscina en diez punto veinticinco metros POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en cero punto setecientos veinticinco metros, luego gira hacia el este en cero punto cero setenta y cinco metros y luego gira hacia el sur en seis punto cero cero metros, lindando con el departamento quinientos dos y vacío hacia área común de patio lateral POR EL OESTE: Lindera con el departamento seiscientos cuatro en cuatro punto ochocientos setenta y cinco metros dando una superficie de cincuenta y nueve metros cuadrados setenta y ocho decímetros cuadrados con una alcuota de uno punto setenta y cinco por ciento de los bienes comunales del edificio. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N T

Certificación impresa por: Mayr

Ficha Registral

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manabí-España: 1 de 3
28 OCT. 2015

EDIFICIO EL DORADO
CALLE MI ENTRE AV. 24 Y 25
TLF. 052 623 - 655

CERTIFICACIÓN

Por petición verbal del interesado certifico: Que la Sr PTCHELKINA MARINA es propietaria del departamento 603 y del parqueo 27 del edificio EL DORADO la misma se encuentra al día en todos los pagos de condominio hasta la fecha.

En consecuencia no tiene ninguna deuda con la administración del edificio El Dorado.

El interesado puede hacer uso del presente certificado para los fines pertinentes.

Manta, 28 de Octubre. del 2015

Atentamente,



SR: JANETH CICHANDE
ADMINISTRADORA



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

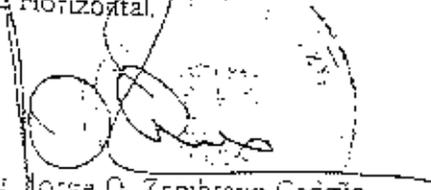


PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 377-DPUM-SVQ de fecha 25 de Junio del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano; atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por los cónyuges Luis Humberto García González y Gloria María Ayala Alarcón, propietarios del Edificio "EL DORADO" ubicado en las avenidas M-1 y M-2 entre las avenidas 24 y 25 del barrio Murciélagos, código # 103 de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral # 1071607000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio mencionado.

Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Julio 2 de 2004


Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha 2 de julio del 2004, el Alcalde de Manta, Ing. Jorge Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al Informe No. 377-DPUM-SVQ de fecha 25 de Junio del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "EL DORADO", ubicado en las avenidas M-1 y M-2 entre las avenidas 24 y 25 del barrio Murciélagos, código # 103 de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral # 1071607000.

Manta, Julio 2 de 2004


Patricia González López
PROSECRETARÍA MUNICIPAL
ENCARGADA DE LA SECRETARÍA



CONTENIDO

- 1.0.- Definición de términos
- 2.0.- Datos Generales:
 - Ubicación
 - Descripción General
- 3.0.- Límites y linderos de los Estacionamientos y los Departamentos
- 4.0.- Información para el proceso:
 - Áreas por Plantas
 - Áreas Generales
 - Costos unitarios
- 5.0.- Cuadro de cálculo de áreas, alícuotas, áreas comunes, área total y área de terreno
- 6.0.- Cuadro de distribución de gastos comunes
- 7.0.- Cuadro de cálculo de valores referenciales
- 8.0.- Reglamento interno



REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "EL DORADO"

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planes y Obras, División
(Calle 10 de Agosto, 1000)

[Signature]
REVISADO

Fecha: Junio 28/04

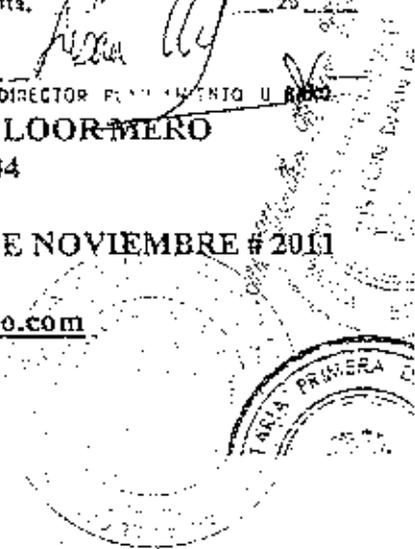
MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planes y Obras, División

Aprobación: *[Signature]* **PH # CIE-1711**
Manta, _____ 20__

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

TRABAJO REALIZADO POR:
FECHA:
REGISTRO PROFESIONAL:
DIRECCIÓN:
TELÉFONO:
Email:

ARQ. ANGEL LOORMERO
MAYO DE 2004
C.A.E. M-094
AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE # 2011
2920 020
angloor@yahoo.com



REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO EL DORADO

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Art. 1.- El Edificio El Dorado ha sido construido pensando en el bienestar y seguridad de sus copropietarios. Sus materiales de primera calidad, acabados y estética acorde con el buen gusto, acogen a propios y usuarios y brindan un ambiente acogedor, tranquilo y agradable. Actualmente está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El edificio El Dorado se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y los estacionamientos; y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

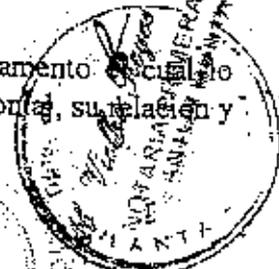
CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El edificio El Dorado se encuentra ubicado en la ciudad de Mantá, en las calles M-1 y M-2 entre las avenidas 24 y 25, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de Subsuelo N = - 2.20, Planta Baja N = + 0.50, Primera Planta Alta N = + 4.01, Segunda Planta Alta N = + 6.89, Tercera Planta Alta N = + 9.77, Cuarta Planta Alta N = + 12.65, Quinta Planta Alta N = + 15.53, Sexta Planta Alta N = + 18.41, Séptima Planta Alta N = + 21.29, Octava Planta Alta N = + 24.17, Novena Planta Alta N = + 27.05 y Planta de Terraza Superior N = + 29.93.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los estacionamientos ubicados en el subsuelo y la planta baja y la de los departamentos que integran cada planta, de la piscina, áreas sociales, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento, los cuales se aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, sus relaciones y sus derechos.



CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los estacionamientos y los departamentos, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad de espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes.

En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamientos, e causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

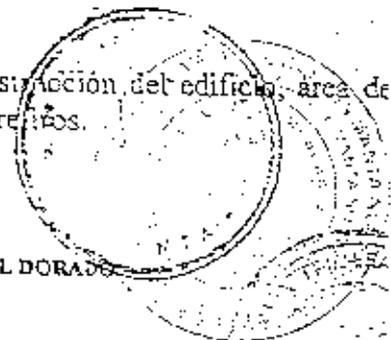
Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

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

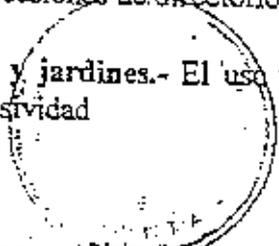
Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son Bienes Comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Son bienes comunes:

- a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio, área de estacionamiento, con inclusión de espacios destinados a refugios.



- b) La piscina y su área social para descanso o sitio de reunión, duchas y servicio higiénico.- Al uso de la piscina sólo tendrán derecho los copropietarios o arrendatarios y sus hijos. Cualquier persona, fuera de los indicados, que desee gozar de este servicio tendrá que cancelar una tasa, la misma que la cuantificará la Asamblea de Copropietarios, en su primera reunión. Para utilizar el área social en exclusividad los copropietarios, deberán solicitarlo por escrito al Administrador con por lo menos ocho días de anticipación a la fecha a reservar, y se lo hará previa la cancelación de una tasa que será establecida por la Asamblea de copropietarios en su primera reunión.
- c) Zona de libre acceso al área de estacionamiento.- Esta área por su uso es un bien común y en ningún caso podrá ser usado para otro fin específico que aquel para el que fue concebido.
- d) La terraza común.- Todo copropietario tiene acceso a disfrutar de la terraza de uso común ubicada en la Planta Alta N = + 29.93, dándole el uso de esparcimiento o recreación visual. Para ingresar a la misma deberá solicitar las llaves al administrador, y tomar las precauciones necesarias a fin de evitar accidentes, los que en caso de producirse serán de exclusiva responsabilidad del solicitante.
- e) El ascensor.- Es para el uso exclusivo de personas (9 máximo), y por ningún motivo podrá subirse por él, equipos pesados que sobrepasen los 630 Kg. que es la capacidad máxima de carga. En la prohibición se incluyen materiales como basura, cemento, piedra, arena, hierro, madera, etc.
- f) Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso.- Son para el tránsito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.) y su limpieza y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del administrador. Los gastos que se ocasionen serán asumidos por los copropietarios y determinados en la primera Asamblea de Copropietarios.
- g) El cuarto de transformadores, paneles de medidores eléctricos y de telefonía.- Por la seguridad de todos los copropietarios, usuarios y arrendatarios, a este sector solamente tendrá ingreso el administrador, o la persona que él delegue.
- h) Cisternas.- Existe una cisterna general en el subsuelo, a partir de la cual se bombeará a todos los departamentos; para detallar el consumo de agua, a la entrada de cada departamento se instalará un medidor de agua y una vez establecido el valor, éste se pagará al administrador junto con el pago de alcuotas por otros servicios.
- i) Departamento para guardián.- Se encuentra ubicado en la planta baja y su uso es exclusivo para el guardián y su familia si la tuviere.
- j) Sala Comunal.- Ubicada en la planta baja, es de uso general para los copropietarios para realizar las asambleas y sesiones de directorio de los mismos.
- k) Estacionamientos públicos y jardines.- El uso y mantenimiento de esta área reserva el Promotor en exclusividad



NOTARIA PRIMERA
PLANTA ALTA

CAPITULO 4

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE COPROPIETARIOS

Art. 9.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada departamento o estacionamiento representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

| | |
|--------------------|-------|
| Estacionamiento 1 | 00.41 |
| Estacionamiento 2 | 00.51 |
| Estacionamiento 3 | 00.36 |
| Estacionamiento 4 | 00.36 |
| Estacionamiento 5 | 00.38 |
| Estacionamiento 6 | 00.42 |
| Estacionamiento 7 | 00.43 |
| Estacionamiento 8 | 00.42 |
| Estacionamiento 9 | 00.40 |
| Estacionamiento 10 | 00.39 |
| Estacionamiento 11 | 00.38 |
| Estacionamiento 12 | 00.48 |
| Estacionamiento 13 | 00.38 |
| Estacionamiento 14 | 00.34 |
| Estacionamiento 15 | 00.34 |
| Estacionamiento 16 | 00.34 |
| Estacionamiento 17 | 00.34 |
| Estacionamiento 18 | 00.36 |
| Estacionamiento 19 | 00.47 |
| Estacionamiento 20 | 00.36 |
| Estacionamiento 21 | 00.55 |
| Estacionamiento 22 | 00.43 |
| Estacionamiento 23 | 00.40 |
| Estacionamiento 24 | 00.38 |
| Estacionamiento 25 | 00.51 |
| Estacionamiento 26 | 00.36 |
| Estacionamiento 27 | 00.36 |
| Estacionamiento 28 | 00.38 |
| Estacionamiento 29 | 00.38 |
| Estacionamiento 30 | 00.40 |
| Estacionamiento 31 | 00.40 |
| Estacionamiento 32 | 00.43 |
| Estacionamiento 33 | 00.36 |
| Bodega B-1 | 00.07 |
| Departamento 101 | 02.71 |
| Departamento 102 | 02.82 |
| Oficina 103 | 00.80 |
| Departamento 201 | 04.69 |

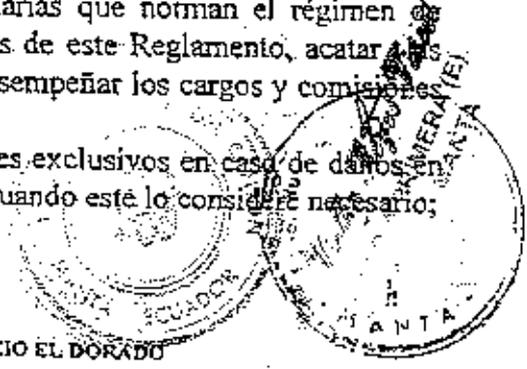


| | |
|------------------|-------|
| Departamento 202 | 02.86 |
| Departamento 203 | 01.91 |
| Departamento 301 | 04.69 |
| Departamento 302 | 02.86 |
| Departamento 303 | 01.91 |
| Departamento 401 | 04.69 |
| Departamento 402 | 02.86 |
| Departamento 403 | 01.91 |
| Departamento 501 | 02.80 |
| Departamento 502 | 02.86 |
| Departamento 503 | 01.75 |
| Departamento 504 | 01.97 |
| Departamento 601 | 02.80 |
| Departamento 602 | 02.86 |
| Departamento 603 | 01.75 |
| Departamento 604 | 01.97 |
| Departamento 701 | 04.69 |
| Departamento 702 | 02.86 |
| Departamento 703 | 01.91 |
| Departamento 801 | 04.69 |
| Departamento 802 | 02.86 |
| Departamento 803 | 01.91 |
| Departamento 901 | 04.69 |
| Departamento 902 | 02.86 |
| Departamento 903 | 01.91 |
| Suite 1001 | 01.11 |
| Terraza 1001 | 02.00 |
| Terraza 1002 | 01.74 |

TOTAL 100.00

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

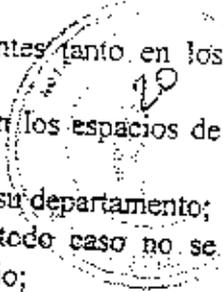
- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario;



- f) En los contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá hacer constar que el adquirente, arrendatario o anticresista se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietario comunicará, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
- g) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca en acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- h) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, piscina, área de estacionamiento, ascensor y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
- i) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los propietarios de los mismos;
- j) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas;
- k) El copropietario, arrendatario, anticresista o cualquier persona que use, o goce un departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.
- l) En caso de remate y habiendo dos o más posturas iguales, tendrán derecho de preferencia los condóminos del edificio.
- m) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamentos y Ordenanzas.

Art. 11.- DE LAS PROHIBICIONES.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, anticresistas y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del edificio;
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable;
- c) Hacer uso abusivo de su Departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás;
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usados con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este Reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios y/o arrendatarios, o la seguridad del edificio;
- e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los departamentos;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;

- 
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
 - h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación común y utilizar éstos como sala de espera o reunión;
 - i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su departamento;
 - j) Introducir y mantener animales dentro de los departamentos. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las áreas comunes del edificio;
 - k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escalera y terraza del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo;
 - l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al departamento, el número identificatorio del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;
 - m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
 - n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios;
 - o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que esta sometido este edificio;
 - p) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terraza y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
 - q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;
 - r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas;
 - s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio;
 - t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento general en su artículo # 18 y el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 5

DERECHOS DEL USUARIO Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Art. 12.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al copropietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal y al presente Reglamento Interno.

Art. 13.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los

copropietarios según las cuotas a establecerse en la primera Asamblea de Copropietarios. La misma que se adjuntará como Anexo Uno a este reglamento.

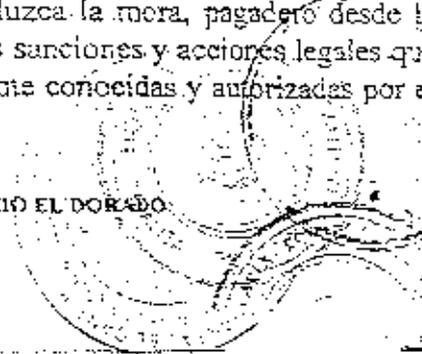
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario, usuario o arrendatario, gastos que serán de cuenta exclusiva de copropietario o arrendatario infractor. Los copropietarios estarán solidariamente obligados a pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos y en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General o de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Los que infrinjan las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal en su Artículo 8 Literales C, D E, F, G, J, y L; Artículo 9. Literal C, serán sancionados con amonestación verbal o escrita. En caso de reincidencia se impondrá una multa del 2% del Salario Mínimo Vital Vigente a la fecha;
- b) Los que infrinjan las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal en el Artículo 6; Artículo 8 Literales B y K; Artículo 9 literales E, G y J; Artículo 10 Literales F, H, I, J, K, L, M, N, P, Q, R, y S, serán sancionados con multa de Un Salario Mínimo Vital General Vigente. En caso de reincidencia se duplicará dicha multa;
- c) En caso de infringir las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal en los Artículos 9 Literal D, G, F, y H; Artículo 10 Literal A, B, C, D, E, G y O y Artículo 12, serán sancionados con multa de tres Salarios Mínimos Vitales Vigentes a la fecha, y en caso de reincidencia se duplicará la multa;
- d) Toda sanción será impuesta por el Director o Administrador, en forma unilateral o en conjunto y serán hechas efectivas en los primeros diez días posteriores a la fecha de la imposición de la multa;
- e) Los que infligieren las disposiciones de este reglamento serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general;
- f) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuesta por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagadero desde la fecha en que dicha cuota se hizo exigible. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el



- director de la Asamblea de Copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica a juicio de cualquiera de estos, por la Asamblea General de Copropietarios;
- g) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentre en mora por dos o más meses en el pago de alicuotas;
 - h) Publicar en cartelera la nomina de copropietarios morosos, la misma que será exhibida por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios, usuarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por motivo de fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser removido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a la ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciera al copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra. Son sus facultades:

- a) Elegir y remover de su cargo al Director y su suplente;
- b) Elegir al Administrador, fijar su remuneración y decidir su remoción con justa causa;
- c) Determinar los gastos del mantenimiento y alicuotas del edificio;
- d) Determinar el monto del capital que cada copropietario debe abonar por concepto de alicuotas así como el pago de la prima del seguro, como lo determina la ley.
- e) Imponer gravámenes extraordinarios cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes o para su reparación o mejoras;
- f) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que sean presentados por el Director o el Administrador
- g) Para examinar y resolver, exigir cuentas al administrador cuando lo considere conveniente y de modo especial al cesar de su cargo.

- b) Señalar las remuneraciones del personal permanente de administración;
- d) Reformar el presente reglamento cuando lo creyere conveniente.

Art. 19.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de secretario.

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

Art. 21.- **CONVOCATORIA.**- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias o Extraordinarias, será hecha por el Director, o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos el 30 % del total de votos de los copropietarios.

En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40 % del total de votos del inmueble, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se hará por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejara constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevará a efecto.

En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

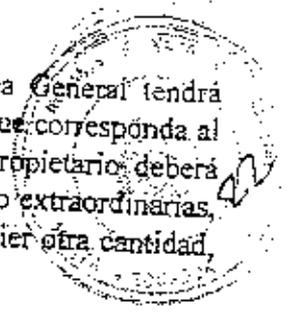
Art. 22.- **ASAMBLEA UNIVERSAL.**- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria, en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 23.- **QUÓRUM.**- Para que haya quórum en las sesiones de la asamblea se necesita la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de las alícuotas del edificio.

Art. 24.- **REPRESENTACIÓN.**- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

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

Art. 26.- **DERECHO DE VOTO.**- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora, y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la administración.



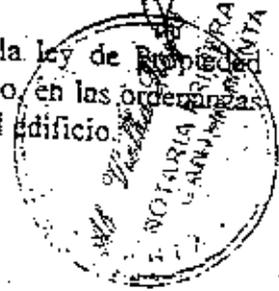
Art. 27.- **VOTACIONES.**- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes.

Art. 28.- Se requerirá el 75 % del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 29.- **LAS ACTAS.**- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del Administrador.

Art. 30.- **DE LA ASAMBLEA GENERAL.**- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, al administrador del edificio y fijar su remuneración;
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias;
- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este Reglamento;
- d) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28 de este Reglamento. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales;
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes;
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento en los bienes comunes o en sus departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento;
- g) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador;
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo;
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, o el presente Reglamento Interno, a petición del administrador en los casos que sean de su competencia;
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento y en el presente Reglamento Interno, en las ordenanzas municipales y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.



- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio;
- l) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO Y DEL ADMINISTRADOR.

Art. 31.- Del Directorio.- El Directorio esta integrado por un Director o Directora y su suplente, un Secretario (a) y por el Administrador (a) quien actuará sin derecho a voto.

Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el suplente.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:

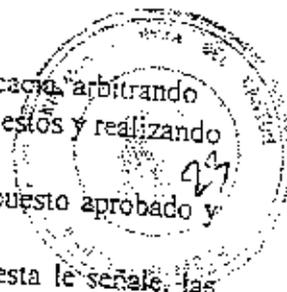
- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
- b) Asumir provisionalmente las funciones de Administrador, en caso de falta o impedimento de este, hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente;
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones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

Art. 35.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios

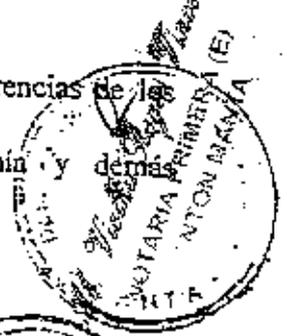
Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio El Dorado, en todo cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal de mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos;



- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director;
- d) Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario, arrendatario o anticrético causante o responsable de estos;
- h) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta por el monto que señalare la asamblea;
- i) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo;
- k) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio;
- l) Conservar copia certificada de la Escritura Pública de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio El Dorado, de la Escritura Pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor;
- m) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal C de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable;
- n) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, los libros de la administración del edificio;
- o) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- p) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del directorio;
- q) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios;
- r) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio;



- s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea General;
- u) Cumplir con todas las demás obligaciones convenidas en el respectivo contrato;
- v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director;
- w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- Las funciones del secretario de la asamblea la ejercerá un copropietario (a) del edificio. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.

CAPITULO 9

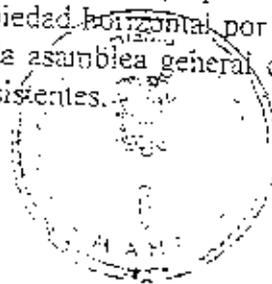
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 39.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5 % de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 40.- SEGURO OBLIGATORIO.- Es obligatorio el seguro contra incendio de acuerdo con lo estipulado en la ley de propiedad horizontal.

Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por mas del 50% de los asistentes.


 Arq. Angel Llor Mero
 C.A.E. M-094





REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA DEL CANTON MANTA

TESTAMENTO DE ESCRITURA

De _____

LOS CONYUGES SEÑOR VOLODYMYR TARATUNIN

Y SEÑORA NELYA TARATUNINA.

Otorgada por _____

SEÑORA NATALIVA TARATUNINA

A favor de _____

INDETERMINADA

Cuantía _____

0.997703...

Autorizado por la Notaria

ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

PRIMER

2014.13.08.04.P4706

Registro ²⁷ JUNIO 2014 No. _____

Manta, a _____ de _____ de _____

CODIGO: 2014.13.08.04.P4766 1/2022



**PODER GENERAL OTORGAN LOS CONYUGES SEÑOR VOLODYMYR TARATUNEN Y SEÑORA NELVA TARATUNINA; A FAVOR DE LA SEÑORA NATALIYA TARATUNINA.-
CUANTIA: INDETERMINADA**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes veintiseis de junio del año dos mil catorce, ante mí, Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Encargada de la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta mediante Acción de Personal número 4369-UP-COM-14-WAHC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, de fecha veintiseis de junio del año dos mil catorce, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "PODERDANTES" los conyuges señor VOLODYMYR TARATUNEN y señora NELVA TARATUNINA, por sus propios derechos, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus cédulas de identidad que corresponden a los números cero nueve cinco ocho dos cero nueve ocho siete guion seis y cero nueve cinco ocho dos cero nueve ocho seis guion ocho, respectivamente, cuya copia debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura pública. Los Poderdantes son de nacionalidad ucraniana, mayores de edad, casados entre sí y domiciliados en esta ciudad de Manta, y, por otra parte, en calidad de MANDATARIA, la señora NATALIYA TARATUNINA, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de identidad que corresponden a los números uno siete dos cero dos seis ocho seis siete guion nueve, cuya copia debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura pública. La Mandataria es de nacionalidad ucraniana, mayor de edad, de estado civil casada y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron ellos

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



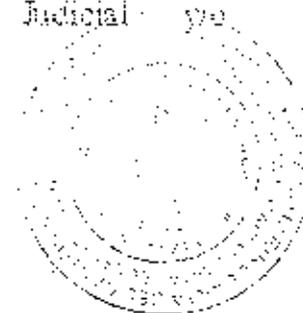
comparecientes por mí la señora Notaria de los efectos y resultados de esta escritura así como examinados que fue en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de PODER GENERAL, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a Escritura Pública el texto de la minuta cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sirvase insertar una de PODER GENERAL, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: OTORGANTES.- Intervienen en la celebración de este instrumento, por una parte, los cónyuges señor VOLODYMYR TARATUNIN y señora NELYA TARATUNINA, a quienes más en adelante se le llamara LOS PODERDANTES; y, por otra parte, la señora NATALIYA TARATUNINA, a quien más en adelante se le llamara LA MANDATARIA. Los comparecientes declaran ser ucranianos, mayores de edad, hábiles y capaces para contratar. SEGUNDA: PODER GENERAL.- Por medio de este instrumento público, los cónyuges señor VOLODYMYR TARATUNIN y señora NELYA TARATUNINA, confieren PODER GENERAL, amplio y suficiente cuanto en derecho se requiere a favor de la señora NATALIYA TARATUNINA, portadora de su cédula de identidad que corresponden a los números uno siete dos cero dos seis ocho seis siete guión nueve, para que en nuestros nombres y representación realice los siguientes trámites: a) Administre, venda, compra, done e hipoteque en forma general y/o parcial o como mejor convenga a los intereses de los Poderdantes, los bienes muebles e inmuebles, para tal efecto suscriba la Escritura Pública de Compraventa y/o Promesa de Compraventa, Donación, Garantía Económica, Hipoteca - Mutuo Hipotecario y autorice su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente; b) Concurra a la Empresa Pública de Agua Potable Manta, Corporación Nacional de Telecomunicaciones C.N.T. S.A y Corporación Nacional de Electrificación

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



realizar pagos como también suscriba reclamos por
arrendamientos, etc. c) Suscriba contrato de arrendamiento, así como también
cobre los ramos de arrendamiento, para que en
caso de necesidad suscriba y/o continúe con las acciones legales tendientes
a los intereses de los bienes que le son encomendados, proponga
demandas de injuncción, peticiones de desahucio, desalojos, conclusión
de contratos, etcétera cuando el caso lo exija. Además para que pueda
plantear toda clase de demandas, contestar demandas de consignación y
otras, en los juicios que estuvieren propuestos o los que se propusieren
a futuro, y los que sobrevengan a éstos referentes exclusivamente a los
bienes que se encomendarán. d) Contraiga cualquier clase de obligaciones
inclusive solidarias con otras personas. e) Garantice solidaria o
hipotecariamente obligaciones de terceros. f) Adquiera - compra, aun por
remate, reciba en arrendo, administración, etcétera, toda clase de bienes
muebles e inmuebles, derechos y acciones, papeles fiduciarios, valores y
sus cosas. g) Abra, mantenga o cierre mis Cuentas Corrientes y de Ahorro
en los Bancos de la localidad, Mutualistas, Financieras, manejables con
chequeras, libretas u órdenes de pago. h) Debitar de la cuenta de Ahorro
número 1043223340 del Banco Pacífico de la señora NELVA
YAPATUNINA, aperturar certificado de depósitos, renovar certificados de
depósitos, cancelar certificados de depósitos, solicite clave de la tarjeta
de débito. i) Debitar de mi cuenta de Ahorro número 0013119440 del
Banco del Austro de la señora NELVA YAPATUNINA, aperturar
certificado de depósitos, renovar certificados de depósitos, cancelar
certificados de depósitos, solicite clave de la tarjeta de débito. j) Gire,
endose, cada retira, cubra, etcétera, cheques, sobre seguros, comprobantes
de retiro y depósitos en mi libretas de ahorros y cuentas corrientes, letras
de cambios, pagares, libranzas, Garantías Bancarias y otros documentos
de crédito. k) Suscriba escritura Pública de Partición Judicial y/o

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
MANABÍ - MANABÍ



Extrajudicial, Posesión Efectiva, Convalidación, quedando facultado para que suscriba peticiones, documentos, escritura pública, publique por la prensa y otros relacionados al mismo objeto, renuncie los bienes dado en Partición; realice Declaraciones Juramentadas; l) Suscribas Actas y/o cualquier documento que sea requerido; ll) Suscriba acuerdo procesales y/o extraprocesales a favor de los Poderdantes; m) Represente a los Poderdantes en toda clase de juicios, civiles y penales, en que ellos sean o deban ser parte o tenga algún interés; n) Presente y/o conteste demandas Civiles, Laborales, Reivindicatorias, Penales, Verbal Sumarias, Ordinarias, Ejecutivas, ante los respectivos Juzgados, Fiscalías y Tribunales de la República del Ecuador ya sean que la proponga, estén propuestas o que la propusieren, para tal efecto solicite diligencias o actos preparatorios tales como: Inspecciones Judiciales, Confesiones Judiciales, exhibición de documentos, solicitar desahucios, presentar acusaciones particulares, etcétera, debiendo efectuar todas y cada una de las diligencias procesales que hubiere lugar; asista audiencia preliminar de la demanda y formulación de pruebas, así como a la audiencia definitiva, concorra a la Comisaría, Defensoría del Pueblo, Policía Nacional y realice todos los trámites para la defensa de sus representados. Así mismo se le faculta para que contrate y delegue a un Abogado en el libre ejercicio de la profesión para tal efecto se le otorga las prerrogativas determinadas en los artículos Treinta y ocho y siguientes del Código de Procedimiento Civil, inclusive las facultades determinadas en el artículo Cuarenta y cuatro del Código de Procedimiento Civil, que de por sí requieren de cláusula especial; ñ) Celebre toda clase de actos y contratos Rectificación, Revocatoria, Resciliación, (se comprende también transacciones) inclusive aquellos que requieren poderes o cláusulas especiales e intervenga en su participación; o) Obtenga y otorgue cancelaciones y levantamientos de hipotecas, celebre Extinciones de Patrimonio Familiar,

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

Informes, Testamentos, Declaraciones Juramentadas, Confesiones Judiciales, Recibos, Escrituras Públicas, Subrogación de los Poderdantes como si fuere propia, Escrituras, Receptos, Repudios, Herencias, Donaciones, q) Cobro y recibo de todo lo que se le debieron y correspondan a los Poderdantes, r) En fin, todo lo que tanto pudiera caer los obligantes en persona, de modo que nada quede excluido de este poder, inclusive se le otorgan las facultades para que pueda delegar el presente Poder a un profesional de derecho solo a efectos de Ejecución Judicial, facultándole al citado profesional para que haga uso de las atribuciones determinadas en los Artículos treinta y ocho y siguientes del Código de Procedimiento Civil, inclusive las determinadas en el Artículo cuarenta y cuatro del mismo cuerpo legal que se por si requieren de abstracción especial, y, s) Los actos y contratos a que se refiere este Poder General, podrá celebrarlos la Mandataria respecto de cualquier persona natural o jurídica, de derecho privado o público, ya sean estas Instituciones Financieras de Créditos o Bancos, Judiciales, Administrativas, de Migración, Policía Nacional o bien ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o ante el Servicio de Rentas Internas SRI. Al efecto, se confiere a la Mandataria todas las facultades necesarias para el total cumplimiento de este mandato, como es la voluntad de los Poderdantes, sin que en ningún caso se alegue falta o insuficiencia de poder.- Los Poderdantes autorizan desde ahora y en adelante a la Mandataria haga el ejercicio de este poder.

TERCERA: ACEPTACION.- La Mandataria señora NATALIA MARATUNINA, acepta el mandato conferido y promete cumplirlo fielmente.- **LAS DE ESTILO .-** Usted señora Notario, se dignara agregar las firmas de ambas de estilo para la plena validez de la presente Escritura Pública cuya cuantía por su naturaleza tiene el carácter de indeterminada. Hasta aquí la minuta que con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y autorizada por mí la señora



NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTUA - MANABI



Notaria, queda elevada a escritura pública, junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado JIMMY VILLAVICENCIO NAVIA. Matrícula número: Trece - Mil cuatrocientos ochenta y ocho - Veintidós del Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial, y, leída que les fue a los comparecientes por mí la señora Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. DOY FE.



VOLODYMYR TARATUNIN
C. Identidad No.- 095828987-6



NELYA TARATUNINA
C. Identidad No.- 095820956-8



NATALIYA TARATUNINA
C. Identidad No.- 172028867-9



LA NOTARIA.

NOTARIA PUEBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y EDUCACIÓN

Nº 095820986-8

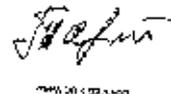
CEPULA DE
IDENTIDAD EXT
APELLIDOS Y NOMBRES
TARATUNINA
NELYA
LUGAR DE NACIMIENTO
Federación de Rusia
Chita
FECHA DE NACIMIENTO 1848-06-19
NACIONALIDAD UCRRAIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADO
VOLLODYMIR
TARATUNIN

INSTRUCCIÓN
INICIAL

PROFESIÓN / OCUPACION
LAS PERMIJOS LA LEY

833442344

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
AKSENOV BORIS
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
AKSENOVA MARIA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
GUAYAQUIL
2014-03-07
FECHA DE EXPIRACION
2024-03-07



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y EDUCACIÓN

Nº 095820987-6

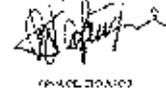
CEPULA DE
IDENTIDAD EXT
APELLIDOS Y NOMBRES
TARATUNIN
VOLLODYMIR
LUGAR DE NACIMIENTO
Federación de Rusia
Chita
FECHA DE NACIMIENTO 1958-11-01
NACIONALIDAD UCRRAIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
NELYA
TARATUNINA

INSTRUCCIÓN
INICIAL

PROFESIÓN / OCUPACION
LAS PERMIJOS LA LEY

723442222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TARATUNIN MAKAR
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ALDREVA MARIA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
GUAYAQUIL
2014-03-07
FECHA DE EXPIRACION
2024-03-07





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y REGULACIÓN



CECULA DE IDENTIDAD EXT
APELLIDOS Y NOMBRES
TARATUNINA MYKALIYA
LUGAR DE NACIMIENTO
Victoria
Onisubpetrovsk
FECHA DE NACIMIENTO 1970-01-24
NACIONALIDAD UCRANIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
BERON
YEVSTAFYEV

N: 172026867-9



INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LAS PERMI.POR.LA.LEY

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TARATUNIN VOI,GOYMYR

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
TARATUNINA MELYA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2014-02-13

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-02-13

DIRECTOR GENERAL

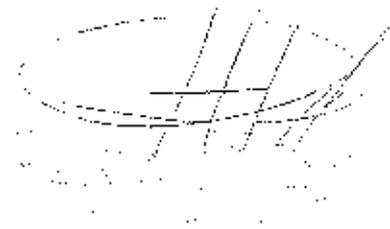
FRENTE DEL CERRAJEO



ESTAS ~~FOJAS~~ FOLIAS ESTAN
RUBRICADAS POR MI
Dña. Patricia Mendoza Briones
Juzga Pública Cuarta Encargada.

Patricia

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU
ORDENAMIENTO, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL
QUE ME FLEMITO A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO
ESTE SEGUNDO TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE
SU OTORGAMIENTO.- CODIGO: 2014.13.08.01 P4706.- DOY FE.



Patricia Mendoza Briones
Dña. Patricia Mendoza Briones
Juzga Pública Cuarta Encargada





Factura: 002-002-000012868



20151308004000774

NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEBEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

RAZÓN MARGINAL N° 20151308004000774

| MATRIZ | |
|------------------------|---------------------------|
| TIPO DE RAZÓN: | VIGENCIA DE PODER GENERAL |
| ACTO O CONTRATO: | PODER GENERAL |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 27-06-2014 |
| NÚMERO DE PROTOCOLO: | 2014.13.08.04.P4706 |

| OTORGANTES | | | |
|----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| OTORGADO POR | | | |
| NOMBRES/RAZÓN SOCIAL | TIPO INTERVINIENTE | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | No. IDENTIFICACIÓN |
| TARATUNJINA NATALYA | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CEDULA | 1720268679 |
| A FAVOR DE | | | |
| NOMBRES/RAZÓN SOCIAL | TIPO INTERVINIENTE | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | No. IDENTIFICACIÓN |

| TESTIMONIO | |
|------------------------|---------------------------|
| ACTO O CONTRATO: | VIGENCIA DE PODER GENERAL |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 23-10-2015 |
| NÚMERO DE PROTOCOLO: | |

NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEBEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

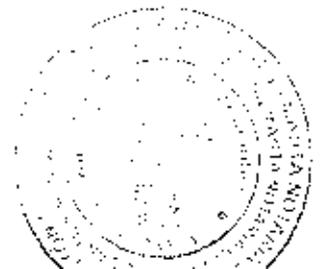
DOY FE: Que la Escritura Pública de PODER GENERAL, otorgado por los conyuges Sr. VOLODYMYR TARATUNINA Y NELYA TARATUNINA, a favor de la Sra. NATALIYA TARATUNINA, signado con el número 2014.13.08.04.P4706, de fecha veintisiete de junio del año dos mil catorce, fue autorizada ante la Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, cuyo original reposa en los archivos de esta dependencia notarial; Poder en el cual NO EXISTE ninguna razón de haber SIDO REVOCADO ni total ni parcialmente, NI MODIFICADO en ninguna de sus cláusulas. Desconociendo la Notaria la supervivencia de los poderantes. Manta, veintinueve de octubre del dos mil quince Abg. ELSYE CEDENO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta.

7



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

Escritura Pública de Poder General
Nº 2014.13.08.04.P4706
Fecha: 27 de Junio del 2014
Abogada Patricia Mendoza Briones
Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta





REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
CERTIFICACION Y CEDULACION



CEDULA DE IDENTIDAD EXT. Nº 171870562-5
APELLIDOS Y NOMBRES PTCHELKINA MARINA
LUGAR DE NACIMIENTO Federación de Rusia
MOSCÚ
FECHA DE NACIMIENTO: 1981-10-29
NACIONALIDAD: RUSA
SEXO: F
ESTADO CIVIL: VIUDA
STANISLAV PETROVICH
PTCHELKIN



INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN/OCCUPACION TRADUCTOR

E13432222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE RAZORONOV NICOLAY

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE RAZORONOVA GALINA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN QUITO

2013-01-15

FECHA DE EXPIRACIÓN 2023-01-15

DIRECCION

PROFESION



001000004



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL DE PROCESOS ELECTORALES



044

CERTIFICADO DE VOTACION
SECCIONES SECCIONALES U-79-2014

044 - 0256

1718705625

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
PTCHELKINA MARINA

PROVINCIA TURBACO 0
CANTON TURBACO 1
ZONA

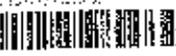
PRESIDENTA DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 COMISIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 DE IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

172026867-9



IDENTIDAD EXT
 APELLIDOS Y NOMBRES
 TARATUNINA
 NATALIYA
 LUGAR DE NACIMIENTO
 Ucrania
 Dnipropetrovsk
 FECHA DE NACIMIENTO 1970-01-24
 NACIONALIDAD UCRAÑIANA
 SEXO F
 ESTADO CIVIL CASADA
 SERGIO
 YEVSTAFYEV



INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN/OCCUPACIÓN LAS PERM. POR LA LEY EAG33A2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 TARATUNINA VOLODYMYR

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 TARATUNINA NELYA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
 GUAYAQUIL
 2014-02-13

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2024-02-13

[Signatures]



Handwritten notes and stamps at the bottom left of the page.



REPUBLICA DEL ECUADOR

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y REGULACION

095820986-8

CELULA DE
IDENTIDAD EXT
APELLIDOS Y NOMBRES
TARATURNIA
MELVA

Federacion de Ecuatorianos
en Suiza

FECHA DE NACIMIENTO: 1946-08-19

RACIONALIDAD: UCRANIANA

SEXO: F

ESTADO CIVIL: CASADA

VOLOCIMETRICO
TARATURNIA



INSTRUCCION
SOCIAL

PROFESION Y OCUPACION
CAS PERIBOR LA LEY

ESTADO CIVIL

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
AKSENOV BORIS

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
AKSENOVA MARIA

LUGAR Y FECHA DE EMISSION
QUAYAGUE
2014-03-07

FECHA DE EXPIRACION
3024-08-07

[Signature]

[Signature]





40644



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 40644:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *viernes, 07 de junio de 2013*
 Parroquia: Manta
 Tipo de Predio: Urbano
 C.M./Carusra/Rol Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

PARQUEADERO NUMERO VEINTISIETE DEL EDIFICIO EL DORADO. tiene 168
 siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con el estacionamiento cuatro.
 POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio POR EL NORTE: Lindera con el area
 comun de circulacion vehicular en dos punto cincuenta metros POR EL SUR: Lindera
 con el terreno del edificio en dos punto cincuenta metros POR EL ESTE: Lindera con el
 estacionamiento veintiocho en cinco punto cero cero metros POR EL OESTE: Lindera
 con el estacionamiento veintiseis en cinco punto cero cero metros dando una superficie
 de doce punto cincuenta metros cuadrados con una alicuota de cero punto treinta y seis
 por ciento de los bienes comunales del edificio. SOLVENCIA: EL PARQUEADERO
 DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------|-------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta | Compraventa | 500 15/02 2006 | 6.378 |
| Compra Venta | Compraventa | 2.194 19/07/2013 | 43.987 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1. Compraventa

Inscrito el: miércoles, 15 de febrero de 2006
 Tomo: 1 Folio Inicial: 6.378 - Folio Final: 6.423
 Número de Inscripción: 500 Número de Repertorio: 839
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 23 de enero de 2006
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

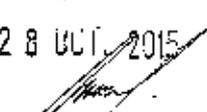
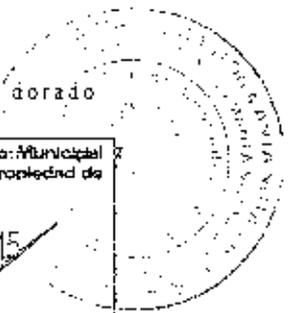
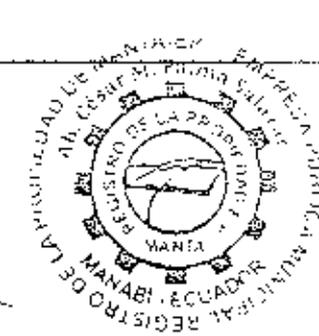
a.- Observaciones:

El departamento seiscientos tres y parqueadero numero veintisiete del edificio el dorado

Certificada impresa por: Mays

Ficha Registral 40644 Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

28 JUL 2015

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|------------------|-------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 80-0000000068611 | Gianni Ramella Pralungo | Soltero | Manta |
| Vendedor | 17-00097130 | García Gonzalez Luis Humberto | Casado | Manta |

2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el: viernes, 19 de julio de 2013

Tomo: 105 Folio Inicial: 43.987 - Folio Final: 44.010

Número de Inscripción: 2.194 Número de Repertorio: 5.296

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 13 de junio de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DE UN DEPARTAMENTO Y UN PARQUEADERO, DEL EDIFICIO EL DORADO, departamento seiscientos tres y parqueadero numero veintisiete del edificio el dorado.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|------------------|-------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 17-18705625 | Ptcheikina Marina | Viudo | Manta |
| Vendedor | 80-0000000068611 | Gianni Ramella Pralungo | Soltero | Manta |

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

| Libro: | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 500 | 15-feb-2006 | 6378 | 6423 |

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Libro | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Compra Venta | 2 | | |

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

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

Emitido a las: 14:38:38 del miércoles, 28 de octubre de 2015

A petición de: *Nataliya Taca Tomicu*

Elaborado por: Maira Dolores Saitos Mendoza

131013711-0



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

Ab. César Manuel Palma Salazar
Firma del Registrador

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

Página: 2 de 2

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

28 OCT. 2015

COPIA AUTORIZADA Y AÑOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL.
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME
REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO
ESTE PRIMER TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE
SU OTORGAMIENTO.- CODIGO: 2015.13.03.004.P04767.- DOY
FE.-


Hdy. Hugo Cárdenas
Fiscalía Pública
Cusco

