

2015	13	08	03	P00559
------	----	----	----	--------



COMPRAVENTA QUE OTORGAN LOS CONYUGES

SR. SERGII BATURA

SRA. ALLA KYSELYTSYA

A FAVOR DEL SEÑOR

SR. HENRY XAVIER MENDOZA PONCE

CUANTÍA: USD \$ 60.000,00

CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y

PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR

QUE OTORGA EL SEÑOR

✓ HENRY XAVIER MENDOZA PONCE

A FAVOR DEL

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD

SOCIAL "BIESS"

CUANTÍA: INDETERMINADA

DI (2) COPIAS

(J.M.)

En la Ciudad San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy lunes trece (13) de abril del año dos mil quince, ante mí ABOGADA MARTHA INÉS GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen: por una parte los cónyuges, señor **SERGII BATURA** y la señora **ALLA KYSELYTSYA**, ambos de estado civil casados entre sí,

Selli

1023901135

051

05/02/15

por sus propios y personales derechos y por los que les corresponde de la sociedad conyugal por ellos formada; por otra parte el señor **HENRY XAVIER MENDOZA PONCE**, de estado civil divorciado, por sus propios y personales derechos; y por otra parte el señor **FERNANDO VLADIMIR JIMENEZ BORJA**, Jefe de la Oficina Especial del BIESS, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de apoderado especial del Ingeniero Patricio Chanabá Paredes, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento habilitante; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ucraniana los vendedores y ecuatoriano el comprador, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta; legalmente capaces para contratar y poder obligarse, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se agregan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sirvase insertar una escritura de **COMPRAVENTA Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte los cónyuges señores **SERGII BATURA Y ALLA KYSELYTSYA**, por sus propios y

por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quienes en adelante se los podrá designar como "LOS VENDEDORES"; por otra parte, comparece el señor **HENRY XAVIER MENDOZA PONCE**, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se lo podrá designar como "EL COMPRADOR".

SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO. Los Vendedores, son propietarios del departamento seiscientos cinco que se encuentra en la sexta planta alta la misma que se desarrolla sobre el nivel más dieciocho punto noventa metros, que comprende dormitorios, sala, comedor, cocina, baños y las respectivas áreas comunales de circulación del Edificio denominado **EL DORADO II** de la parroquia Manta, cantón Manta; y, el estacionamiento veintitrés del Edificio **EL DORADO II** de la parroquia y cantón Manta, los mismos que tienen las siguientes medidas y linderos: **DEPARTAMENTO SEISCIENTOS CINCO: POR ARRIBA:** lindera con el departamento setecientos cinco; **POR ABAJO:** lindera con el departamento quinientos cinco; **POR EL NORTE:** lindera con el área comunal de circulación en cuatro punto treinta y cinco metros y desde este punto hacia el Sur con ángulo de doscientos setenta grados con cinco punto treinta metros y desde este punto hacia el oeste con ángulo de noventa grados con dos punto diez metros dando una longitud acumulada de seis punto cuarenta y cinco metros; **POR EL SUR:** lindera con departamento seiscientos cuatro desde el oeste hacia el este con cero punto cuarenta metros y desde este punto con ángulo de doscientos setenta grados con uno punto treinta y cinco metros, desde este punto hacia el este con ángulo de noventa grados en dos punto cero cero metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de

doscientos setenta grados con uno punto treinta y cinco metros, y desde este punto hacia el este con ángulo de noventa grados en cuatro punto cero tres metros, dando una longitud acumulada de seis punto cuarenta y tres metros; **POR EL ESTE:** lindera con vacío hacia el retiro lateral, siguiendo desde el sur hacia el norte con cuatro punto setenta y cinco metros, desde este punto hacia el este con ángulo de doscientos setenta grados con cero punto quince metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados con cuatro punto cero cinco metros, dando una longitud acumulada de ocho punto ochenta metros; **POR EL OESTE:** lindera con el departamento seiscientos cuatro y el área comunal de circulación siguiendo del Sur hacia el norte con uno punto treinta y cinco metros desde este punto hacia el Oeste con ángulo de doscientos setenta grados con cero punto cuarenta metros, y desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados con tres punto cuarenta y tres metros, desde este punto hacia el este con ángulo noventa grados con dos punto once metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados con cinco punto treinta metros, dando una longitud acumulada de diez punto cero ocho metros, dando una superficie de cuarenta y nueve punto treinta y siete metros, con una alícuota de cero punto ochenta y siete por ciento de los bienes comunales del edificio.- **ESTACIONAMIENTO VEINTITRES:** **POR ARRIBA:** lindera con el estacionamiento siete; **POR ABAJO:** lindera con el estacionamiento treinta; **POR EL NORTE:** lindera con el área comunal de balcón en uno punto dieciséis metros y vacío hacia el área comunal de la piscina siguiendo en línea curva desde el oeste hacia el este con uno punto cincuenta y cuatro metros, dando una longitud acumulada de dos punto setenta metros; **POR EL SUR:** lindera con el área



comunal de circulación de dos punto setenta metros, **POR EL ESTE:** lindera con estacionamiento veinte y cuatro punto sesenta y cinco metros; **POR EL OESTE:** lindera con estacionamiento veinte y dos punto noventa y ocho metros, dando una superficie de catorce punto treinta y cinco metros cuadrados, con una alícuota de cero punto veinte y cinco por ciento de los bienes comunales del edificio.- Inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa, celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el veintiséis de marzo del dos mil ocho, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta y uno de marzo del dos mil ocho.- **CLAUSULA ESPECIAL.-** Con los antecedentes expuestos se procede a aclarar el nombre del propietario del inmueble, al que se le ha hecho constar en la escritura de adquisición como Sergiy Batura, cuando su nombre correcto es Sergii Batura, tal como consta de la copia del documento de identidad que se adjunta.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos **LOS VENEDORES** dan en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR**, el inmueble consistente en el departamento seiscientos cinco que se encuentra en la sexta planta alta la misma que se desarrollá sobre el nivel más dieciocho punto noventa metros, que comprende dormitorios, sala, comedor, cocina, baños y las respectivas áreas comunales de circulación del Edificio denominado EL DORADO II de la parroquia Manta, cantón Manta; y, el estacionamiento veintitrés del edificio EL DORADO II de la parroquia y cantón Manta, los mismos que tienen las siguientes medidas y linderos: **DEPARTAMENTO SEISCIENTOS CINCO: POR ARRIBA:** lindera con el departamento setecientos cinco; **POR ABAJO:** lindera con el departamento quinientos cinco; **POR EL NORTE:**

1603421135

lindera con el área comunal de circulación en cuatro punto treinta y cinco metros y desde este punto hacia el Sur con ángulo de doscientos setenta grados con cinco punto treinta metros y desde este punto hacia el oeste con ángulo de noventa grados con dos punto diez metros dando una longitud acumulada de seis punto cuarenta y cinco metros; **POR EL SUR:** lindera con departamento seiscientos cuatro desde el oeste hacia el este con cero punto cuarenta metros y desde este punto con ángulo de doscientos setenta grados con uno punto treinta y cinco metros, desde este punto hacia el este con ángulo de noventa grados en dos punto cero cero metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados con uno punto treinta y cinco metros, y desde este punto hacia el este con ángulo de noventa grados en cuatro punto cero tres metros, dando una longitud acumulada de seis punto cuarenta y tres metros; **POR EL ESTE:** lindera con vacío hacia el retiro lateral, siguiendo desde el sur hacia el norte con cuatro punto setenta y cinco metros, desde este punto hacia el este con ángulo de doscientos setenta grados con cero punto quince metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados con cuatro punto cero cinco metros, dando una longitud acumulada de ocho punto ochenta metros; **POR EL OESTE:** lindera con el departamento seiscientos cuatro y el área comunal de circulación siguiendo del Sur hacia el norte con uno punto treinta y cinco metros desde este punto hacia el Oeste con ángulo de doscientos setenta grados con cero punto cuarenta metros, y desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados con tres punto cuarenta y tres metros, desde este punto hacia el este con ángulo noventa grados con dos punto once metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados con cinco punto



1033401037

treinta metros, dando una longitud acumulada de diez punto ocho metros, dando una superficie de cuarenta y nueve punto treinta y siete metros, con una alicuota de cero punto ochenta y siete por ciento de los bienes comunales del edificio.-

ESTACIONAMIENTO VEINTITRES: **POR ARRIBA:** lindera con el estacionamiento siete; **POR ABAJO:** lindera con el

estacionamiento treinta; **POR EL NORTE:** lindera con el área comunal de balcón en uno punto dieciséis metros y vacío hacia el área comunal de la piscina siguiendo en línea curva desde el oeste hacia el este con uno punto cincuenta y cuatro metros, dando una longitud acumulada de dos punto setenta metros; **POR EL SUR:** lindera con el área comunal de circulación de dos punto setenta metros; **POR EL ESTE:** lindera con estacionamiento veinte y cuatro en seis punto sesenta y cinco metros; **POR EL OESTE:** lindera con estacionamiento veinte y dos cuatro punto noventa y ocho metros, dando una superficie de diez punto treinta y cinco metros cuadrados, con una alicuota de cero punto veinte y cinco por ciento de los bienes comunales del edificio.-

Los Vendedores transfieren el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el **Registro de la Propiedad del cantón Manta**, que se agrega como documento

habilitante. **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **SESENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que **LOS VENEDORES** declaran haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: DECLARACIONES ESPECIALES.-** "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) expresa e irrevocablemente que exime(n) a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realicen con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre comprador(es) y vendedor(es). "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) que toda vez que ha(n) realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende(n) adquirir a través del presente instrumento, se encuentra(n) conforme(s) con el mismo, por consiguiente procede(n) al pago del precio total según lo acordado entre comprador(es) y vendedor(es), así como ratifica(n) que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador(es) y



vendedor(es), deslindando en tal sentido a terceros.

SEXTA: ACEPTACION.- EL COMPRADOR, acepta la transferencia que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. **SEPTIMA: SANEAMIENTO.- LOS VENEDORES**, declaran que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA: GASTOS.-** Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **EL COMPRADOR.-**

SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: COMPARECIENTES: a) Por una parte el señor **FERNANDO VLADIMIR JIMENEZ BORJA**, Jefe de la Oficina Especial del **BIESS**, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Apoderado Especial del Ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "**EL BIESS**" y/o "**EL BANCO**" y/o "**EL ACREEDOR**". b) Y por otra parte comparece(n) comparece el señor **HENRY XAVIER MENDOZA PONCE**, por sus propios y personales derechos, a quien(es) en lo posterior se le(s) denominará "**La Parte Deudora**". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Portoviejo y Manta respectivamente y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este

contrato de constitución de **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:**

PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) El señor **HENRY XAVIER MENDOZA PONCE**, en su(s) calidad(es) de afiliado(s)/jubilado(s) al/del IESS ha(n) solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en un departamento seiscientos cinco que se encuentra en la sexta planta alta la misma que se desarrolla sobre el nivel más dieciocho punto noventa metros, que comprende dormitorios, sala, comedor, cocina, baños y las respectivas áreas comunales de circulación del Edificio denominado EL DORADO II de la parroquia Manta, cantón Manta; y, el estacionamiento veintitrés del Edificio EL DORADO II de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante el presente instrumento público, detallado en la primera parte de éste contrato, por compra a los cónyuges señores **SERGII BATURA Y ALLA KYSELYTSYA**. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del



cantón, que se agrega al presente documento como habilitante.

SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.- En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal e) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: DEPARTAMENTO SEISCIENTOS CINCO: POR ARRIBA:** lindera con el departamento setecientos cinco; **POR ABAJO:** lindera con el departamento quinientos cinco; **POR EL NORTE:** lindera con el área comunal de circulación en cuatro punto treinta y cinco

metros y desde este punto hacia el Sur con ángulo de doscientos setenta grados con cinco punto treinta metros y desde este punto hacia el oeste con ángulo de noventa grados con dos punto diez metros dando una longitud acumulada de seis punto cuarenta y cinco metros; **POR EL SUR:** lindera con departamento seiscientos cuatro desde el oeste hacia el este con cero punto cuarenta metros y desde este punto con ángulo de doscientos setenta grados con uno punto treinta y cinco metros, desde este punto hacia el este con ángulo de noventa grados en dos punto cero cero metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados con uno punto treinta y cinco metros, y desde este punto hacia el este con ángulo de noventa grados en cuatro punto cero tres metros, dando una longitud acumulada de seis punto cuarenta y tres metros; **POR EL ESTE:** lindera con vacío hacia el retiro lateral, siguiendo desde el sur hacia el norte con cuatro punto setenta y cinco metros, desde este punto hacia el este con ángulo de doscientos setenta grados con cero punto quince metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados con cuatro punto cero cinco metros, dando una longitud acumulada de ocho punto ochenta metros; **POR EL OESTE:** lindera con el departamento seiscientos cuatro y el área comunal de circulación siguiendo del Sur hacia el norte con uno punto treinta y cinco metros desde este punto hacia el Oeste con ángulo de doscientos setenta grados con cero punto cuarenta metros, y desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados con tres punto cuarenta y tres metros, desde este punto hacia el este con ángulo noventa grados con dos punto once metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados con cinco punto treinta metros, dando una longitud acumulada de diez punto cero ocho metros, dando una



superficie de cuarenta y nueve punto treinta y siete metros, con una alícuota de cero punto ochenta y siete por ciento de los bienes comunales del edificio.- **ESTACIONAMIENTO VEINTITRES: POR ARRIBA:** lindera con el estacionamiento siete; **POR ABAJO:** lindera con el estacionamiento treinta; **POR EL NORTE:** lindera con el área comunal de balcón en uno punto dieciséis metros y vacío hacia el área comunal de la piscina siguiendo en línea curva desde el oeste hacia el este con uno punto cincuenta y cuatro metros, dando una longitud acumulada de dos punto setenta metros; **POR EL SUR:** lindera con el área comunal de circulación de dos punto setenta metros; **POR EL ESTE:** lindera con estacionamiento veinte y cuatro en seis punto sesenta y cinco metros; **POR EL OESTE:** lindera con estacionamiento veinte y dos cuatro punto noventa y ocho metros, dando una superficie de catorce punto treinta y cinco metros cuadrados, con una alícuota de cero punto veinte y cinco por ciento de los bienes comunales del edificio.- Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.

TERCERA: ACEPTACIÓN.- El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre

el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. **QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.**- La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las



reglas del Código Civil vigente e incluye todo el derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. **SEXTA: INSPECCION.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA:**

CESIÓN DE DERECHOS.- LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo once de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA:**

VENCIMIENTO ANTICIPADO.- EL BANCO, aun cuando estuvieren vencidos los plazos de los créditos y obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario. f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; g) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliere con un auto



de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo; n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por El BANCO. q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la

sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y este podrá proceder como si todos los créditos se encontraran de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: SEGUROS.-** La Parte Deudora faculta expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por La Parte Deudora. La Parte Deudora autoriza del mismo modo al BIESS para que actúe como contratante con la compañía de Seguros de su elección, un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del (los) deudor(es), desde el instante del desembolso de los

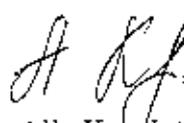
recursos hasta la finalización del crédito. En ambos casos, el BIESS actuará únicamente como agente de retención. Las primas respectivas correrán a cargo del (los) deudor(es) quien(es) se acogerá(n) a las condiciones puntuales de las pólizas que se contraten. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. **DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.**- LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de

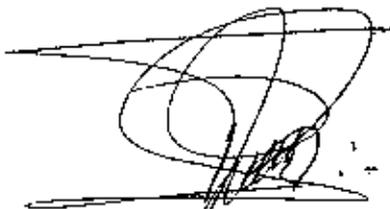
respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento. **DÉCIMO QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.**- Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.**- Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. **DÉCIMO SEPTIMA:**



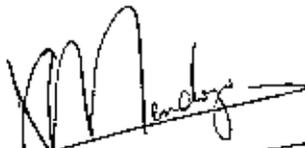
INCORPORACIÓN.- Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento".- (Firmado) Doctor Cesar Palma Alcívar, portador de la matrícula profesional número trece guion mil novecientos ochenta y cuatro guion cuatro (Nº 13-1984-4) del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal; acto mediante el cual las partes contratantes declaran libre y voluntariamente conocerse entre sí.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere y leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total contenido de esta compraventa y constitución de primera hipoteca abierta, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


f) Sr. Sergii Batura
c.i. 131553349-5



f) Sra. Alla Kyselytsya
c.i. 131553350-3

f) Sr. Fernando Vladimir Jiménez Borja
c.c. 170597317-8
Jefe de la Oficina Especial del BIESS



f) Sr. Henry Xavier Mendoza Ponce
c.c. 130624988-7



Ab. Martha Inés Ganchozo Moneayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

ESPACIO EN BLANCO

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y FAMILIARIDAD

IDENTIFICACIÓN
 NOMBRE Y NOMBRES
 BATORA
 SERAF
 LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO
 Urdón
 1971-07-21
 NACIONALIDAD UCRANIANA
 SEXO F
 ESTADO CIVIL CASADO
 ALLÁ
 KYSELYTSYA

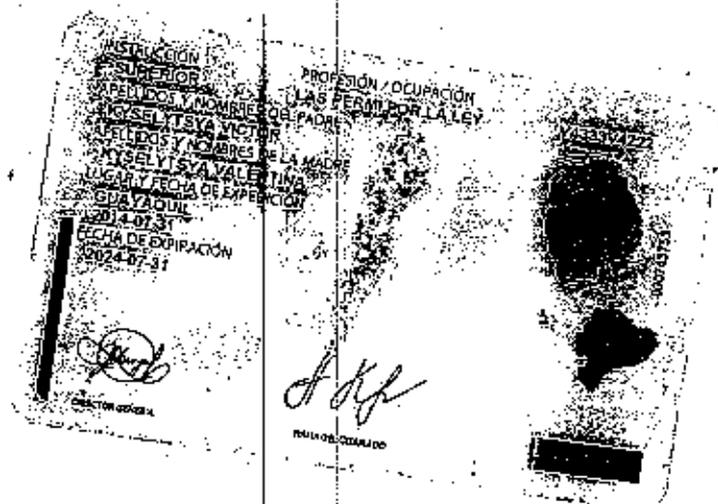
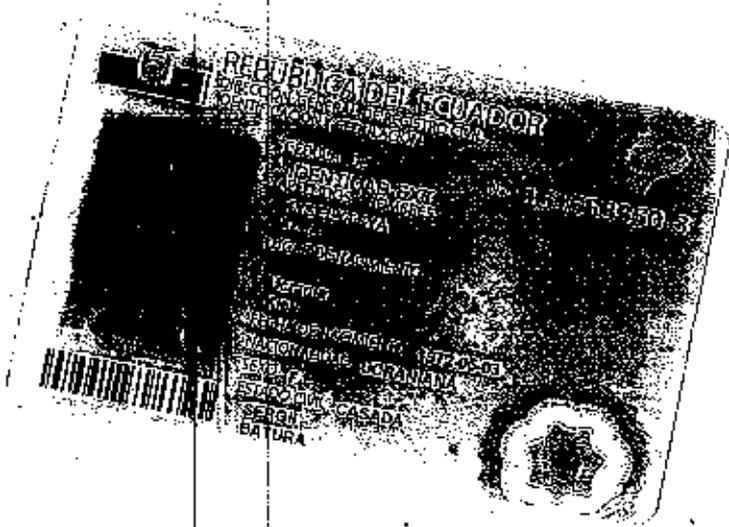
Notaría Tercera del Cantón Manta
 Notaría Tercera del Cantón Manta

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN LAS PERMIROS LA LEY
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE BATORA VLADIMIR
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE BATORA ZOYA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN IGUA YAQUA
 2014-07-31
 FECHA DE EXPIRACIÓN 2034-07-31

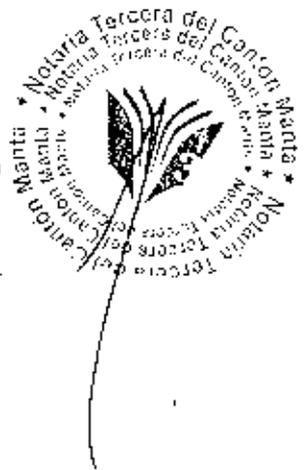
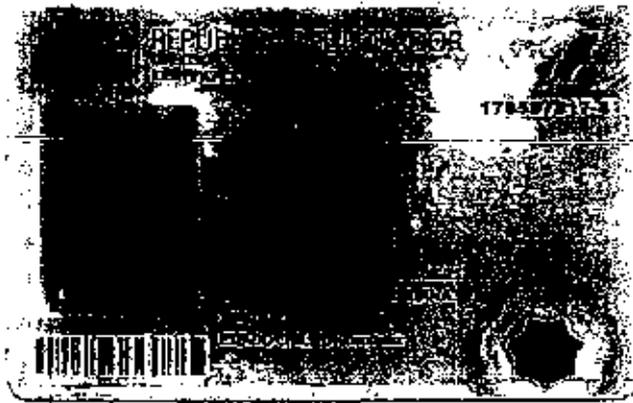
VS3331222

Director General
 Director General

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
 Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
 anteceden en 21 fojas útiles, anversos y reversos son
 iguales a los documentos presentados ante mí.
 Manta, 13 ABR 2015
 Ab. Martha Inés González Moncayo
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedem en 21 Hojas útiles, anverso y reverso son
iguales a los documentos que se otorgan ante mí.
Manta, 14 de ABRIL del 2014
Martha Inés Ganchoso
Ab. Martha Inés Ganchoso Mancayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
 Dirección de Registro y Conservación
 Elecciones del 20 de Febrero del 2014
 170973173 019-0157
 JIMENEZ BORJA FERNANDO VLACILIR
 MICHIGUASHA
 MIAOCTIC
 SAN VICENTE MORALES
 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MIAOCTIC - 001830
 22/07/2014 9:38:22
 3908158

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
 De acuerdo con la facultad prevista en el número 5
 Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
 anteceden en 01 fojas útiles, anversos y reversos son
 iguales a los documentos presentados ante mí.
 Manta, **13 ABR 2015**
Martha Inés Garchozo
 Ab. Martha Inés Garchozo Moncayo
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



1	2015	17	01	36	POO	QUITO	ECUADOR
---	------	----	----	----	-----	-------	---------

TALA:

María Augusta Peña Vásquez

PODER ESPECIAL

Que otorga:

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

A favor de:

FERNANDO VLADIMIR JIMÉNEZ BORJA

Cuantía:

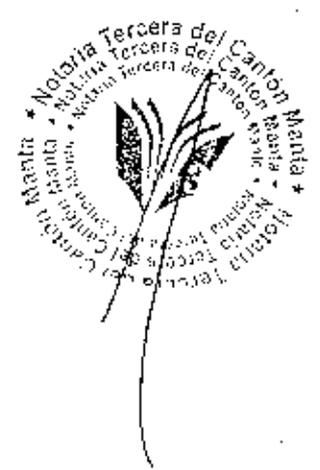
INDETERMINADA

Dí 3 copias

***** HWAR *****

16 En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito
 17 Metropolitano, Capital de la República del
 18 Ecuador, el día de hoy miércoles once (11) de
 19 Febrero del año dos mil quince, ante mí ABOGADA
 20 MARIA AUGUSTA PEÑA VASQUEZ, MSC., Notaria
 21 Trigésima Sexta del Cantón Quito, comparece el
 22 señor JESUS PATRICIO CHANABA PAREDES, en calidad
 23 de Gerente General del Banco del Instituto
 24 Ecuatoriano de Seguridad Social, conforme consta
 25 de los documentos que se adjuntan como
 26 habilitantes y como tal, Representante Legal de
 27 la Institución. El compareciente es de

MA



1 estado civil casado, master en negocio bancario
2 y agente financiero, domiciliado en esta ciudad
3 de Quito, Distrito Metropolitano, con capacidad
4 legal para contratar y obligarse, que la ejerce
5 en la calidad antes indicada; y, advertido que
6 fue por mí, la Notaria, del objeto y resultados
7 de la presente escritura pública, así como
8 examinado en forma aislada y separada, de que
9 comparece al otorgamiento de esta escritura sin
10 coacción, amenazas, temor reverencial, promesa o
11 seducción, de acuerdo con la minuta que me
12 entrega y que copiada textualmente es como
13 sigue:" SEÑOR NOTARIO: En el Registro de
14 Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incluir
15 una de poder especial, contenido en las
16 siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.-
17 Comparece, el Ingeniero JESÚS PATRICIO CHANABA
18 PAREDES, mayor de edad, de nacionalidad
19 ecuatoriana, de estado civil casado, en su
20 calidad de Gerente General del Banco del
21 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social,
22 conforme consta de los documentos que se
23 adjuntan como habilitantes y como tal,
24 Representante Legal de la Institución y a quien
25 en adelante se denominará EL PODERDANTE o
26 MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Uno) Mediante
27 Ley publicada en el Registro Oficial número

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



NOTARIA
TRIGÉSIMA
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



1 (11) de mayo del dos mil nueve (2009), se crea
2 el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
3 Social (BIESS), como institución financiera
4 pública, con competencia para administrar, bajo
5 criterios de banca de inversión, los fondos
6 previsionales del Instituto Ecuatoriano de
7 Seguridad Social. Dos) Según el artículo cuatro
8 (4) de su Ley constitutiva el BIESS se encarga
9 de ejecutar operaciones y prestar servicios
10 financieros a sus usuarios, afiliados y
11 jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
12 Social. Tres) El Señor FERNANDO VLADIMIR JIMÉNEZ
13 BORJA Jefe de la Oficina Especial del BIESS en
14 la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente
15 legitimado para comparecer a nombre del BIESS a
16 la celebración de los actos jurídicos
17 relacionados con las operaciones y servicios
18 mencionados en el numeral anterior, en la
19 jurisdicción de la provincia de Manabí.
20 TERCERA. - PODER ESPECIAL. - Con estos
21 antecedentes, el Ingeniero JESUS PATRICIO
22 CHANABA PAREDES en su calidad de Gerente General
23 del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
24 Social, extiende poder especial, amplio y
25 suficiente, cual en derecho se requiere, a favor
26 del Señor FERNANDO VLADIMIR JIMÉNEZ BORJA, con
27 cédula de ciudadanía número uno siete cero cinco

Vkl

N



1 (170597317-8), Jefe de la Oficina Especial de
2 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
3 Social, en la ciudad de Portoviejo, de ahora en
4 adelante EL MANDATARIO para que, a nombre del
5 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
6 Social, realice lo siguiente: Uno) Suscribir a
7 nombre del BIESS, en la jurisdicción de la
8 provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y
9 contratos de mutuo, que se otorgan a favor del
10 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
11 Social BIESS, en todas sus variantes y
12 productos, contempladas en el Manual de Crédito
13 del BIESS. Dos) Suscribir a nombre del BANCO DEL
14 INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS
15 las tablas de amortización, las notas de cesión,
16 cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o
17 préstamos, escrituras públicas de constitución y
18 cancelación de hipotecas y cualquier documento
19 legal, público o privado, relacionado con el
20 contrato mutuo con garantía hipotecaria y/o
21 mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen a
22 favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
23 SEGURIDAD SOCIAL BIESS. Tres) Suscribir a nombre
24 del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD
25 SOCIAL BIESS todo acto relacionado con los
26 créditos hipotecarios concedidos y/o cualquier
27 otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus
28 prestatarios en la jurisdicción de la provincia de Manabí.

Villy

MH

Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



NOTARIA
TRIGÉSIMA
SEXTA



1 de Manabí; así como también cualquier documento
2 público o privado relacionado con la adquisición
3 de cartera transferida a favor del BANCO DEL
4 INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS
5 por parte de cualquiera tercera persona, natural
6 o jurídica, entendiéndose dentro de ello la
7 suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier
8 otro documento que fuera menester a efectos de
9 que se perfeccione la transferencia de cartera a
10 favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
11 SEGURIDAD SOCIAL BIESS, sea en documento público
12 o privado. Cuatro) El presente poder podrá ser
13 delegado total o parcialmente únicamente previa
14 autorización expresa y escrita del representante
15 legal del MANDANTE.- CUARTA.- REVOCABILIDAD.-
16 Este poder se entenderá automáticamente
17 revocado, sin necesidad de celebrarse escritura
18 pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO
19 cese, por cualquier motivo, en sus funciones en
20 el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
21 Social en Portoviejo, o cuando así lo dispusiera
22 el Mandante. QUINTA.- El presente mandato dada
23 su naturaleza es a título gratuito. Usted, señor
24 Notario, se servirá agregar las demás cláusulas
25 de ley para la perfecta validez de este
26 instrumento." HASTA AQUÍ LA MINUTA copiada
27 textualmente que es ratificada por el

Wm

M

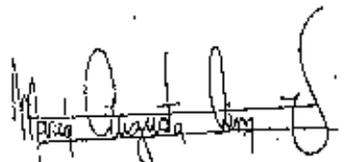


1 por la Doctora María Helena Villarreal Cadena,
2 con matrícula profesional número diecisiete -
3 dos mil ocho - setecientos treinta y cuatro del
4 Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura.
5 Para el otorgamiento de esta escritura pública
6 se observaron los preceptos legales que el caso
7 requiere y leída que le fue al compareciente,
8 éste se afirma y ratifica en todo su contenido,
9 firmando para constancia, junto conmigo, en
10 unidad de acto, quedando incorporada al
11 protocolo de esta Notaria, de todo lo cual doy
12 fe.

13
14 

15
16 JESUS PATRICIO CHANABA PAREDES

17 C.C. 1707724710

18
19 

20
21 Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.
22 NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA DEL CANTÓN QUITO, D.M.
23 RAZÓN: FACTURA No. 00000271

24
25
26
27 LA NO

28



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CIUDADANIA IN 170772471-0
 CHANABA PAREDES JESUS PATRICIO
 PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ
 28 MARZO 1963
 005-1 0311 03980 M
 PICHINCHA/QUITO
 GONZALEZ SUAREZ 1963



Handwritten signature of Chanaba Paredes Jesus Patricio

ECUATORIANA ***** E234312222
 CASADO GLADYS AMPARITO LOPEZ VILLA
 ESTADO SUPERIOR LIC. ADMIN. EMPRESAS
 ALFONSO CHANABA
 TERESA PAREDES
 RUMINAHUI
 24/06/2009
 24/06/2021
 REN 1452052

Handwritten signature of Gladys Amparito Lopez Villa



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014
 009
 009 - 0101 1707724710
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 CHANABA PAREDES JESUS PATRICIO
 PICHINCHA PROVINCIA DESCRIPCIÓN 2
 QUITO CENTRO HISTÓRICO 3
 CANTÓN PARROQUIA ZONA
 EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA.- En aplicación de la Ley Notarial DOY FE que la fotocopia que antecede está conforme con el original que me fue presentado en: o (dos) Foja (s) útil(es)

Quito-DN. a 11 FEB. 2015



Handwritten signature of María Augusta Peña Vásquez
 Ab. María Augusta Peña Vásquez, M.Sc.
 NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA
 DEL CANTON QUITO



Notaría Tercera del Cantón Merita
 Av. Amazonas N35-16
 Telf: (593) 22270640
 GUAYACIL
 Av. 9 de Octubre 19, Pedro Pablo Kuczynski
 Telf.: (593) 22270640
 www.biess.com.ec

ACTA DE POSESIÓN
GERENTE GENERAL DEL BIESS

El Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS, en sesión ordinaria celebrada el 11 de febrero de 2015, con base en el artículo 375 numeral 13 del Código Orgánico Monetario y Financiero, publicado en el Segundo Suplemento, Registro Oficial 332, de 12 de septiembre de 2014; artículos 12 y 15 de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicada en el Registro Oficial Suplemento 587, de 11 de mayo de 2009 y artículo 19 de la Codificación del Estatuto Social del Banco, resolvió designar al ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes como Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS.

Mediante Resolución No. SBS-INJ-DNJ-SN-2015-081, de 3 de febrero de 2015, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal del ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes, portador de la cédula de ciudadanía No. 1707724710, para que ejerza las funciones de Gerente General del BIESS.

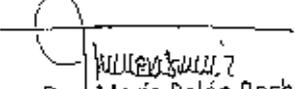
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 11 de febrero de 2015, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes presta la correspondiente promesa y se declara legalmente posesionado para ejercer las funciones de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS.

Para constancia firma conjuntamente con el Presidente del Directorio del BIESS y la infrascrita Secretaria que certifica.


 Edo. Hugo Villaverde Encara
 PRESIDENTE DIRECTORIO BIESS


 Ing. Jesús Patricio Chanabá Paredes
 GERENTE GENERAL BIESS

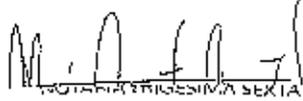
Lo certifico.- Guayaquil, a 11 de febrero de 2015.

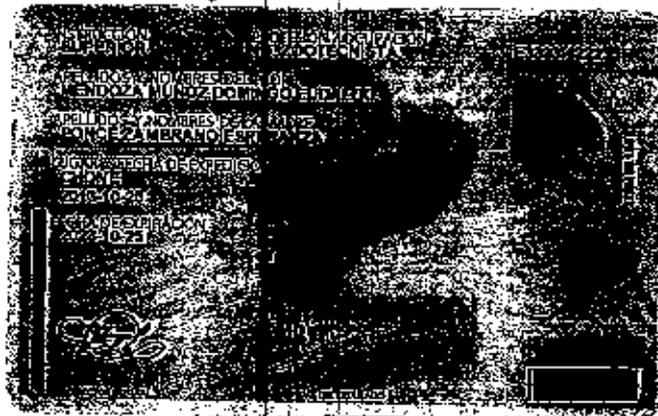

 Dra. María Belén Rocha Díaz
 SECRETARIA GENERAL BIESS

NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA.- En aplicación de la Ley Notarial DOY FE que la fotocopia que antecede está conforme con el original que me fue presentado en: 11 de febrero Foja(s) úti(les)

Quito-DM, a 11 FEB. 2015




 NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA
 DEL CANTÓN QUITO



NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 8 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.
Manta, 13 ABR 2015
Martha Inés Canchazo Moncayo
Ab. Martha Inés Canchazo Moncayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral N°

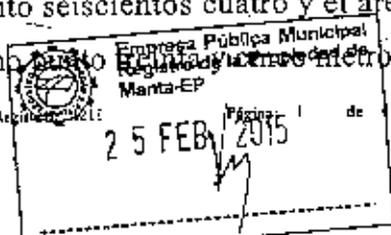
INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 31 de marzo de 2008*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Carastral/Rol/Ident.Predial: 1073401105



LINDEROS REGISTRALES:

Departamento Seiscientos cinco se encuentra en la sexta planta alta la misma que se desarrolla sobre el nivel más dieciocho punto noventa metros, que comprende dormitorios, sala, comedor, cocina, baños y las respectivas áreas comunales de circulación del Edificio denominado EL DORADO II de la Parroquia Manta, Cantón Manta. y tiene los siguientes medidas y linderos,, **POR ARRIBA**; lindera con el departamento setecientos cinco. **POR ABAJO**: lindera con el Departamento quinientos cinco, **POR EL NORTE**; lindera con el área comunal de circulación en cuatro punto treinta y cinco metros y desde este punto hacia el Sur con ángulo de doscientos setenta grados con cinco punto treinta metros y desde este punto hacia el oeste con ángulo de noventa grados con dos punto diez metros dando una longitud acumulada de seis punto cuarenta y cinco metros, **POR EL SUR**; lindera con departamento seiscientos cuatro desde el oeste hacia el este con cero punto cuarenta metros y desde este punto con ángulo de doscientos setenta grados con uno punto treinta y cinco metros, desde este punto hacia el este con ángulo de noventa grados en dos punto cero cero metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados con uno punto treinta y cinco metros, y desde este punto hacia el este con ángulo de noventa grados en cuatro punto cero tres metros, dando una longitud acumulada de seis punto cuarenta y tres metros. **POR EL ESTE**; lindera con vacío hacia el retiro lateral, siguiendo desde el sur hacia el norte con cuatro punto setenta y cinco metros, desde este punto hacia el este con ángulo de doscientos setenta grados con cero punto quince metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados con cuatro punto cero cinco metros, dando una longitud acumulada de ocho punto ochenta metros, **POR EL OESTE**: lindera con el departamento seiscientos cuatro y el área comunal de circulación siguiendo del Sur hacia el norte con un punto



desde este punto hacia el Oeste con ángulo de doscientos setenta grados con cero punto cuarenta metros, y desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados con tres punto cuarenta y tres metros, desde este punto hacia el este con ángulo noventa grados con dos punto once metros. desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados con cinco punto treinta metros, dando una longitud acumulada de diez punto cero ocho metros, dando una superficie de cuarenta y nueve punto treinta y siete metros cuadrados, con una alícuota de cero punto ochenta y siete por ciento de los bienes comunales del edificio.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.652 30/06/2005	23.207
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	1.017 05/05/2006	13.115
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	14 14/09/2007	382
Planos	Plano de Terrenos	19 14/09/2007	1
Compra Venta	Compraventa	858 31/03/2008	11.483

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 **Compraventa**

Inscrito el: **jueves, 30 de junio de 2005**

Tomo: **1** Folio Inicial: **23.207** - Folio Final: **23.214**

Número de Inscripción: **1.652** Número de Repertorio: **3.111**

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**

Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 14 de junio de 2005**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Lote de terreno ubicado Barrio Perpetuo Socorro del Cantón Manta calle M- Dos. Sup. 840 M2.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-00097130	García Gonzalez Luis Humberto	Casado(*)	Manta
Vendedor	18-01807775	Sarasti Benavides María Cristina	Casado	Manta
Vendedor	18-01407477	Villacis Vaca Manuel Ivan	Casado	Manta



2 / 3 **Unificación y Formación de Solar**

Inscrito el: **viernes, 05 de mayo de 2006**

Tomo: **1** Folio Inicial: **13.115** - Folio Final: **13.123**

Número de Inscripción: **1.017** Número de Repertorio: **2.027**

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**

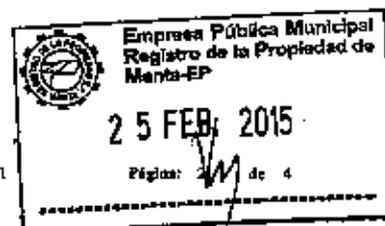
Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 18 de abril de 2006**

Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación impresa por: Zeis

Ficha Registral: 1211





**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Unificación de 2 lotes de terrenos, adquiridos el 30 de Junio del 2005 No. 1652., y Abril 6 del 2006, bajo el No. 850., Unificados entre sí forman uno solo que tiene una superficie total de Un mil ciento setenta coma veintidos metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-01149179	Ayala Alarcon Gloria María de Los Angeles	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	García Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	850	06-abr-2006	10735	10748
Compra Venta	1652	30-jun-2005	23207	23214

3/ **Propiedad Horizontal**

Inscrito el: viernes, 14 de septiembre de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 382 - Folio Final: 462
 Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 4.480
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 24 de agosto de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal, denominado Edificio El Dorado II.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-01149179	Ayala Alarcon Gloria María de Los Angeles	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	García Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1017	05-may-2006	13115	13123



4/ **Plano de Terrenos**

Inscrito el: viernes, 14 de septiembre de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
 Número de Inscripción: 19 Número de Repertorio: 4.481
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 24 de agosto de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

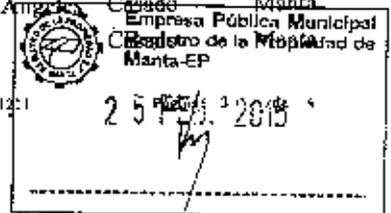
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución Planos del Edificio denominado El Dorado II.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-01149179	Ayala Alarcon Gloria María de Los Angeles	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	García Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta



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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	14	14-sep-2007	382	462

5 / 3 **Compraventa**

Inscrito el: lunes, 31 de marzo de 2008
 Tomo: 19 Folio Inicial: 11.483 - Folio Final: 11.504
 Número de Inscripción: 858 Número de Repertorio: 1.630
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 de marzo de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Sr. Batura Sergiy de estado civil casado con la Sra. Alla Kyselytsya en calidad de Compradores de nacionalidad Ucraniano, domiciliado en la ciudad de Kiev y transitoriamente en la ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000699	Kyselytsya Alla	Casado	Manta
Comprador	80-0000000000698	Sergiy Batura	Casado	Manta
Vendedor	17-01149179	Ayala Alarcon Gloria Maria de Los Angeles	Casado	Quito
Vendedor	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	Casado	Quito

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	14	14-sep-2007	382	462
Planos	19	14-sep-2007	1	1

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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: 8:40:57 del miércoles, 25 de febrero de 2015

A petición de: *Wendy Henao*

Elaborado por: *Zayda Azucena Salto Pacheco*
 130730043-2



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

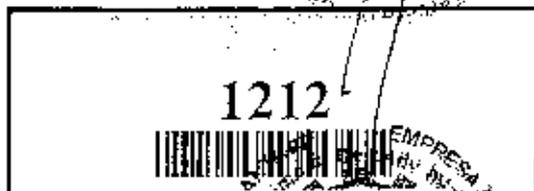


Jaime E. Delgado Intriago
 Firma del Registrador

Certificación impresa por: Zuis

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

Empresa Pública Municipal
 Registro de la Propiedad de
 Manta-EP
 Fecha Registrada: 25 FEB. 2015 de 6



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes 31 de marzo de 2008*
Parroquia: *Manta*
Tipo de Predio: *Urbano*
Céd. Catastral: Rol Ident. Predial: *1073401051*

LINDEROS REGISTRALES:

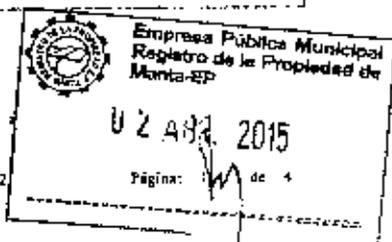
El Estacionamiento Veintitrés (23) del Edificio El Dorado II de la Parroquia y Cantón Manta, con los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con el estacionamiento siete. POR ABAJO: Lindera con el estacionamiento treinta. POR EL NORTE: Lindera con el área comunal de balcón en uno punto dieciséis metros y vacío hacia el área comunal de la piscina siguiendo en línea curva desde el oeste hacia este con uno punto cincuenta y cuatro metros, dando una longitud acumulada de dos punto setenta metros, POR EL SUR: Lindera con el área comunal de circulación de dos punto setenta metros, POR EL ESTE: Lindera con el estacionamiento veinte y cuatro en seis punto sesenta y cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con el estacionamiento veinte y dos cuatro punto noventa y ocho metros, dando una Superficie de Catorce punto treinta y cinco metros cuadrados, con una alícuota de cero punto veinte y cinco por ciento de los bienes comunales del edificio. SOLVENCIA: EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.652 30/06/2005	23.207
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	1.017 05/05/2006	13.115
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	14 14/09/2007	382
Planos	Plano de Terrenos	19 14/09/2007	1
Compra Venta	Compraventa	858 31/03/2008	11.483

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA



1 / 3 Compraventa

Inscrito el : jueves, 30 de junio de 2005
Tomo: 1 Folio Inicial: 23.207 - Folio Final: 23.214
Número de Inscripción: 1.652 Número de Repertorio:
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 de junio de 2005
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:
Lote de terreno ubicado Barrio Perpetuo Socorro del Cantón Manta calle M- Dos. Sup. 840 M2.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-00097130	García Gonzalez Luis Humberto	Casado(*)	Manta
Vendedor	18-01807775	Sarasti Benavides María Cristina	Casado	Manta
Vendedor	18-01407477	Villacis Yaca Manuel Ivan	Casado	Manta

2 / 3 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el : viernes, 05 de mayo de 2006
Tomo: 1 Folio Inicial: 13.115 - Folio Final: 13.123
Número de Inscripción: 1.017 Número de Repertorio: 2.027
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 de abril de 2006
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:
Unificación de 2 lotes de terrenos, adquiridos el 30 de Junio del 2005 No. 1652., y Abril 17 del 2006 bajo el No. 850., Unificados entre si forman uno solo que tienen una superficie total de Un mil ciento setenta coma veintidos metros cuadrados.

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

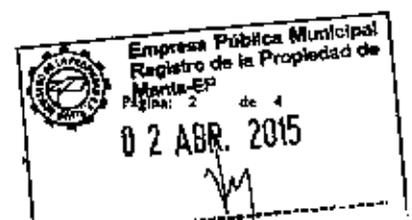
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-01149179	Ayala Alarcon Gloria Maria de Los Angeles	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	García Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	850	06-abr-2006	10735	10748
Compra Venta	1652	30-jun-2005	23207	23214

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 14 de septiembre de 2007
Tomo: 1 Folio Inicial: 382 - Folio Final: 462
Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 4.480
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 24 de agosto de 2007
Escritura/Juicio/Resolución:





Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal, denominado Edificio El Dorado II.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-01149179	Ayala Alarcon Gloria Maria de Los Angeles	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1017	05-may-2006	13115	13123

4.7 Plano de Terrenos

Inscrito el: viernes, 14 de septiembre de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
 Número de Inscripción: 19 Número de Repertorio: 4.481
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de agosto de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución Planos del Edificio denominado El Dorado II.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-01149179	Ayala Alarcon Gloria Maria de Los Angeles	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	14	14-sep-2007	382	462

5.7 Compraventa

Inscrito el: lunes, 31 de marzo de 2008

Tomo: 19 Folio Inicial: 11.483 - Folio Final: 11.504
 Número de Inscripción: 858 Número de Repertorio: 1.630
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 de marzo de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

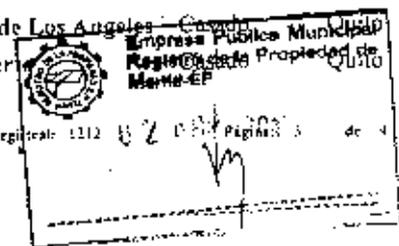
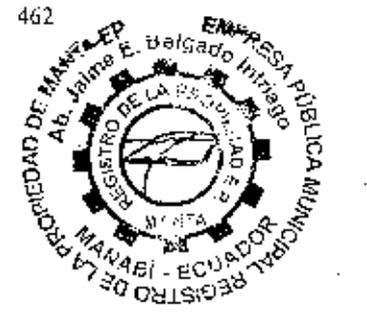
a.- Observaciones:

El Sr. Batura Sergiy de estado civil casado con la Sra. Alla Kyselytsya en calidad de Compradores de nacionalidad Ucraniano, domiciliado en la ciudad de Kiev y transitoriamente en la ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000699	Kyselytsya Alla	Casado	Manta
Comprador	80-0000000000698	Sergiy Batura	Casado	Manta
Vendedor	17-01149179	Ayala Alarcon Gloria Maria de Los Angeles	Casado	Manta
Vendedor	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta

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



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0098970

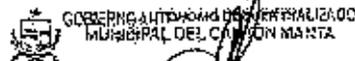
**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

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 _____
BATURA SERGIY

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

Manta, 20 de Febrero de 20 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1073401051 ED.EL DORADO II EST.23
1073401105 ED.EL DORADO II DPTO.605
Manta, veinte de febrero del dos mil quince



Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

130662073

CEDULA DE IDENTIFICACION
 CIUDADANO
 APELLIDOS Y NOMBRES
 OLIVERA CHAZA
 FECHA DE NACIMIENTO
 1974
 SEXO
 MASCULINO
 ESTADO CIVIL
 SOLTERO




INSTRUCION
 TRACHILIPATO
 APELLIDOS Y NOMBRES
 OLIVERA CHAZA
 FECHA DE NACIMIENTO
 1974
 SEXO
 MASCULINO
 ESTADO CIVIL
 SOLTERO

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CERTIFICADO DE VOTACION

Elaborado el 23 de Febrero del 2014

OLIVERA CHAZA

3915676

30/02/2014 13:00:15

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
 Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
 anteceden en 01 fojas útiles, anversos y reversos son
 iguales a los documentos ABR 2014

Manta, a
Martha Inés Garchozo
 A.E. Martha Inés Garchozo Moncayo
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL
"EL DORADO II"

CALLE M2 ENTRE AVE. 25 Y 26
TELEFONO 052 613 693
RUC 1391757336001

Manta, 24 de febrero del 2015

CERTIFICACIÓN

A petición verbal del interesado CERTIFICO: que el señor BATURA SERGY es propietario de la suite # 605 y el parqueadero # 23 ubicado en el edificio el Dorado II y, como tal tiene pagado sus expensas hasta la presente fecha.

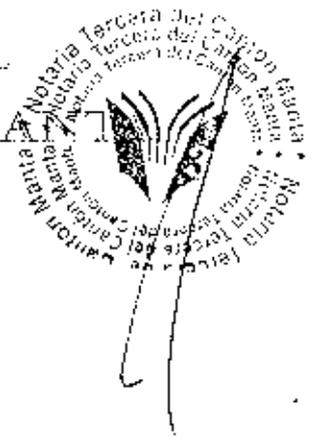
Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad, el interesado puede hacer uso de este documento para fines pertinentes.



Alexandra Olives
ADMINISTRADORA



E. MUNICIPALIDAD DE MANTA



PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 246-DPUM-MCS P.H.# 16-2349, de junio 22 de 2007, emitido por el Arq. Galo Álvarez, Sub-Director 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 Dr. Luis Humberto García González y Sra. Gloria María Ayala Aiarcón de García, propietarios del predio de clave catastral # 1073401000, ubicado en la calle M-2 de barrio Perpetuo Socorro, de la parroquia Manta, cantón Manta; hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "EL DORADO II".

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 25 de 2007

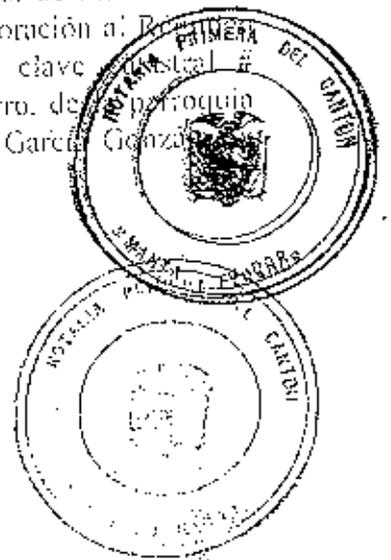
Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
La COMA que acompaña es fiel copia de la copia certificada que me fue presentada en las Oficinas y que luego devolví al interesado, en fe de lo confiere lo presente.
Manta, a 13 ABR 2015
Ab. Martha Ines Gonzalez Morcuyo
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

Con fecha de Julio 25 de 2007, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. 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. 246-DPUM-MCS P.H. # 16-2349, de junio 22 de 2007, emitido por el Arq. Galo Álvarez González, Sub-Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "El Dorado II", con clave catastral # 1073401000, ubicado en la calle M-2 del barrio Perpetuo Socorro, de la parroquia Manta, cuyo propietarios son los cónyuges Dr. Luis Humberto García González y Sra. Gloria María Ayala Aiarcón de García.

Manta, Julio 25 de 2007

Saraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE LOS COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO EL DORADO II

En la Ciudad de Manta, provincia de Manabí, a 1 día del mes de marzo del 2014, siendo las 16H30, se reúnen la asamblea ordinaria en la Sala Comunal del edificio el dorado II, que se encuentra ubicado en la calle M2 y Aves. 25 y 26, el señor director Wolfgang Werle, la señora subdirectora Victoria Kicelitsa.

Tomando la palabra el señor Wolfgang Werle procediendo a iniciar la asamblea ordinaria con el siguiente orden del día.

1.- ASISTENCIA

DEPART.	PROPIETAIO
101	CARLOS MIENTES.
301	GUIDO GUIDOTTI
304	FRANCISCO PATIÑO
502	WOLFGAN WERLE
505	MARTHA LOZA
602	JERRY SAWYER
605	SERGY BATURA
704	KAMEL BOULHABEL
705	VICTORIA KICELITSA
801	LEONARDO CAÑIZARES
902	BERNARDO GARCIA
VARIOS	LUÍS GARCIA
VARIOS	LUIS GARCIA

2.- QUORUM

DEPART.	PROPIETAIO	ALICUOTA
101	CARLOS MIENTES.	2,41
301	GUIDO GUIDOTTI	2,39
304	FRANCISCO PATIÑO	1,63
305	KAMEL BOULHABEL	1,14
502	WOLFGAN WERLE	2,54
505	MARTHA LOZA	1,23
602	JERRY SAWYER	2,48
605	SERGY BATURA	1,12
704	KAMEL BOULHABEL	1,39
705	VICTORIA KICELITSA	1,15
801	LEONARDO CAÑIZARES	2,47
902	BERNARDO GARCIA	2,65
VARIOS	LUÍS GARCIA	18,22
VARIOS	LUIS GARCIA	18,21
TOTAL		59,03

CERTIFICO: Que la presente
Es fiel copia del original
Chone, ... 02 MAR 2015

Ab. Jaime Horacio Barberán Barberán
NOTARIO PUBLICO PRIMERO
INTERINO DEL CANTON
CHONE

NOTARIA
PRIMERA

AB. JAMIE HORACIO BARBERAN BARBERAN

Porcentaje que supera al requerido para que se instale la asamblea ordinaria.

3.- INFORME ECONÓMICO POR EL DIRECTOR SR. WOLFGANG WERLE LUISA DELGADO, DEL 1 DE FEBRERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.

La Ing. Luisa Delgado, encargada de la revisión mensual de los gastos y movimientos financieros, expuso el informe económico detallado.

Desde el 1 de febrero del 2013 se recibió con un saldo de USD 2734.67, como se refleja en el cuadro de la situación financiera.



SITUACION FINANCIERA GENERAL HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	
INGRESOS	
SALDO BANCO DEL AÑO 2012	2734,67
ALICUOTAS COBRADAS	44547,98
CAPITALIZACIÓN	2378,54
INGRESOS VARIOS	14577,86
TOTAL INGRESOS	64239,05
EGRESOS	
SUELDOS Y SALARIOS	21755,30
GASTOS DE APORTACIONES	11340,08
GASTOS FIJOS	12719,33
GASTOS EVENTUALES	13374,14
TOTAL EGRESOS	59168,85
SALDO BANCO	5050,20

Terminando con un saldo en el banco de USD. 5050.20.

Saldo actual del fondo de reserva del edificio.

Hasta el 31 de diciembre del 2013 hay un saldo de USD. 5050.20 más alícuotas pendientes por cobrar de USD.4858.32, cuyos valores suman USD. 9908.52 monto del fondo del edificio. Y, a estos valores se suman el préstamo de empleado USD. 115.78 más valores de llaveros USD. 200.00., dando un total de fondo de reserva de USD.10224.30.

Como lo detallamos a continuación.

SALDO ACTUAL DE FONDOS DE RESERVAS	
SALDO BANCO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	5050,20
CUENTAS POR COBRAR MESES ANTERIORES	4858,32
SALDO ACTUAL DE FONDOS DE RESERVAS	9908,52
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	
PRESTAMO EMPLEADO	115,78
LLAVEROS	200,00
TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR	315,78
TOTAL FONDO DE RESERVA	\$ 10.224,30



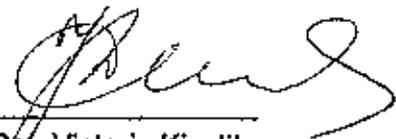
CERTIFICADO: Que lo presente
Es fiel copia del original
Chone, 10 de Mayo 2013
Ab. Jaime H. Barberán Barberán
NOTARIO PUBLICO, PRIMERO
INTERINO DEL CANTON
CHONE

Después de tratarse todos estos puntos el señor Wolfgang Werle, dio por terminada la asamblea a las 20H12 del día de la fecha antes mencionada y se redacta el acta.

Conforme los estatutos y la ley de la Republica las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria son también vinculantes para los copropietarios que no asistieron a la asamblea ordinaria convocada dentro del plazo establecido.



Sr. Wolfgang Werle
DIRECTOR



Sra. Victoria Kicelitsa
SUBDIRECTORA



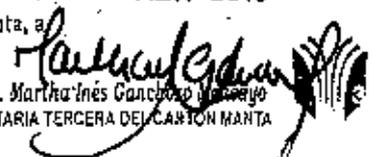
Dr. Leonardo Cañizares
COMISARIO



Sra. Alexandra Olives
SECRETARIO

JAIIME HORACIO BARBERÁN BARBERÁN
NOTARIA
PRIMERA

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
La COPIA que atecede es fiel compuis de la copia
certificada que me fue presentada en 2 fojas utiles y
que luego devolvi al interesado, en fe de ello confiero la
presente. 13 ABR 2015

Manta, a

Ab. Martha Inés Gancha
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

CERTIFICO: Que la presente
Es fiel copia del original.
Chone. 02 MAR 2015

Ab. Jaime H. Barberán Barberán
NOTARIO PUBLICO PRIMERO
INTERINO DEL CANTON
CHONE



7.0 REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "EL DORADO II"

CAPITULO 1 DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "EL DORADO II" actualmente se encuentra construido y se está procediendo a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Edificio "EL DORADO II" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son: los departamentos, oficinas, estacionamientos y bodegas; y, son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

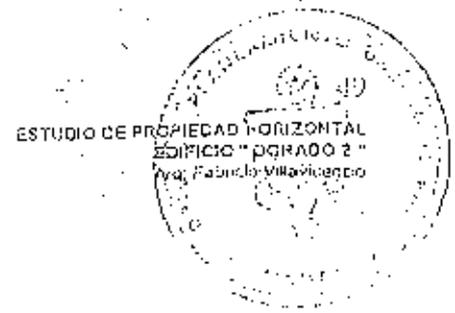
CAPITULO 2 DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "EL DORADO II" se encuentra ubicado en el barrio Perpetuo Secreto en la calle M-2 del cantón Manta y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de: 5 Subsuelos N= -13.80m, N= -11.60m, N= -8.80m, N= -5.60m, N= -2.55m, Planta Baja N= +0.50m, Primera Planta Alta N= +3.70m, Segunda Planta alta N= +6.90, Tercera Planta alta N= +9.90m, Cuarta Planta alta N= +12.90, Quinta Planta alta N= +15.90, Sexta Planta alta N= +18.90, Séptima Planta alta N= +21.90m, Octava Planta alta N= +24.90m, Novena Planta alta N= +27.90m, Décima Planta alta N= +30.90m y Planta de terraza superior N= +33.60m.

Art. 4.- En los planos del edificio, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, en departamentos, oficinas, locales, estacionamientos y bodegas que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.





CAPITULO 3 DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos, oficinas, locales, bodegas y estacionamientos, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

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

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al edificio, los retiros, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

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

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

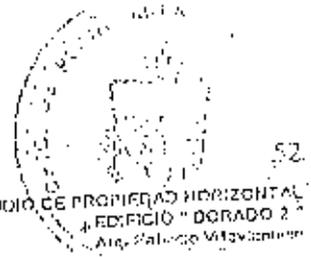
Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;



montería o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, presentada por la asamblea de copropietarios.

BODEGA/ESTACIONAMIENTO OFICINA/DEPARTAMENTO/LOCAL	ALICUOTA
DEPARTAMENTO 001	1,45
DEPARTAMENTO 002	1,45
BODEGA 3	1,24
BODEGA 4	0,12
BODEGA 5	0,12
BODEGA 6	0,12
BODEGA 7	0,13
BODEGA 8	0,10
BODEGA 9	0,09
BODEGA 10	0,09
BODEGA 11	0,09
BODEGA 12	0,12
BODEGA 13	0,12
BODEGA 14	0,12
BODEGA 15	0,13
BODEGA 16	0,14
BODEGA 17	0,13
BODEGA 18	0,13
BODEGA 19	0,13
BODEGA 20	0,17
BODEGA 21	0,17
BODEGA 22	0,17
BODEGA 23	0,18
SALA DE EVENTOS	3,20
BODEGA 2	0,09
ESTACIONAMIENTO 47	0,32
ESTACIONAMIENTO 46	0,23
ESTACIONAMIENTO 45	0,23
ESTACIONAMIENTO 44	0,24
ESTACIONAMIENTO 43	0,24
ESTACIONAMIENTO 42	0,24
ESTACIONAMIENTO 41	0,26
ESTACIONAMIENTO 40	0,26
ESTACIONAMIENTO 39	0,24
ESTACIONAMIENTO 38	0,26
ESTACIONAMIENTO 37	0,28
ESTACIONAMIENTO 36	0,25
ESTACIONAMIENTO 35	0,23
ESTACIONAMIENTO 34	0,32
ESTACIONAMIENTO 33	0,34
ESTACIONAMIENTO 32	0,27
ESTACIONAMIENTO 31	0,25



bodegas y
respectivos
sal de otro
alaciones
r son de
ventarías,
on bienes
n bienes
enta los
como el
l edificio
imen de
cs cada
stablece
licrático
dificio y
pago de
aración,
fos los
o sólo
on sus
con la
chos y
los en

ESTACIONAMIENTO 30	0,25
ESTACIONAMIENTO 29	0,28
ESTACIONAMIENTO 28	0,36
BODEGA 1	0,09
ESTACIONAMIENTO 27	0,32
ESTACIONAMIENTO 26	0,34
ESTACIONAMIENTO 25	0,27
ESTACIONAMIENTO 24	0,25
ESTACIONAMIENTO 23	0,25
ESTACIONAMIENTO 22	0,28
ESTACIONAMIENTO 21	0,36
ESTACIONAMIENTO 20	0,25
ESTACIONAMIENTO 19	0,23
ESTACIONAMIENTO 18	0,26
ESTACIONAMIENTO 17	0,24
ESTACIONAMIENTO 16	0,31
ESTACIONAMIENTO 15	0,23
ESTACIONAMIENTO 14	0,23
ESTACIONAMIENTO 13	0,23
ESTACIONAMIENTO 12	0,24
OFICINA 01	0,75
OFICINA 02	0,60
ESTACIONAMIENTO 11	0,32
ESTACIONAMIENTO 10	0,34
ESTACIONAMIENTO 9	0,27
ESTACIONAMIENTO 8	0,25
ESTACIONAMIENTO 7	0,25
ESTACIONAMIENTO 6	0,28
ESTACIONAMIENTO 5	0,36
ESTACIONAMIENTO 4	0,27
ESTACIONAMIENTO 3	0,24
ESTACIONAMIENTO 2	0,26
ESTACIONAMIENTO 1	0,27
DEPARTAMENTO 101	2,15
DEPARTAMENTO 102	2,23
DEPARTAMENTO 103	1,47
DEPARTAMENTO 104	1,39
DEPARTAMENTO 105	0,87
DEPARTAMENTO 201	2,15
DEPARTAMENTO 202	2,23
DEPARTAMENTO 203	1,47
DEPARTAMENTO 204	1,39
DEPARTAMENTO 205	0,87
DEPARTAMENTO 301	2,15
DEPARTAMENTO 302	2,23
DEPARTAMENTO 303	1,47
DEPARTAMENTO 304	1,39



domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento en su oficina, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal o el presente reglamento interno.

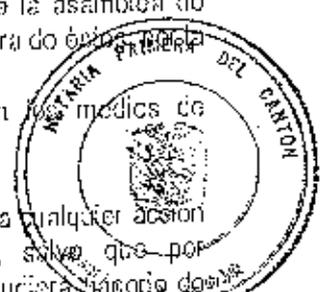
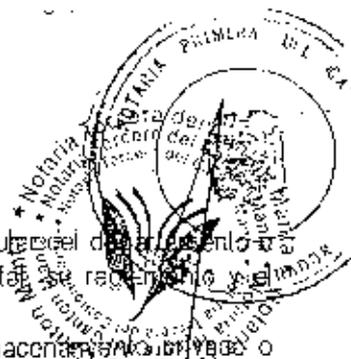
- t) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- u) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar con la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- v) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

CAPITULO 6 DE LAS SANCIONES

Art. 13.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera y por escrito en segunda instancia por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infrinieren 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.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento pagarán una multa equivalente al 1% por cada día de mora y en caso de no hacerlo serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de los miembros de la asamblea general de copropietarios.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en la comunicación acostumbrada por la administración.

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo

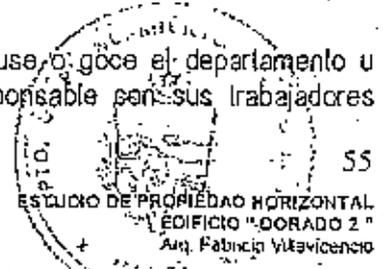


ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "DORADO 2"
Av. Estación Vial 1500

53
ZONAL
ADO 2



- c) Hacer uso abusivo de su departamento, oficina o estacionamiento 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 usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.
- e) Establecer en las oficinas lo siguiente: Depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para oficinas.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos u oficinas con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- i) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamentos y oficinas.
- j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamento y oficinas con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del departamento en la puerta de entrada. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de 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 a que está sometido el edificio.
- p) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- q) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- r) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- s) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento u oficina por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores



pe
er
Ar
ac
la
re
la
al
qu
C/
DE
Ar
Dir
Ar
de
rep
rel.
Ar
obl
Ar
en
juz
La
pel
la
exp
Las
fec
Ar
cua
una
Ar
con
Si
inst

perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al edificio y podrá ser disueldido por la asamblea en lo que sea de su competencia

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Director y El Administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el subdirector. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario(a).

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, en los últimos días del mes de enero de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador o por lo menos el 25% de copropietarios.

La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando ésta no lo hiciera por petición del administrador o del 25% ó más copropietarios dentro de los ocho días de solicitarla, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se harán constar los puntos a tratarse.

Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 21.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alcuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la





convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus
alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum
para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos
los derechos, en forma personal o por medio de representantes. La representación se otorgará
mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al
acta de la respectiva sesión.

Art. 23.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir
a la asamblea y no su arrendatario, comodatarío o usuario, salvo en los casos contemplados en
el artículo anterior.

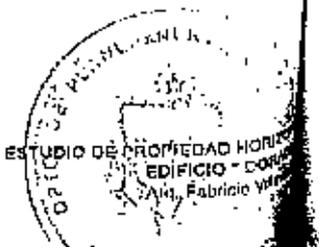
Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su
porcentaje de alícuota sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25.- 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 exija
mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 51% 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 remodelación, aumentos de edificación
cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y revertir decisiones de la asamblea.

Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación en sus bienes exclusivos cuando haya comprobado que son necesarias y previo permiso del departamento de Planificación del I. Municipio de Manta.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador(a).
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador(a) cuando lo estime conveniente y, en manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, el reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador(a), en los casos que sean de su competencia.



- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador(a) cuando éstas no se ajusten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.



Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8 DEL DIRECTORIO

Art. 28.- El directorio estará integrado por el director, subdirector o director suplente, el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto y el comisario.

Art. 29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 30.- Para ser director o subdirector y comisario 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 subdirector o director suplente

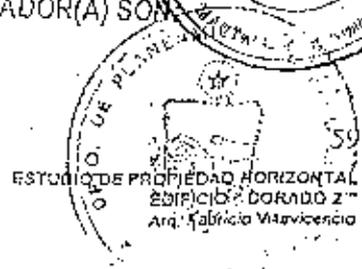
Art. 31.- Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del administrador(a), en caso de falta o impedimento de ésta hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y por la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 32.- Son funciones del subdirector o director suplente: Serán las mismas del director principal cuando asuma esta función.

Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio. La asamblea fijará su remuneración.

Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR(A) SON:





Factura: 001-002-000002734



20151308003P00559

NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONCAYO
NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
EXTRACTO

Escritura N°:		20151308003P00559					
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		13 DE ABRIL DEL 2015					
OTORGANTES		OTORGADO POR					
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	BATURA SERGIU	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1315583495	UCRANIA	VENDEDOR(A)	
Natural	KYSELYTSYA ALLA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1315583503	UCRANIA	VENDEDOR(A)	
Natural	MENDOZA PONCE HENRY XAVIER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1308249887	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	
A FAVOR DE		OTORGADO POR		OTORGADO POR		OTORGADO POR	
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	JIMENEZ BORJA FERNANDO VLADIMIR	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1708973178	ECUATORIANA	APODERADO(A) ESPECIAL	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
UBICACIÓN		Provincia		Cantón		Parroquia	
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		60000.00					

NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONCAYO
NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



BANCO NACIONAL DE FOMENTO
SUCURSAL MANTA

7634 21 ABR 2015 7610

Freddy Fernando Alarcón Pico
RECAUDADOR - PAGADOR

BANCO NACIONAL DE FOMENTO
21/04/2015 05:14:32 p.m. 04
CONVENIO: 2959 GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117157-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 433819603
Concepto de Pago: 710206 DE ALCABALAS
OFICINA: 75 - MANTA DE: Falarcon
INSTITUCION DEPOSITANTE: TRUBEN REYES
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.93
Comision Efectivo:	0.54
IVA 12%	0.06
TOTAL:	1.60

SUJETO A VERIFICACION

42. 10. 11. 15

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CUANTO BUENOS DIO ubicada en VENTA de la parroquia MANA			1073421001	2,84	3.0942	189174	378829
VENDEDOR			ALCAHALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
	BATURA SERGIO	ED EL DORADO II EST 23	Impuesto principal		620.00		
131963503	HYELYSIA ALA	ED EL DORADO II EST 23	Junta de Beneficencia de Guayas III		180.00		
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		700.00		
130824667	MENDOZA PONCE HENRY XAVIER	NA	SALDO		3.00		

EMISION 4/27/2015 11:54 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



Oficina de Catastro
 MUN. SP. Manabí
 Av. 28 y Calle 811
 Teléfono: 2021777-78
 Manabí - Ecuador

000046408

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CURP: BATURA SERGIO
 NOMBRE: BATURA SERGIO
 RAZÓN SOCIAL: EDIF. EL DORADO II DPTO. 605 Y ESTAC. 23
 DIRECCIÓN: EDIF. EL DORADO II DPTO. 605 Y ESTAC. 23

VALOR: 3.00

REGISTRO DE PAGOS

N° PAGO: 354371
 CAJA: MARGARITA ANCHUTTA L
 FECHA DE PAGO: 09/02/2015 10:44:05

VALOR: 3.00



3.00

VALIDO HASTA: domingo, 10 de mayo de 2015
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 120842

Nº 0126842

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónica: 29109

Fecha: 20 de febrero de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-07-34-01-105

Ubicado en: ED.EL DORADO II DPTO.605

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 49,37 M2

Área Comunal: 29,2500 M2

Área Terreno: 10,1200 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1315533503	BATURA SERGIY KYSELYTSYA ALLA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

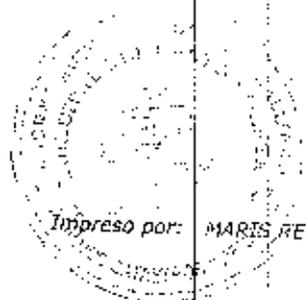
TERRENO:	2530,00
CONSTRUCCIÓN:	24128,48
	<hr/>
	26658,48

Son: VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO DOLARES CON CUARENTA Y OCHO 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".

Abg. David Espino Rupert

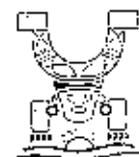
Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 20/02/2015 16:51:26

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO



CERTIFICACIÓN

No. 207-411

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **BATURA SERGIY**, con clave Catastral del Departamento 605---- # 1073401105, clave Catastral del Estacionamiento 23--- # 1073401051, ubicado en el Edificio el Dorado II, parroquia Manta cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, Febrero 23 del 2015

ARQ. GALO ALVAREZ GONZALEZ
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.
AREA DE CONTROL URBANO

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe 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

HAL

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS**

No. Certificación: 120848

Nº 0120848

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 29108

Fecha: 20 de febrero de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-07-34-01-051

Ubicado en: ED.EL DORADO II EST.23

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	14,35	M2
Área Comunal:	8,5000	M2
Área Terreno:	2,9400	M2

Pertenciente a:

Documento Identidad	Propietario
	BATURA SERGIY
1315533503	KYSELYTSYA ALLA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	735,00
CONSTRUCCIÓN:	2454,44
	<hr/>
	3189,44

Son: TRES MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE DOLARES CON CUARENTA 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".

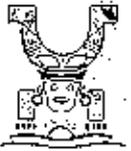
Abg. David Cedeno-Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 20/02/2015 16:50:05

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a NATURA SERGEY / KYSELYTSYA ALLA- ubianda ED EL DORADO II DPTO 605 / EST.23 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$29847.92 VEINTI NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON 92/100 CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECA

Manta, de 23 FEBRERO del 2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Ing. Ana F. Piñero I.
Subdirectora de Finanzas (C.)

Director Financiero Municipal



Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA, HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, que otorgan los cónyuges SR. SERGI BATURA Y LA SRA. ALLA KYSELYTSYA y el señor HENRY XAVIER MENDOZA PONCE, a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL "BIESS".- Firmada y sellada en la ciudad de Manta, a los veintiún días del mes de abril del año dos mil quince.



Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



ESPACIO EN BLANCO