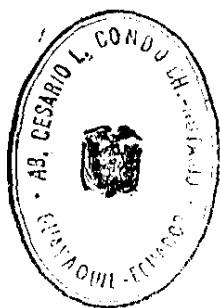


196271



CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA
ANONIMA DENOMINADA PARTENON S.A.
TENONSA.-----

CUANTIAS:-----

CAPITAL AUTORIZADO:U.S.\$36,754.00

CAPITAL SUSCRITO: U.S.\$18,377.00

"En la ciudad de Guayaquil,

Capital de la Provincia del Guayas, República del
Ecuador, a los veintinueve días del mes de Diciembre
del año dos mil, ante mí, Abogado CESARIO L. CONDO
CHIRIBOGA, Notario Quinto del Cantón, comparecieron:
por una parte, el señor Licenciado don LUIS SANTOS
BAQUERIZO, quien declara ser ecuatoriano, casado,
ejecutivo, en su calidad de Gerente General de la
Compañía ARKETIP'S C.A., calidad que legitima con
el nombramiento inscrito, que presenta para que sea
agregado a la presente, el mismo que declara que su
nombramiento no ha sido modificado ni revocado, y
que continua en el ejercicio del cargo; y, por otra
parte, los cónyuges señores Licenciado don LUIS
SANTOS BAQUERIZO, y Abogada doña DALILA MARIA GOMEZ
NUÑEZ DE SANTOS, quien declara ser ecuatoriana, por
sus propios derechos y por los que representan de
la sociedad conyugal que tienen formada; mayores
de edad, capaces para obligarse y contratar, con
domicilio y residencia en esta ciudad, a quienes de
conocer doy fe; y, procediendo con amplia y
entera libertad y bien instruidos de la naturaleza

21

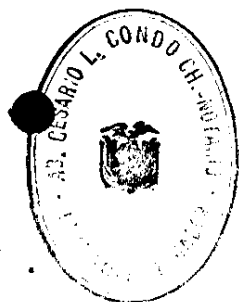
1 y resultados de esta escritura pública de CONSTITUCION
2 DE COMPAÑIA, para su otorgamiento me presentaron la
3 minuta siguiente: "S E Ñ O R N O T A R I O: En
4 el Registro de Escrituras Públicas de su digno
5 cargo, sírvase insertar una de la que conste el
6 contrato de constitución de una compañía anónima,
7 que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas:
8 P R I M E R A.- OTORGANTE.- Comparece al otorgamiento
9 del presente instrumento el Señor Licenciado LUIS
10 SANTOS BAQUERIZO, ecuatoriano, mayor de edad, casado,
11 ejecutivo y domiciliado en la ciudad de Guayaquil,
12 por los derechos que representa de ARKETIP'S C.A.,
13 en su calidad de Gerente General y Representante
14 Legal, y por sus propios derechos y por los que
15 representa de la sociedad conyugal que tiene
16 formada por el hecho de su matrimonio con la
17 señora abogada DALILA MARIA GOMEZ NUÑEZ DE
18 SANTOS.- S E G U N D A.- DECLARACION.- Los otorgantes
19 declaran que es su voluntad constituir, como en
20 efecto lo hacen una compañía anónima que se
21 regirá por el Estatuto Social que consta a continuación.-
22 T E R C E R A.- ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA.- ARTICULO
23 PRIMERO.- DENOMINACION.- La compañía que se forma con
24 el motivo del presente contrato tendrá la denominación
25 de PARTENON S.A. TENONSA.- ARTICULO SEGUNDO.-
26 NACIONALIDAD Y DOMICILIO.- La compañía es de
27 nacionalidad ecuatoriana y tiene su domicilio
28 principal en la ciudad de Guayaquil, República del





Ab.
Cesario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to
Guayaquil

- 2 -



1 Ecuador. Podrá establecer agencias y sucursales en 0000 03
2 cualquier lugar dentro del territorio nacional o en
3 extranjero, conforme a las leyes y, por resolución
4 de la Junta General de Accionistas en tal sentido.-
5 ARTICULO TERCERO.- OBJETO.- La compañía que por este
6 instrumento público se constituye podrá dedicarse a
7 las siguientes actividades: A) A la adquisición,
8 compra, venta, conservación, administración, tenencia,
9 arrendamiento y explotación de inmuebles urbanos y
10 rurales; B) A la construcción de toda índole de
11 inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal;
12 C) A ser representante, agente, comisionista e
13 intermediario de personas naturales o jurídicas,
14 nacionales o extranjeras; D) Al estudio, planificación,
15 construcción, comercialización y venta de todo tipo de
16 urbanizaciones. Para el cabal cumplimiento de su
17 objeto, podrá suscribir con fundadora, acciones o
18 participaciones en cualquier especie de compañía en
19 formación, así mismo podrá adquirirlas de las
20 existentes, siempre que constituyan medios de
21 realización de su objeto. Igualmente podrá adquirir
22 derechos reales y personales, contraer todo tipo de
23 obligaciones y suscribir todo tipo de contratos
24 permitidos por la Ley y relacionados con el objeto
25 social.- ARTICULO CUARTO.- PLAZO.- El plazo de duración
26 del presente contrato de compañía es de CINCUENTA
27 años, contados a partir de la fecha de la
28 inscripción de la Escritura Pública de constitución



1 de la Compañía en el Registro Mercantil.- ARTICULO
2 QUINTO.- CAPITAL.- Capital autorizado de la compañía
3 es de treinta y seis mil setecientos cincuenta y
4 cuatro dólares de los Estados Unidos de América
5 (U.S.\$36,754.00). El Capital suscrito es de dieciocho
6 mil trescientos setenta y siete dólares de los
7 Estados Unidos de América (U.S.\$18,377.00), dividido en
8 dieciocho mil trescientas setenta y siete acciones
9 ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados
10 Unidos de América (U.S.\$1.00) cada una, numeradas del
11 cero cero cero cero uno al dieciocho mil
12 trescientos setenta y siete, inclusive.- ARTICULO
13 SEXTO.- DE LAS ACCIONES.- Las acciones contendrán las
14 declaraciones presididas por la ley estarán
15 representadas por títulos nominativos firmados por el
16 Presidente y Gerente General. Cada acción liberada
17 dará derecho a un voto en las deliberaciones de las
18 Juntas Generales de Accionistas las no lideradas lo
19 darán en proporción a su valor pagado, la compañía
20 considerará como accionistas a quien aparezca
21 inscrito como tal en el Libro de Acciones y
22 Accionistas.- ARTICULO SEPTIMO.- DE LA ADMINISTRACION Y
23 REPRESENTACION.- La compañía será dirigida por la
24 Junta General de Accionistas y Administrada por el
25 Presidente y el Gerente General quienes tendrán las
26 atribuciones que les competen por las leyes las que le
27 señalen los presentes Estatutos. La representación
28 legal, judicial y extrajudicial de la compañía la

01



Ab.
Cesario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to
Guayaquil

- 3 -



1 ejercerán el Presidente y el Gerente General, de forma 0000 94
2 individual o conjunta, quienes realizarán la libre y más
3 amplia administración de la misma, con la excepción que
4 para la disposición o enajenación de bienes de propiedad
5 de la Compañía necesitarán actuar en conjunto y con la
6 correspondiente autorización de la Junta General de
7 Accionistas.- ARTICULO OCTAVO.- DE LA JUNTA GENERAL DE
8 ACCIONISTA.- La Junta General de Accionistas es el órgano
9 supremo de la compañía, salvo disposición en contrario
10 de la Ley o de los Estatutos, se tomarán por mayoría
11 absoluta de votos. Las Juntas Generales estarán dirigidas
12 por el Presidente de la Compañía y actuará como Secretario
13 de las mismas, el Gerente General. A falta de cualquiera
14 de ellos, será sustituido por la persona, que al efecto
15 designen los concurrentes. Las Juntas Generales de
16 Accionistas son Ordinarias y Extraordinarias. La Junta
17 General de Accionistas se reunirá ordinariamente, por lo
18 menos una vez al año, dentro de los tres meses
19 posteriores a la finalización del ejercicio económico de
20 la compañía; y, extraordinariamente, en cualquier época,
21 cuando así lo resolvió el Gerente General, o solo
22 solicitare por uno o más accionistas que representen por
23 lo menos el veinticinco por ciento del capital social.-
24 ARTICULO NOVENO.- JUNTAS GENERALES, CONVOCATORIAS, QUIORUM
25 E INSTALACION.- Las Juntas Generales, sean ordinarias o
26 extraordinarias, serán convocadas por la prensa, de
27 conformidad con lo determinado en la Ley de Compañías.
28 La Junta General no podrá constituirse en primera

01

convocatoria, sino con la concurrencia de por lo
menos, la mitad del Capital suscrito y pagado. De no
existir este quórum, se procederá a convocarla por
segunda ocasión dentro de los treinta días posteriores
a la fecha fijada para la primera reunión, sin poder
modificarse el objeto, y, con el número de
accionista presentes y, debiendo así expresarse la
referida convocatoria. Los accionistas podrán
representar en las Juntas Generales por otras
personas, mediante carta dirigida al Gerente General
de la Compañía. De cada sesión de Junta General,
deberá redactarse un acta en idioma castellano, no
obstante lo dispuesto anteriormente, la Junta General
de Accionistas, se entenderá convocada y quedará
válidamente constituida, en cualquier tiempo y en
cualquier lugar, dentro del territorio nacional, para
tratar cualquier asunto, siempre que se encuentre
presente la totalidad del capital inscrito y
pagado; y, acepten por unanimidad la celebración de
la Junta y suscriban el acto bajo sanción de
nulidad.- ARTICULO DECIMO.- JUNTAS GENERALES,
ATRIBUCIONES.- Son atribuciones de la Junta General
de Accionistas: UNO) Designar y remover al Presidente,
Gerente General y a los Comisarios de la Compañía;
fijar los honorarios, remuneraciones, viáticos y
gastos de representación de dichos funcionarios,
aceptar las excusas y renunciias de estos funcionarios
cuando lo estime conveniente; resolver todos los





Ab.
Cesáreo L. Condo Ch.
NOTARIO 5to
Guayaquil

- 4 -



1 casos de subrogación que no se hubieren previstos en
2 los Estatutos; DOS) Conocer los informes, balances,
3 inventarios y más cuentas, que el Gerente General
4 le someta a su conciliación; y, aprobar u ordenar su
5 rectificación siempre que estén precedidos del
6 dictamen del Comisario; conocer y resolver respecto de
7 la distribución de utilidades, en caso de haberlas;
8 y, fijar, cuando proceda la cuota de éstas para la
9 formación del Fondo de Reserva Legal, ordenar la
10 formación de reservas especiales de libre disposición;
11 TRES) Conocer y resolver respecto del aumento o
12 disminución del capital social, emisión y amortización
13 de acciones, resolver acerca de la fusión,
14 transformación y liquidación de la sociedad, para
15 el caso de liquidación; nombrar liquidadores,
16 establecer el procedimiento, la consideración de las
17 cuentas y la retribución de los liquidadores; CUATRO)
18 Reformas los Estatutos en una sola discusión e
19 interpretarlos de manera obligatoria; nombrar mandatarios,
20 conocer y resolver cualquier asunto que se le someta a
21 su consideración; CINCO) Ejercer todas las atribuciones
22 que por Ley y por los Estatutos le correspondan; y, SEIS)
23 Autorizar la disposición o enajenación de bienes de la
24 Compañía.- ARTICULO DECIMO PRIMERO.- DEL PRESIDENTE.- Para
25 ser Presidente no se requiere ser accionista de la
26 compañía. Durará cinco años en sus funciones, pudiendo
27 ser reelegido indefinidamente. Son atribuciones del
28 Presidente: UNO) Presidir las sesiones de las Juntas

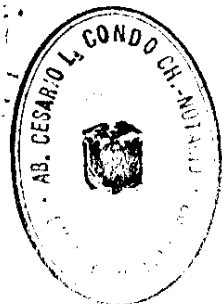
1 Generales; DOS) Ejercer la representación legal, judicial
2 y extrajudicial de la Compañía de manera conjunta con el
3 Gerente General o en forma individual con las limitaciones
4 determinadas en estos estatutos; TRES) Suscribir los
5 títulos de las acciones y las actas de las Juntas
6 Generales; CUATRO) Cumplir y hacer cumplir los estatutos
7 y las resoluciones de las Juntas Generales; y, CINCO) Las
8 demás atribuciones señaladas en la Ley o en los presentes
9 Estatutos.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- DEL GERENTE
10 GENERAL.- Para ser Gerente General no se requiere ser
11 accionistas de la compañía, durará cinco años en sus
12 funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Son
13 atribuciones del Gerente General: UNO) Ejercer la
14 representación legal, judicial y extrajudicial de la
15 Compañía de manera conjunta con el Presidente o en forma
16 individual sin más limitaciones que las determinadas en
17 estos estatutos; DOS) Convocar y actuar como Secretario en
18 las sesiones en las Juntas Generales y de
19 Accionistas; TRES) Nombrar a los demás funcionarios de
20 la Compañía y fijarles sus remuneraciones y atribuciones;
21 CUATRO) Suscribir los títulos de las acciones y las
22 actas de las sesiones de las Juntas Generales; CINCO)
23 Suscribir en el Libro de Acciones y Accionistas las
24 inscripciones de las acciones, así como las sucesivas
25 transferencias y transmisiones; SEIS) Llevar el Libro
26 de Actas de las sesiones de la Junta General y
27 sus respectivos Expedientes; y, SIETE) Las demás
28 atribuciones determinadas en la Ley o en





Ab.
Cesario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to
Guayaquil

- 5 -



1 estos Estatutos.- ARTICULO DECIMO TERCERO.- ~~DE~~ ^{DE} LOS
2 COMISARIOS.- Anualmente, la Junta General de Accionistas
3 de la Compañía designará un Comisario Principal y
4 otro Suplente. Los Comisarios tendrán la atribución
5 y obligación de fiscalizar en todas sus partes la
6 Administración de la compañía, velando porque está se
7 ajuste no sólo a los requisitos sino también a
8 las normas de una buena administración y sus
9 inhabilidades, atribuciones, derechos y prohibiciones se
10 encuentra determinados en la Ley de compañías.-
11 ARTICULO DECIMO CUARTO.- DE LAS UTILIDADES.- De las
12 utilidades líquidas que resultaren de cada
13 ejercicio económico, se tomará un porcentaje no
14 menor del diez por ciento, destinado a formar el
15 Fondo de Reserva Legal, hasta alcanzar por lo
16 menos, el cincuenta por ciento del Capital Social.-
17 ARTICULO DECIMO QUINTO.- DE LA DISOLUCION Y LA
18 LIQUIDACION.- Para los casos de disolución y
19 liquidación se observará lo expuesto en la Ley de
20 Compañías y en estos Estatutos.- C U A R T A.-
21 SUSCRIPCION DEL CAPITAL.- Los intervinientes en
22 calidad de fundadores declaran que el Capital de la
23 compañía que se constituye por la presente
24 escritura ha sido íntegramente suscrito en la
25 forma y modo que se establece a continuación:
26 ARKETIP'S C.A., por interpuestas personas de su
27 Gerente General y Representante Legal, Señor
28 Licenciado LUIS SANTOS BAQUERIZO ha suscrito NUEVE

[Firma manuscrita]

1 MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO (9.134) Acciones
2 Ordinarias y Nominativas de un dólar de los Estados
3 Unidos de América (U.S.\$1.00) cada una; y, el Señor
4 Licenciado LUIS SANTOS BAQUERIZO, por sus propios
5 derechos y por los que representa de la sociedad
6 conyugal ha suscrito NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y
7 TRES (9.243) acciones ordinarias y nominativas de un
8 dólar de los Estados Unidos de América (U.S.\$1.00)
9 cada una.- Q U I N T A.- PAGO DEL CAPITAL SUSCRITO.-

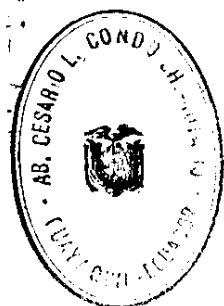
10 Los accionistas fundadores declaran que el capital
11 suscrito ha sido íntegramente pagado en la forma y
12 modo que se detalla a continuación: (uno) ARKETIP'S
13 C.A., ha pagado en especie la totalidad de las
14 acciones por ella suscritas, mediante el aporte y
15 transferencia de dominio a favor de PARTENON S.A.
16 TENONSA de un inmueble y dos muebles de su
17 propiedad, consistente en un lote de terreno cuyos
18 linderos y menciones de historia de dominio, se
19 detallan a continuación; y, dos automotores cuyas
20 características se determinan más adelante: a) Un
21 solar, singularizado con el número diez de la
22 manzana letra I del sector Uno de la parcelación
23 Guayacanes S.A. cuyo código Municipal es el cuarenta y
24 ocho-cero cero cincuenta y siete-cero diez, con una
25 superficie de cinco mil cuatrocientos metros
26 cuadrados, ubicado a la altura del kilómetro
27 dieciséis y hacia el lado Occidental de la vía
28 Guayaquil-Daule, Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil,





Ab.
Cesario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to
Guayaquil

- 6 -



1 Provincia del Guayas y que tiene los siguientes
2 linderos y dimensiones: NORTE: Solar número cero
3 ocho, con ochenta metros; SUR: La Avenida Rosanvin,
4 con noventa y un metros; ESTE: Solar número cero
5 nueve, con ochenta y ocho metros; y, OESTE: Solar
6 número once, con cuarenta y cinco metros. El aporte
7 y transferencia de dominio a favor de la
8 compañía se lo hace sin reserva alguna, como cuerpo
9 cierto y con todas sus entradas y salidas, usos,
10 costumbres, servidumbres y todos los derechos
11 anexos; y, a.Uno) HISTORIA DE DOMINIO.- La compañía
12 aportante lo adquirió por compraventa que a su favor
13 realizó la SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS GUAYACANES
14 S.A., según se desprenden de la escritura pública
15 autorizada por el Notario Trigésimo Quinto del
16 Cantón Guayaquil, Abogado ROGER AROSEMENA BENITEZ, el
17 veintisiete de febrero de mil novecientos noventa
18 y siete e inscrita en el Registro de la Propiedad
19 del Cantón Guayaquil el doce de Mayo del mismo
20 año, inscripción que consta del Tomo doscientos
21 seis fojas ciento cinco mil cuatrocientos setenta y
22 tres, número cuatro mil trescientos noventa y tres,
23 del Libro de Propiedad; a.Dos) Un camión plataforma,
24 marca KIA año mil novecientos noventa y cinco,
25 color blanco, serie Número KNCSB uno uno uno dos S
26 seis cinco tres cinco uno cuatro dos, motor
27 Número S dos-tres ocho cuatro tres siete cinco, de
28 una tonelada, con placas GJY-seiscientos sesenta y dos;

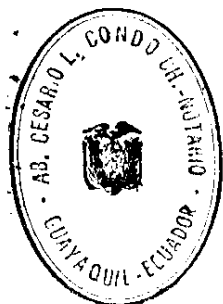
1 y, a.Tres) Un Jeep Station Wagon, marca Hyundai,
2 año mil novecientos noventa y ocho, color negro,
3 serie JHLRD uno ocho cinco cero WC dos cinco ocho
4 uno ocho cero, motor Número B dos-cero B tres tres
5 cero seis siete ocho dos siete, de dos toneladas y
6 con placas GKP-setecientos veintitrés; y, DOS) El
7 Licenciado LUIS SANTOS BAQUERIZO, por sus propios
8 derechos y lo que representa a la sociedad
9 conyugal, ha pagado en especie la totalidad de las
10 acciones por él suscritas, mediante el aporte y
11 transferencia de dominio, a favor de PARTENON S.A.
12 TENONSA, de dos inmuebles y un mueble de su
13 propiedad consistente en un departamento y un
14 parqueadero que cuentan con los siguientes
15 antecedentes, linderos, dimensiones de historia y un
16 automóvil, cuyas características se detallan más
17 adelante.- b) ANTECEDENTES.- El aportante es legítimo
18 propietario de las alícuotas de condominio
19 equivalentes a dos.cuarenta y nueve centésimos por
20 ciento (2.49%) y cero.trescientos sesenta y nueve
21 milésimos por ciento (0.369%), que corresponden al
22 departamento del bloque norte, segundo piso bajo,
23 lado derecho y el parqueo Número veintiocho, bloque
24 norte del segundo piso alto, respectivamente del
25 condominio denominado "La Vista", que se levanta sobre
26 los solares seis y siete de la manzana Número
27 sesenta y seis, de la Ciudadela Lomas de Urdesa,
28 Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del





Ab.
Cesario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to
Guayaquil

- 7 -



1 Guayas y que se encuentran singularizados en el 0000-00
2 catastro Municipal con los números ochenta y ocho-cero
3 cero tres-cero cero siete-cero cero cero cero-siete-uno y
4 ochenta y ocho-cero cero tres-cero cero siete-cero cero
5 cero cero-siete-treinta y ocho, respectivamente y con
6 matrícula inmobiliaria número cincuenta y ocho mil
7 quinientos noventa y seis y cincuenta y dos mil ciento
8 veintinueve, y cuyos linderos y medidas son: b.Uno)
9 DEPARTAMENTO.- (BLOQUE NORTE, SEGUNDO PISO BAJO, LADO
10 DERECHO): POR EL NORTE: Línea recta que parte del
11 lindero este, tiene dirección este-oeste, mide tres
12 metros veinte centímetros gira con dirección norte-
13 sur, que mide cero metros sesenta centímetros, gira
14 con dirección este-oeste con una recta que mide
15 seis metros cuarenta centímetros, gira en dirección
16 sur-norte, con una recta que mide un metro, gira
17 con dirección este-oeste con una recta que mide
18 seis metros cuarenta centímetros gira con dirección
19 sur-norte un metro, gira con dirección oeste-este
20 con una recta que mide un metro cuarenta centímetros,
21 gira con dirección sur-norte con una recta que mide
22 cero metros cincuenta centímetros, gira con dirección
23 este-oeste con una recta que mide tres metros,
24 gira con dirección norte-sur, con una recta que mide
25 seis metros cincuenta centímetros, gira luego con
26 dirección este-oeste con una recta que mide dos metros
27 veinte centímetros, colindando con el área del
28 corredor; POR EL SUR: Línea recta que parte del lindero

01

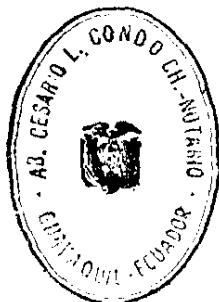
1 oeste, tiene dirección oeste-este mide dieciséis
2 metros cincuenta y cinco centímetros, forma la fachada
3 posterior; POR EL ESTE: línea recta que parte del
4 lindero sur, tiene una dirección sur-norte, mide quince
5 metros ochenta centímetros, colinda con el retiro
6 lateral; y, POR EL OESTE: Línea recta que parte del
7 lindero norte, tiene dirección norte-sur, con una
8 recta que mide seis metros cincuenta centímetros,
9 gira con una recta que mide dos metros veinte
10 centímetros, con dirección este-oeste colinda con el
11 corredor, gira con dirección norte-sur, con una recta
12 que mide diez metros veinte centímetros, colinda con
13 el departamento lado izquierdo y espacio aéreo.
14 Medidas y linderos que dan una superficie de
15 doscientos cuarenta y un metros cuadrados quince
16 decímetros cuadrados y cuya alícuota es de dos
17 enteros cuarenta y nueve centésimas por ciento;
18 b.Dos) PARQUEO NUMERO VEINTIOCHO, BLOQUE NORTE DEL
19 SEGUNDO PISO ALTO.- POR EL NORTE: Que da a la calle,
20 con dos metros setenta y cinco centímetros; POR EL
21 SUR: Espacio de circulación vehicular, con dos
22 metros sesenta y cinco centímetros; POR EL ESTE:
23 Parqueo número veintinueve, con nueve metros cincuenta
24 centímetros; y, POR EL OESTE: Bodegas veintisiete y
25 veintiocho y parqueo Número veintisiete, con nueve
26 metros cincuenta centímetros. Medidas y linderos que
27 dan un área de veinticinco metros cuadrados
28 diecisiete decímetros cuadrados y una alícuota de





Ab.
Cesario L. Condo Ch.
NOTARIO 519
Guayaquil

- 8 -



0000 00

1 cero enteros trescientos sesenta y nueve milésimos
2 por ciento.- Los solares números SEIS y SIETE, de
3 la manzana número SESENTA Y SEIS, de la Ciudadela
4 Urdesa (Lomas), Parroquia Urbana Tarqui, de la ciudad
5 y Cantón Guayaquil, cuyos linderos y dimensiones
6 son los siguientes: POR EL NORTE: con la vía
7 pública, con cuarenta y siete metros veinticuatro
8 centímetros; POR EL SUR: con la calle Sexta de
9 Urdesa Central, con veinticuatro metros; POR EL ESTE:
10 línea quebrada compuesta de tres rectas que de
11 sur a norte miden veintiséis metros treinta
12 centímetros, once metros veinte centímetros, colindando
13 con una zona destinada a planta de bombeo,
14 ochenta y tres metros veinte centímetros, colindando
15 con el callejón peatonal; y, POR EL OESTE: el
16 solar número cinco, línea quebrada compuesta de
17 tres rectas que de sur a norte miden sesenta y un
18 metros, diecisiete metros y cincuenta y un metros
19 noventa y tres centímetros; con un área total de
20 cuatro mil seiscientos diecinueve metros cuadrados
21 setenta decímetros cuadrados.- b.Tres) HISTORIA DE
22 DOMINIO: UNO) El aportante adquirió el dominio de
23 los bienes y muebles mencionados anteriormente por
24 compraventa que a su favor realizaron los cónyuges
25 Abogado OSCAR HEINERT INZUA y MARIA TRUJILLO
26 MONCAYO DE HEINERT, según se desprende de la
27 Escritura Pública autorizada por la Notaría Novena
28 del Cantón Guayaquil, Abogada GLORIA LECARO DE

[Firma manuscrita]

1 CRESPO, el catorce de Agosto de mil novecientos
2 noventa y nueve e inscrita en el Registro de la
3 Propiedad el cinco de Abril del año dos mil, en
4 el tomo dieciséis, de fojas ocho mil ciento
5 diecisiete a ocho mil ciento veinte y anotada
6 bajo el número tres mil doscientos treinta del
7 Registro de Propiedades, del Registro de Propiedad
8 del Cantón Guayaquil; DOS) A su vez, los cónyuges
9 HEINERT-TRUJILLO por compraventa que a su favor
10 realizó la compañía CONSTRUFINGUA S.A., según consta
11 de la Escritura autorizada por la Notaria del
12 Cantón Guayaquil, Doctora NORMA PLAZA DE GARCIA,
13 el veintiuno de Diciembre de mil novecientos
14 noventa y dos e inscrita en el Registro de la
15 Propiedad del Cantón Guayaquil, el veintiséis de
16 Marzo de mil novecientos noventa y tres; TRES)
17 CONSTRUFINGUA S.A. lo adquirió por venta que a su
18 favor realiza la compañía INSISA S.A. según se
19 desprende de la Escritura Pública autorizada por
20 el Notario del Cantón Guayaquil, Doctor JORGE
21 JARA GRAU el veintidós de Diciembre de mil
22 novecientos noventa y ocho e inscrita en el
23 Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el
24 trece de Septiembre de mil novecientos ochenta y
25 nueve; y, CUATRO) INMOBILIARIA INSISA S.A. lo adquirió
26 mediante contrato de compraventa que a su favor
27 otorgó la compañía Urbanizadora del Salado S.A.
28 (Urdesa), mediante escritura pública autorizada por





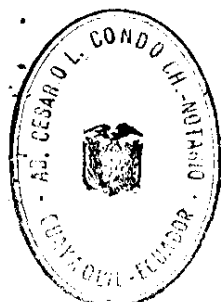
Ab.

Cesario L. Condo Ch.

NOTARIO 5to

Guayaquil

- 9 -



0000 10

1 el Notario Abogado GERMAN CASTILLO SUAREZ el seis
2 de Diciembre de mil novecientos setenta y siete e
3 inscrita el quince de Febrero de mil novecientos
4 setenta y ocho.- b.Cuatro) REGIMEN DE PROPIEDAD
5 HORIZONTAL: Los inmuebles antes mencionados se
6 encuentran sometidos al régimen de propiedad
7 horizontal según declaratoria otorgada por el
8 Municipio de Guayaquil y contenida en el oficio dos
9 mil treinta y dos del trece de Julio de mil
10 novecientos ochenta y uno y mediante Escritura
11 Pública otorgada ante el Notario Abogado EUGENIO
12 RAMIREZ BOHORQUEZ el veintitrés de Junio de mil
13 novecientos ochenta y uno e inscrita el veintiséis
14 de octubre del mismo año, la misma que fue
15 convalidada y modificada por Escritura Pública
16 otorgada por el mismo Notario el once de Diciembre
17 de mil novecientos ochenta y uno e inscrita el
18 veintinueve de los mismos mes y año; y, b.Cinco) ✓
19 Un automóvil, marca Mazda, año mil novecientos
20 noventa y seis, color azul, tipo Auto Coupe,
21 Motor VIN número J M I N A tres cinco tres nueve T
22 cero siete cero ocho cero tres tres, Serie VIN
23 número J M I N A tres cinco tres nueve T cero siete
24 cero ocho cero tres tres, Placas GJL-seiscientos
25 cincuenta y nueve.- S E X T A.- PROPIEDAD HORIZONTAL.- Los
26 aportantes declaran que conocen y se someten
27 expresamente al reglamento interno, conocen el
28 valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y

01

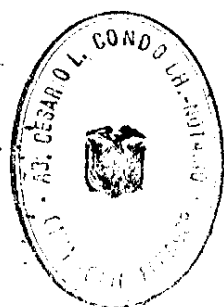
1 las normas y resoluciones generales anteriormente
2 tomadas por la Asamblea de Copropietarios por los
3 demás Organos de Administración que se conformen para
4 el inmueble constituido en condominio o que sea
5 declarado en propiedad horizontal.- S E P T I M A.-
6 AVALUO.- Los accionistas fundadores han avaluado los
7 bienes aportados, tomado en consideración los avalúos
8 comerciales determinados por el Municipio de Guayaquil en
9 lo que se refiere a los inmuebles y los avalúos
10 determinados por el Ministerio de Economía y Finanzas en
11 relación a los automotores, del siguiente modo,
12 Departamento Condominio Vista tres mil trescientos treinta
13 y seis dólares veinte centavos de dólar de los Estados
14 Unidos de América (U.S.\$3,336.20); parqueadero Condominio
15 Vista cuatrocientos noventa y dos dólares ochenta centavos
16 de dólar de los Estados Unidos de América (U.S.\$492.80);
17 terreno vía Daule ciento veintinueve dólares sesenta
18 centavos de dólar de los Estados Unidos de América
19 (U.S.\$1239.60); camión plataforma marca KIA mil sesenta y
20 cuatro dólares cuarenta centavos de dólar de los Estados
21 Unidos de América (U.S.\$1,064.40); Jeep Station Vago marca
22 Hyundai siete mil novecientos treinta dólares de los
23 Estados Unidos de América (U.S.\$7,930.00), y automóvil
24 marca Mazda cinco mil cuatrocientos veinticuatro dólares
25 de los Estados Unidos de América (U.S.\$5,424.00), avalúos
26 que los consideran justos, no obstante lo cual se obliguen
27 a responder frente a la compañía y ante terceros en
28 relación al valor asignado.- O C T A V A.- AUTORIZACION.-





Ab.
Cesario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to
Guayaquil

- 10 -



1 La señora Abogada DALILA MARIA GOMEZ NUÑEZ DE
2 SANTOS, comparece a la celebración de este instrumento y
3 declara en forma expresa que de su libre y espontánea
4 voluntad autoriza a su cónyuge señor Licenciado LUIS
5 SANTOS BAQUERIZO para que aporte y transfiera a la
6 compañía PARTENON S.A. TENONSA los bienes descritos en
7 el literal b) de la cláusula quinta de este
8 convenio.- N O V E N A.- AUTORIZACION TRAMITE.- Los
9 accionistas fundadores declaran que autorizan al Abogado
10 ABDON MONROY PALAU, para que realice todos los trámites
11 que fueren necesarios hasta la aprobación definitiva de
12 la Constitución de la Compañía, para cuyo
13 perfeccionamiento solicitamos se cumplan con las
14 formalidades de Ley, como lo es el que se anexe a
15 este instrumento público copia del Reglamento
16 General de la Ley de Propiedad Horizontal.- Cumpla
17 usted, Señor Notario, con las formalidades legales
18 para la validez y perfeccionamiento de esta
19 Escritura, e incorpore como habilitantes los que se
20 acompañan.- (firmado) Abdón Monroy P., ABDON MONROY
21 PALAU, ABOGADO, Registro número cuatro mil doscientos
22 treinta y tres-Colegio de Abogados del Guayas".- (Hasta
23 aquí la Minuta).- ES COPIA.- Se agregan los Certificados
24 del Registrador de la Propiedad .- El presente contrato
25 se encuentra Exento de impuestos, según decreto Supremo
26 Setecientos treinta y tres, de veinte y dos de agosto
27 de mil novecientos setenta y cinco, publicado en el
28 Registro Oficial ochocientos setenta y ocho, de Agosto

1 veinte y nueve de mil novecientos setenta y cinco.- Por
2 tanto, los señores otorgantes se ratificaron en el
3 contenido de la Minuta inserta; y, habiéndoles leído yo,
4 el Notario, esta escritura, en alta voz, de principio
5 a fin, a los otorgantes, éstos la aprobaron y firmaron
6 en unidad de acto y conmigo, de todo lo cual doy fe.-
7 los Certificados del Registrador de la Propiedad.-Vale.- *of*

8
9
10
11 *Lucio*
LCDO. LUIS SANTOS BAQUERIZO, GERENTE

12 GENERAL DE LA CIA. ARKETIP'S C.A..-

13 R.U.C. CIA. # 0991279954001.-

14
15
16 *Lucio*
17 LCDO. LUIS SANTOS BAQUERIZO.-

18 C.C. # 09-03260289.-

19 C.V. # 0050-029.-

20
21
22 *Dalila Maria Gomez Nuñez de Santos*
23 AB. DALILA MARIA GOMEZ NUÑEZ DE SANTOS.-

24 C.C. # 09-0102473-7.-

25 C.V. # 0313-102.-

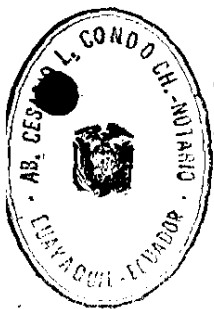
26 *Cesario*
27 AB. CESARIO. L. CONDO CH.

28
NOTARIO

ACTA DE LA SESION DE LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA ARKETIP'S C.A.

En la ciudad de Guayaquil, a los siete días del mes de octubre del dos mil, a las 10h30, en el local de la compañía ubicado en los locales 13,14 y 15 del Centro Comercial Dicentro en la ciudad de Guayaquil, se reúnen los señores LUIS SANTOS BAQUERIZO, propietario de 2.500 acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una y, el señor GALO GOMEZ TORRES, propietario de 2500 acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una. Encontrándose reunido la totalidad de Capital Social, suscrito y pagado de la Compañía, y al tenor de claras disposiciones legales contenidas en la Ley de Compañías, los socios deciden constituirse en Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas, para tratar el siguiente punto del orden del día: PUNTO UNICO: Autorizar al señor Licenciado Luis Santos Baquerizo, Gerente General de la Compañía, para que transfiera, en calidad de aporte un bien inmueble a favor de la Compañía Partenon S.A. TENONSA en constitución. Preside la junta la Presidente de la compañía, Sra. Abogada Dalila Gómez de Santos y actúa como Secretario, el Gerente General de la misma Lcdo. Luis Santos Baquerizo. La Presidente dispone que por secretaria se constate el quórum reglamentario y que se cumplan con los requisitos determinados en el reglamento para esta clase de sesiones, luego de lo cual la Presidente declara validamente instalada esta Junta General de Accionistas. Inmediatamente toma la palabra la Abogada Dalila Gómez de Santos y expresa: Que en virtud de la expansión de los negocios de la Compañía, se hace necesario la constitución de una nueva compañía y por lo tanto se debe autorizar que el Gerente General proceda a transferir ciertos bienes muebles e inmuebles de propiedad de Arketip's C.A. a favor de esta nueva persona jurídica, por lo que eleva a moción su planteamiento. La sala aprueba por unanimidad la moción planteada, en el sentido que autoriza al Gerente General para que proceda a aportar dichos bienes a favor de la nueva compañía. No habiendo ningún otro punto que tratar, el Presidente concede un receso para la redacción de esta Acta, la misma que al final de la sesión es leída a todos los Accionistas, quienes la suscriben en señal de aceptación con lo que termina la presente Junta a las 11h30. f) Luis Santos Baquerizo. g) Galo Gómez Torres. h) Dalila Gómez de Santos.

Certifico que el acta que antecede es igual a su original que reposa en el Libro de Actas de la Compañía, al cual me remito en caso de ser necesario.



Luis Santos Baquerizo
GERENTE GENERAL-SECRETARIO

Octubre 7 del 2000

01



ARKETIP'S C.A.

Cerámica Española - Porcelanato - Revestimiento para piscinas
Distribuidor exclusivo para el Ecuador

Guayaquil, 12 de Febrero de 1999

Señor Licenciado
Luis Santos Daquerizo
Ciudad.

Estimado Licenciado:

Me es grato comunicarle a usted que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía ARKETIP'S C.A., celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de reelegirlo para el cargo de GERENTE GENERAL de la Compañía, por el lapso de tiempo de cinco años, toda vez que usted cumplió el período para el cual fue elegido.

En el desempeño de estas funciones, tendrá usted las atribuciones determinadas en los Estatutos Sociales de la Compañía y en la Ley de Compañías vigente y además la representación legal, judicial y extrajudicial, la cual ejercerá conjuntamente con el Presidente, o individualmente.

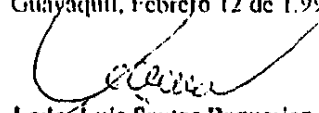
La Compañía ARKETIP'S C.A., se constituyó mediante escritura otorgada ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, el 29 de Diciembre de 1993 y fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 8 de Febrero de 1994.

Particular que comunico de usted para los fines legales correspondientes.

Atentamente,


Galo E. Gómez Torres
SECRETARIO AD HOC

Acepto el cargo de GERENTE GENERAL de la Compañía ARKETIP'S C.A.
Guayaquil, Febrero 12 de 1999

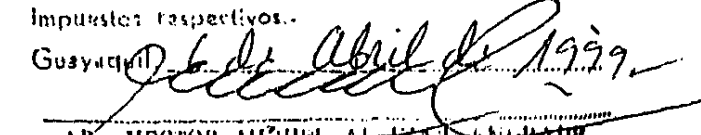

Ldo. Luis Santos Daquerizo
C.I. # 090326028-9



En la presente fecha queda inscrito este
Nombramiento de Gerente General
Folio(s) 18550 ✓ Registro Mercantil N°
5135 ✓ Repertorio N° 7130 ✓

Se archivan los Comprobantes de pago por los
Impuestos respectivos.

Guayaquil, 6 de Abril de 1999


AB: HECTOR MIGUEL AL-IVAN AMADOR
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

01

Km. 1½ Av. Juan Tanka Marengo y Av. Eco

Centro

al DICENTRO

13 - 14 - 15 • Teléfonos: 246752 - 249839 • Fax: 240396

Con fecha 6 de Abril de 1999
se halla inscrito este Nombramiento de General
otorgado por ARKETIP S.A.

Guayaquil, 18 de Mayo de 1999

[Signature]
AB. HECTOR M. ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del
Cantón Guayaquil



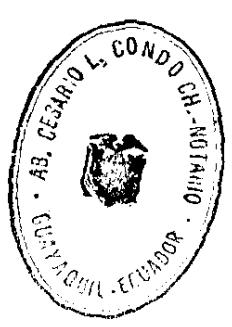
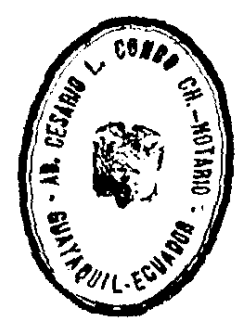
0000 13

REGISTRO MERCANTIL CANTON GQUIL.
Valor pagado por este trabajo
\$1.250,00

CERTIFICO: Que este xerox copia
es igual a su original.

[Signature]

Ab. Cesario L. Condo Chiriboga
Notario So. del Cantón
Guayaquil



07

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y REGULACION

CIUDADANIA No. 09-0326028-9

LUIS ENRIQUE SANTOS BAQUERIZO

10 DE DICIEMBRE DE 1947

GUAYAQUIL GUAYAS

11 245 408

GUAYAQUIL GUAYAS 1965



ECUATORIANA V 1333 V 3229

SETEMA

ESTUDIANTE

LOIS SANTOS

ISABEL BAQUERIZO

5 DE MAYO DE 1978

FECHA DE CANCELACION

FORMA V 645576



CIUDADANIA 090102473-7

GOMEZ NUNEZ DALILA MARIA

03 ENERO 1.952

GUAYAS/GUATAQUIL/CARBO /CONO

01 522 01664

GUAYAS/ GUAYAQUIL

CARBO /CONCEPCION/ 52



ECUATORIANA***** V4443V4442

CASADO LUIS SANTOS BAQUERIZO

SUPERIOR ABOGADO

CALO'E GOMEZ

CARMEN NUNEZ

GUAYAQUIL 1-12-94

HASTA MUERTE DE SU TITULAR

1018722



CERTIFICO: Que esta xerocopia
es igual a su original.-

Ab. Cesario L. Cendo Chiriboga
Notario So. del Cantón
Guayaquil



No. 1229

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

Que por Decreto Ley de Emergencia No. 08 de 11 de marzo de 1960, publicado en el Registro Oficial No. 1069 de 15 de los mismos mes y año, se expidió la Ley de Propiedad Horizontal;

Que el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal expedido mediante Decreto Ejecutivo 1708 del 5 de agosto de 1998, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 378 del 7 de los mismos, no contempla normas acordes a la realidad actual;

Que es necesario que en las disposiciones de propiedad horizontal se hagan constar normas particulares sobre el sector comercial, porque las que se aplican para la vivienda son insuficientes;

Que el vigente Reglamento General contiene disposiciones contrarias a principios universales de propiedad horizontal;

Que el último inciso del artículo 11 del Reglamento contradice los artículos 13 y 15 de la Ley de Propiedad Horizontal porque establece otra vía para demandar a los copropietarios morosos;

Que es indispensable dictar un reglamento que supla las falencias existentes y sobre todo que contemple aspectos básicos como la valoración de los inmuebles para efectos de las expensas comunales; que garantice la participación de las minorías; y para que esa Ley pueda tener aplicación actual.

En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 5 del artículo 171 de la Constitución Política de la República,

Decreta:

Expedir el siguiente: REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

ARTICULO 1: OBJETO.- El presente Reglamento General tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal.

ARTICULO 2: AMBITO GENERAL DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD.- Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten para su administración, uso, conservación, reparación,

mantenimiento y seguridad. De tratarse de un inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal cuyo fin sea el comercial, en el reglamento interno se deberá hacer constar las normas para su promoción y publicidad.

En caso que el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal esté constituido por un edificio mixto de vivienda y comercial, o sea un conjunto de vivienda y centro comercial, las normas del presente Reglamento General se aplicarán diferenciando el destino para el cual fue construido el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 3: OBLIGATORIEDAD DE ESTE REGLAMENTO GENERAL Y RESPONSABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO.- Las normas reglamentarias aquí establecidas obligan a todos los inmuebles constituidos o que se constituyeren en condominio o sean declarados o se declaren en propiedad horizontal, por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de un piso, departamento o local comercial, así como para los cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales.

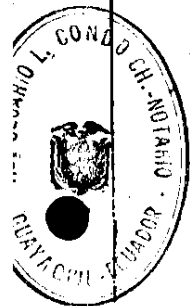
Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración, conservación y mejoramiento.

ARTICULO 4: DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.

CAPITULO II

DE LOS BIENES COMUNES DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 5: SE ENTIENDEN COMO BIENES COMUNES.- Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunes y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.



07

ARTICULO 6: DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos, en los términos de este Reglamento General.

ARTICULO 7: DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 8: DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.- En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquéllos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

3: denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al edificio, bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 9: RELACION PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES.- Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que existe entre el inmueble en propiedad horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen

el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. La variación en el precio de los locales no altera las alcuotas para efecto de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre los bienes comunes ni, por ende, alterará los porcentajes fijados, que tienen carácter permanente.

A base de las tablas de alcuotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

ARTICULO 10: REPARACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO 11: MODIFICACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado.

ARTICULO 12: PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS DE INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO O DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en propiedad horizontal, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares, en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de

conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y lo que conste para dicho efecto en el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;

- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;
- g) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- h) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- i) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la administración del edificio o condominio declarado en propiedad horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio.
- j) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,

Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas por este Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrán establecer otras en el reglamento interno que se dicte para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes constituidos en condominio o declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, tomando en consideración el fin y la naturaleza para el cual fue construido dicho condominio.

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

ARTICULO 13: BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad

horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

ARTICULO 14: DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos podrán usar de su piso, departamento o local comercial de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se dicte. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular del dominio del piso, departamento o local comercial.

ARTICULO 15: TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

ARTICULO 16: REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o Declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble que oportunamente se dicte; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la respectiva Municipalidad, si ello fuere necesario.

ARTICULO 17: DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, departamentos o locales comerciales, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrán establecer las demás que complementen a las establecidas.

01

ARTICULO 18: PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS. Esta prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al uso o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en propiedad horizontal, a tenor de lo dispuesto en el literal k) del artículo 18; y
- g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES

ARTICULO 19: SANCIONES. La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, los copropietarios reunidos en Asamblea General acordarán y dispondrán a la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal, sobre los respectivos intereses de mora calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pague las expensas establecidas, pasados treinta días de acordadas, la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal tendrá la representación legal de todos los condóminos para iniciar las acciones legales necesarias para su cobro de conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

En caso de reincidencia, la persona que ejerza la administración del inmueble, a más de ostentar la representación legal, tomará las medidas e iniciará las acciones legales pertinentes previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

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

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 20: DERECHOS Y OBLIGACIONES. Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones, impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del inmueble.
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General y los reglamentos internos le asignan como miembro de ese órgano colegiado;

Of

- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal; acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal.
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración.
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes.
- g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia.
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o antiferresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten.

ARTICULO 21: DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios, o el Organismo encargado de establecer las políticas de administración del inmueble.

ARTICULO 22: OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

ARTICULO 23: REPRESENTACION.- Cuando un inmueble de vivienda o local comercial pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

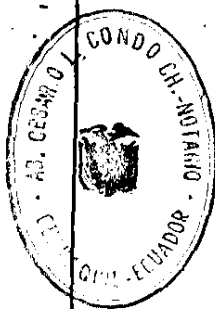
CAPITULO VI

DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 24: DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por quien ejerza la administración del inmueble. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

ARTICULO 25: DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, reunidos en Asamblea General, delegarán al Organismo Administrativo de Copropiedad la administración de los bienes comunes. Adicionalmente, los copropietarios, reunidos en Asamblea General, establecerán dentro del reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, las normas de administración, mejoramiento y conservación de los bienes comunes.

ARTICULO 26: EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio,



07

energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

La obligación de todos los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

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

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

ARTICULO 27: PAGO DE LAS GASTOS ORDINARIAS DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES. Si el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, se encuentra constituido por dos o más torres, bloques o conjuntos de vivienda o de comercio, el pago de las expensas ordinarias para los bienes comunes generales será de cuenta de todos los copropietarios en proporción a la alícuota que mantengan sobre éstos.

En cuanto al pago de las expensas comunes individuales, para su administración, conservación y mejoramiento, serán de cuenta única y exclusivamente de los copropietarios de cada torre, bloque o conjunto, tomando en consideración la propiedad de la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre dichos bienes comunes individuales y que consten detallados en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 28: DEFICIT PRESUPUESTARIO. Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

ARTICULO 29: GASTOS EXTRAORDINARIOS. Gastos extraordinarios son los que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el inmueble en propiedad horizontal, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

ARTICULO 30: REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS. Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

ARTICULO 31: DEL FONDO COMUN DE RESERVA. Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

ARTICULO 32: ORGANOS ADMINISTRATIVOS. Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, deberán dictar un reglamento interno en el que se establecerán los Organos de Administración y de Control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, siguiendo los preceptos que se indican a continuación:

- Para aquellos inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal y cuya finalidad sea exclusivamente la vivienda, la administración y control del mismo estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios y del Administrador.
- En el caso de haber múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, la administración y control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

ARTICULO 33: DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General.

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: 1) El Administrador en los casos a que se refiere el literal a) del Art. 32; y, 2) El Presidente o el Administrador, en forma conjunta o individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los

07

reglamentos internos que se expidan. El Presidente y el Administrador tendrán las facultades determinadas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil.

ARTICULO 34: DERECHO DE VOTO. Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alcuota de dominio que corresponda al departamento de vivienda o local comercial, según sea el caso.

ARTICULO 35: DIRECCION DE LA ASAMBLEA. La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador; en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso 2do. del Art. 33, será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 36: SESIONES. La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

ARTICULO 37: CONVOCATORIA. La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal.

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

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

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

ARTICULO 38: ASAMBLEA UNIVERSAL. La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria alguna, en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

ARTICULO 39: QUORUM. El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alcuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley de Propiedad Horizontal, sin importar si se trata de primera o segunda convocatoria. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

ARTICULO 40: REPRESENTACION. Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, según sea el caso, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

ARTICULO 41: DERECHO DE ASISTENCIA. Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento General.

ARTICULO 42: VOTACION. Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

ARTICULO 43: APROBACION DE ACTAS. Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

ARTICULO 44: RESOLUCIONES. Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 45: DEBERES Y ATRIBUCIONES. Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General;



04

- b) Elegir y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, según lo previsto en el literal b) del artículo 32, a los miembros que conforman el Directorio General tomando en consideración lo determinado en el artículo 46 de este Reglamento General.
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General y la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento General las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General y de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a este Reglamento General o a los reglamentos internos que se expidan;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previsto por la Ley y este Reglamento General; e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, según sea el caso, del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquéllos que le planteen: el Presidente, la persona que ejerza la administración o los copropietarios.

ARTICULO 46: DEL DIRECTORIO GENERAL.- En caso de constituirse el Directorio General, de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General, éste estará integrado por los copropietarios del inmueble constituido en condominio o

declarado en propiedad horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal b) del artículo 43 de este Reglamento General y lo que se indica más adelante. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

En caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, para vivienda o con fines de comercio o exclusivamente para comercio, la Asamblea de Copropietarios del Condominio deberá elegir un representante por cada una de las torres, bloques o conjuntos, para vivienda y para comercio, los cuales conformarán el Directorio General del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, quienes serán elegidos tomando en consideración incluso a las minorías, de conformidad con lo dispuesto en el inciso siguiente.

Para asegurar la representación de los diversos sectores y las minorías, en aquellos inmuebles conformados por múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, el Directorio General deberá tener como uno de sus miembros, un Copropietario elegido con votos cuyas alícuotas sumen el 20% del total de ellas.

ARTICULO 47: DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

ARTICULO 48: RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

ARTICULO 49: CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 50: REUNIONES ORDINARIAS.- El Directorio General podrá reunirse en cualquier momento o lugar, siempre y cuando todos sus miembros principales, en cuyo caso se realizará una reunión universal.

ARTICULO 51: QUORUM.- Las reuniones del Directorio General estarán integradas por la concurrencia de un número de miembros que represente la mitad de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

04

ARTICULO 52: REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá *llamar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria.* El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive *tratándose de copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.*

ARTICULO 53: VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

ARTICULO 54: APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

ARTICULO 55: RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 56: DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

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

- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda y para comercio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan en cada caso y, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO 57: DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

ARTICULO 58: ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

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



07

ARTICULO 59: DEL ADMINISTRADOR. La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

ARTICULO 60: ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR. Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el mayor celo, eficiencia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio

o declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

- h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emitidas de los Organos de Administración;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General, según corresponda;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Organos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precutelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Organos de Administración del inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble.
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Organos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 61: REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, individual o conjuntamente, el Presidente o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 62: SISTEMA DE SEGURIDAD.- El sistema de seguridad que se contrate en el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará de

acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alcuota de propiedad por cada bloque, edificio, torre o conjunto, para vivienda y para comercio y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS

ARTICULO 63: Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Organos de Administración del inmueble.

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

CAPITULO IX

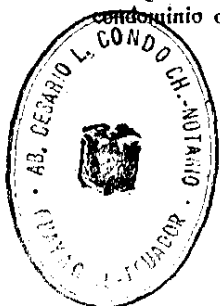
PRECEPTOS ESPECIALES PARA INMUEBLES DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL CUYA FINALIDAD SEA EL COMERCIO

ARTICULO 64: PROMOCION Y PUBLICIDAD.- Para el caso de inmuebles declarados en propiedad horizontal cuya finalidad sea el comercio, los costos de publicidad y promoción de los mismos serán asumidos a prorrata de cada alcuota de propiedad de todos los copropietarios y demás personas que ostenten derechos sobre ellos.

La publicidad y promoción particular de cada uno de los locales comerciales correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

La publicidad y promoción global que beneficia e impulsa al inmueble declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, será diseñada y estructurada por el Directorio General. La Asamblea de Copropietarios fijará anualmente el monto para dichos rubros, según sugerencia que le formule en tal sentido el Directorio General.

ARTICULO 65: HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO.- Al Administrador de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, le corresponde controlar los horarios mínimos y máximos de atención al público dentro de los cuales deben permanecer abiertos todos los locales comerciales.



01

DISPOSICIONES GENERALES

N° 1230

PRIMERA: Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, departamento de vivienda o local comercial, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgada por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en esta disposición.

SEGUNDA: Será obligación de la persona natural o jurídica constructora o inmobiliaria elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y ponerlo en conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencia de dominio. Dicho Reglamento Interno de Copropiedad no podrá modificar ninguna norma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, ni el presente Reglamento General.

TERCERA: El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitirá las regulaciones complementarias al presente Reglamento General.

DISPOSICION TRANSITORIA

En el plazo de 60 días contados a partir de la expedición del presente Reglamento General, los copropietarios de inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal, deberán adecuar sus reglamentos internos a las normas del presente Reglamento General.

DISPOSICIONES FINALES

Derógase el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, expedido con Decreto Ejecutivo No. 1708, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 del 7 de agosto de 1998.

El presente Reglamento General entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial y de su ejecución encárgase el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 27 de agosto de 1999.

f.) Jamil Mahuad Witt, Presidente Constitucional de la República.

f.) Teodoro Peña Carrasco, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Es fiel copia del original.- Lo certifico:

f.) Ramón Yulce Ch., Secretario General de la Presidencia de la República.

CERTIFICO: Que esta xerocopia es igual a su original.-

Ab. Cesar E. Condo Chiriboga
Notario So. del Cantón
Guayaquil

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

Que el artículo 49 de la Ley para la Reforma a las Finanzas Públicas, publicada en el Registro Oficial 181 de 30 de abril de 1999, reforma el artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas;

Que es necesario expedir normas reglamentarias para la aplicación de ese artículo;

Que para ello debe tomarse en cuenta que el Ecuador es parte de la Unión Postal Universal y, como tal, se ha comprometido a aplicar las regulaciones de ese organismo internacional;

Que por mandato del artículo 163 de la Constitución Política de la República, los tratados y convenios internacionales son parte del ordenamiento jurídico ecuatoriano y prevalecen sobre leyes y otras normas de menor jerarquía; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 171 número 5 de la Constitución Política de la República,

Decreto:

Art. 1.- Para efectos de la aplicación del número vii del artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas, constituyen muestras sin valor comercial:

- Las mercancías o productos que se importen o exporten a consumo con la finalidad de demostrar sus características y propiedades, que carecen de todo valor comercial, ya sea porque no lo tienen debido a su cantidad, peso, volumen u otras condiciones de presentación, o porque, han sido privadas de ese valor mediante operación físicas de inutilización que eviten toda posibilidad de comercialización;
- Las mercancías cuyo empleo como muestra implique su destrucción por degustación, ensayo o análisis, tales como productos alimenticios, bebidas, perfumes, productos químicos, farmacéuticos u otros productos análogos siempre que se presenten en dimensiones, cantidad, peso volumen u otras formas reducidas, que demuestren inequívocamente su condición de muestras sin valor comercial; y,
- Los pequeños paquetes postales cuyo valor no supere los doscientos dólares de los Estados Unidos de América y los dos kilos de peso, siempre y cuando se trate de mercadería de uso para el destinatario y sin fines comerciales.

Art. 2.- El presente Decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Registro Oficial.



"MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.- ALCALDIA.- Número: dos mil 0000 20 treinta y dos.- Julio trece de mil novecientos ochenta y uno.- Señor Ingeniero Alberto Stagg Intriago, Gerente de la Compañía Inmobiliaria "Insisa S.A."...- Ciudad. Referencia: Propiedad Horizontal Edificio denominado La Vista".- Visto el informe favorable contenido en el Oficio cero cuarenta cero cero de Asesoría Jurídica Municipal y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Segundo de la Ordenanza Municipal de Propiedad Horizontal, confiero la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal, al Edificio denominado "LA VISTA", de propiedad de la Compañía Inmobiliaria "Insisa S.A.", ubicado en la Avenida Las Lomas y calle Sexta, manzana número sesenta y seis, solares números seis y siete según escritura, códigos catastrales ochenta y ocho cero tres cero seis y ochenta y ocho cero tres cero siete de la Parroquia Urbana Tarqui, Ciudadela Urdesa Lomas, de esta ciudad. Guayaquil por la Patria.- (Firmado) firma ilegible). Señor Antonio Hanna Musse. Alcalde de Guayaquil".- ES FIEL COMPULSA DEL OFICIO MUNICIPAL OTORGADO POR EL ALCALDE DE GUAYAQUIL.- Guayaquil, veintinueve de Diciembre del dos mil.-


Ab. Cesario L. Condo Chiriboga
Notario 5o. del Cantón
Guayaquil



Condominio "LA VISTA"
Bloque Norte



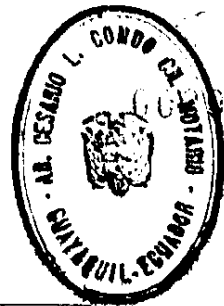
Guayaquil, 14 de Diciembre de 2000

Señor
Lcdo. Luis Santos Baquerizo
Ciudad.-

Dejo constancia por el presente documento que el Lcdo. Luis Santos Baquerizo, se encuentra al día en las expensas correspondientes al departamento de su propiedad # 402 ubicado en el condominio "La Vista" Av. Olmos 321.

Muy Atentamente,

Sr. Enrique Baquerizo Luque
Administrador



CERTIFICO: Que este xeroxopla
es igual a su original.-

Ab. Cesar L. Cordero Murielbaga
Notario 50. del Cantón
Guayaquil

COMISION DE TRANSITO	
PROVINCIA DEL GUAYAS	
01900024	
PLACA ACTUAL	N° PLACA ANTERIOR
50Y-662	
CLASE Y TIPO	MARCA
PLATE	KIA
MODELO	ORIGEN
CEBESCHAS, CBB4X21T	KUREA
COLOR	COOP.
BLANCO	
SERIE	TON./CULDE
KNCB111256530142	1.00
MOTOR	PASAJ. COMUST.
52-384372	0.5 DIESEL
N° MATRICULA	DIG.
187768	031
FECHA EMISION	HORA EMISION
24/10/2000	09:12:41

COMISION DE TRANSITO	
PROVINCIA DEL GUAYAS	
01900024	
PLACA ACTUAL	N° PLACA ANTERIOR
50Y-662	
CLASE Y TIPO	MARCA
PLATE	KIA
MODELO	ORIGEN
CEBESCHAS, CBB4X21T	KUREA
COLOR	COOP.
BLANCO	
SERIE	TON./CULDE
KNCB111256530142	1.00
MOTOR	PASAJ. COMUST.
52-384372	0.5 DIESEL
N° MATRICULA	DIG.
187768	031
FECHA EMISION	HORA EMISION
24/10/2000	09:12:41

COMISION DE TRANSITO PROVINCIAL DEL GUAYAS	
PROPIEDAD Y MATRICULA	
01900024	
N° PLACA	FECHA REGISTRO
50Y-662	05/11/1998
PROPIETARIO	TRAMITE
ARRETI 11-5	MAT. A
ARRETI 11-5	VALOR MATRICULA
	304.54
	GRAVAMEN
	51
	TELEFONO
	51
DOMICILIO	CANTON
ULENTHU	GUAYAS
CEGLARUC	EXONE
0991279954001	
AVALLIO	
198,257,400.	
(F) JEFE PROVINCIAL DE TRANSITO	(F) JEFE DE MATRICULACION

COMISION DE TRANSITO PROVINCIAL DEL GUAYAS	
PROPIEDAD Y MATRICULA	
01900024	
N° PLACA	FECHA REGISTRO
50Y-662	05/11/1998
PROPIETARIO	TRAMITE
ARRETI 11-5	MAT. A
ARRETI 11-5	VALOR MATRICULA
	31.00
	GRAVAMEN
	51
	TELEFONO
	51
DOMICILIO	CANTON
ULENTHU	GUAYAS
CEGLARUC	EXONE
0991279954001	
AVALLIO	
26,870,936.	
(F) JEFE PROVINCIAL DE TRANSITO	(F) JEFE DE MATRICULACION

TASAS INSTITUCIONALES	
N° PLACA	
50Y-662	
FECHA:	24/10/2000
FISCO:	285.48
CONSEJO:	.01
J.B.G.:	.01
MUNICIPIO:	1.20
TURISMO:	.04
PRG. SEG.:	.80
T. INST.:	287.54

TASAS INSTITUCIONALES	
N° PLACA	
50Y-662	
FECHA:	24/10/2000
FISCO:	12.34
CONSEJO:	.01
J.B.G.:	.01
MUNICIPIO:	.80
TURISMO:	.04
PRG. SEG.:	.80
T. INST.:	14.00



COMISION DE TRANSITO			
PROVINCIA DEL GUAYAS			
PLACA ACTUAL	N° PLACA ANTERIOR	SERVICIO	0130733
CLASE Y TIPO	MARCA	ANO PROD.	
ALERO COUPE	MAZDA	1996	
MODELO	ORIGEN	CARROCERIA	
MAZDA	EEUU	MB-LAL	
COLOR	COOP.	DISCO	
AZUL			
SERIE	TON/CALDE:		
VIN#JMINA353910708033	075		
MOTOR	Pasajero		
VIN#JMINA353910708033	-05 58511		
N° MATRICULA	DIC. FECHA EMISION	HORA EMISION	
128198	086 16/08/2000	14:45:53	

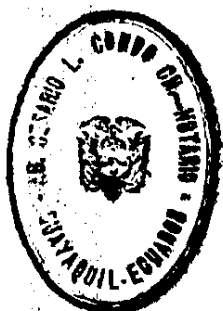
COMISION DE TRANSITO PROVINCIAL DEL GUAYAS			
PROPIEDAD Y MATRICULA			
N° PLACA	FECHA REGISTRO	TRAMITE	0130733
128198	30/07/1996	MAI-A	
PROPIETARIO	VALOR MATRICULA		
NURDA VALLAHINO	1-184.72		
ESTACION ALICE	TELEFONO	GUAYAS	
DOMICILIO	CANTON	EXONE	
LA PLUNITA 6 AV-416.175	ESTACION		
CEDULANUC	AVAIL		
05096576962	1501643.000		
Firma		Firma	
Jefe Municipal de Transito		Jefe de Matriculacion	

TASAS INSTITUCIONALES		N° PLACA	CAA
FECHA:	16/08/2000	128198	
FINCO:	186.26	TASAS CTG.	
CONSEJO:	01	MATRICULA ACTUAL	16.00
AB.G.	01	MATRICULA ANTERIOR	00
MUNICIPIO:	60	CARGO PROPIETARIO	00
TURISMO:	04	CAMBIO MOTOR	00
PRG. SEG.	40	CAMBIO CARROCERIA	00
T. INST.	16.72	T. GRAL.	184.72

USUARIO

CERTIFICO: Que esta fotocopia es igual a su original.

Ab. Cesar E. Cando Chiriboga
Notario So. del Cantón
Guayaquil



Conforme a la solicitud Número:

31269

El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, certifica lo siguiente: 0000 22

Matrícula Inmobiliaria Número

58596

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial

88 -0003-007 -0-7-1

Dirección:

Fecha de Apertura: *jueves 30 de marzo de 2000***INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL**

Alfuerza:

2.49

Si la alfuerza es diferente del valor 0, los siguientes datos se refieren al Solar del Terreno de la Propiedad Horizontal.

LINDEROS Y MEDIDAS CATASTRALES:

Por el Norte: AV. LOS OLMOS 37mts.
 Por el Sur: SOLAR 5 Y CALLE 6 52.5 mts.
 Por el Este: ESCALINATA 102 mts.
 Por el Oeste: CALLE 7MA. Y SOLAR 5 109.8mts.

FORMA DEL SOLAR:

Area Escritura: 4529.64 mts2. Area Levantamiento: 4529.64 mts2.
 Fondo Escritura: 102.00 mts. Fondo Levantamiento: 102.00 mts.
 Frente Escritura 35.50 mts.
 Frente 1: 35.50 mts. Frente 3: 59.50 mts.
 Frente 2: 37.00 mts. Frente 4: 0.00 mts.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

Estado del Solar: CONSTRUIDO

Uso del Solar: NO INDICA EL USO DEL SOLAR

Alumbrado: SI Pavimentación: SI Agua Potable: SI

Alcantarillado: SI Red telefónica: SI Acera: SI

Bordillo: SI

Esquinero o Meridional: Meridional

La información del Catastro Municipal la podemos dar gracias a la conexión informática que existe entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y el Registro de la Propiedad.

INFORMACIÓN REGISTRAL**LINDEROS REGISTRALES:**

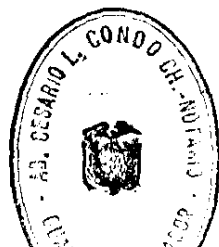
Departamento (Bloque Norte, del Segundo Piso Bajo, Lado Derecho) del Edificio denominado La Vista, que se levanta sobre los solares números 6 y 7 de la manzana número 66 de la Ciudadela Lomas de Urdesa, parroquia urbana Tarqui.

ALICUOTA: 2.49%

AREA TOTAL: 241,15 metros cuadrados

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro	Número de Inscripciones
Propiedades	2
Especial de Adjudicaciones	0
Tomos Separados	0
Propiedades Horizontales	0
Hipotecas y Gravámenes	0
Prohibiciones Judiciales y Legales	0
Embargos	0
Demandas	0
Interdicciones	0



Minero de Propiedades	0
Minero de Demandas	0
Minero de Embargos	0
Minero de Prohibiciones	0
Minero de Gravámenes	0
Organizaciones Religiosas	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : viernes 26 de marzo de 1993

Tomo: / 1,993

Folio Inicial: 78,815 Folio Final: 78,815

Número de Inscripción 3,081

Número de Repertorio 6,835

Oficina donde se guarda el original: Notaria Décima-Tercera

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Juicio:

Oficio/Telex/Fax:

Fecha de Escr/Juicio/Providencia: lunes 21 de diciembre de 1992

a.- Observaciones:

***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Comprador	09-00800947	Heinert Insua Oscar Joaquín
Domicilio:	Guayaquil	
Vendedor	99-0000000012017	Construflingua S.A.
Domicilio:	Guayaquil	

Estado Civil
Casado

2 / 2 Compraventa

Inscrito el : miércoles 5 de abril de 2000

Tomo: 16 / 2,000

Folio Inicial: 8,117 - Folio Final: 8,120

Número de Inscripción 3,230

Número de Repertorio 5,890

Oficina donde se guarda el original: Notaria Novena

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Juicio:

Oficio/Telex/Fax:

Fecha de Escr/Juicio/Providencia: lunes 14 de junio de 1999

a.- Observaciones:

***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Comprador	09-01024737	Gomez Nuñez Dalila
Domicilio:	Guayaquil	
Comprador	09-03260289	Santos Baquerizo Luis
Domicilio:	Guayaquil	
Vendedor	09-00800947	Heinert Insua Oscar Joaquín
Domicilio:	Guayaquil	
Vendedor	09-04139656	Trujillo Moncayo Maria Yolanda
Domicilio:	Guayaquil	

Estado Civil
Casado

Casado

Casado

Casado

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	3081	26-mar-1993	78815	78815

Handwritten signature/initials

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

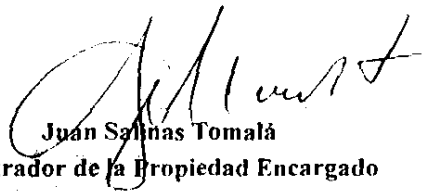
Guayaquil, miércoles 29 de noviembre de 2000

Impreso a las: 14:03:49

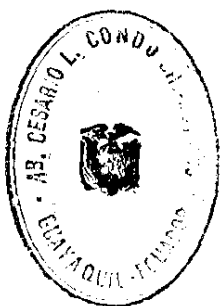
Registro de la Propiedad del
Cantón Guayaquil

23

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: 3.00


Juan Salinas Tomalá
Registrador de la Propiedad Encargado

El interesado debe comunicar cualquier
falla o error en este Documento al
Registrador de la Propiedad o a sus
Asesores.



ESPACIO
DELINCO



Conforme a la solicitud Número:

31268

El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, certifica lo siguiente:

Matrícula Inmobiliaria Número

52129

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial

88 -0003-007 -0-5-38

Dirección:

Fecha de Apertura: viernes 7 de enero de 2000

INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Alicuota: 0.369

Si la alicuota es diferente del valor 0, los siguientes datos se refieren al Solar del Terreno de la Propiedad Horizontal.

LINDEROS Y MEDIDAS CATASTRALES:

Por el Norte: AV. LOS OLMOS	37mts.
Por el Sur: SOLAR 5 Y CALLE 6	52.5 mts.
Por el Este: ESCALINATA	102 mts.
Por el Oeste: CALLE 7MA. Y SOLAR 5	109.8 mts.

FORMA DEL SOLAR:

Area Escritura:	4529.64 mts2.	Area Levantamiento:	4529.64 mts2.
Fondo Escritura:	102.00 mts.	Fondo Levantamiento:	102.00 mts.
Frente Escritura	35.50 mts.		
Frente 1:	35.50 mts.	Frente 3:	59.50 mts.
Frente 2:	37.00 mts.	Frente 4:	0.00 mts.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

Estado del Solar: CONSTRUIDO

Uso del Solar: NO INDICA EL USO DEL SOLAR

Alumbrado: SI Pavimentación: SI Agua Potable: SI

Alcantarillado: SI Red telefónica: SI Acera: SI

Bordillo: SI

Esquinero o Meridional: Meridional

La información del Catastro Municipal la podemos dar gracias a la conexión informática que existe entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y el Registro de la Propiedad.

INFORMACIÓN REGISTRAL**LINDEROS REGISTRALES:**

Parqueo número 28 del Bloque Norte Segundo Piso Alto, del Edificio denominado La Vista, levantado sobre los solares números 6 y 7 de la manzana número 66 de la Ciudadela Lomas de Urdesa, parroquia urbana Tarqui.

ALICUOTA: 0,369%

AREA TOTAL: 25,17 metros cuadrados

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro	Número de Inscripciones
Propiedades	2
Especial de Adjudicaciones	0
Tomos Separados	0
Propiedades Horizontales	0
Hipotecas y Gravámenes	0
Prohibiciones Judiciales y Legales	0
Embargos	0
Demandas	0
Interdicciones	0
Minero de Propiedades	0

01

Minero de Demandas	0
Minero de Embargos	0
Minero de Prohibiciones	0
Minero de Gravámenes	0
Organizaciones Religiosas	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : viernes 26 de marzo de 1993

Tomo: / 1,993

Folio Inicial: 78,815 - Folio Final: 78,815

Número de Inscripción 3,081

Número de Repertorio 6,835

Oficina donde se guarda el original: Notaria Décima Tercera

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Juicio:

Oficio/Telex/Fax:

Fecha de Escr/Juicio/Providencia: lunes 21 de diciembre de 1992

a.- Observaciones:

***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil
Comprador	09-00800947	Heinert Insua Oscar Joaquin	Casado
Domicilio:		Guayaquil	
Vendedor	90-0000000012017	Construflingua S.A.	
Domicilio:		Guayaquil	

2 / 2 Compraventa

Inscrito el : miércoles 5 de abril de 2000

Tomo: 16 / 2,000

Folio Inicial: 8,117 - Folio Final: 8,120

Número de Inscripción 3,230

Número de Repertorio 5,890

Oficina donde se guarda el original: Notaria Novena

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Juicio:

Oficio/Telex/Fax:

Fecha de Escr/Juicio/Providencia: lunes 14 de junio de 1999

a.- Observaciones:

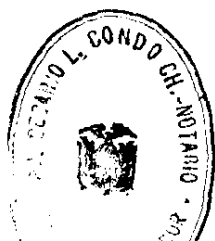
***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil
Comprador	09-01024737	Gomez Nuñez Dalila	Casado
Domicilio:		Guayaquil	
Comprador	09-03260289	Santos Baquerizo Luis	Casado
Domicilio:		Guayaquil	
Vendedor	09-00800947	Heinert Insua Oscar Joaquin	Casado
Domicilio:		Guayaquil	
Vendedor	09-04139656	Trujillo Moncayo Maria Yolanda	Casado
Domicilio:		Guayaquil	

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	3081	26-mar-1993	78815	78815



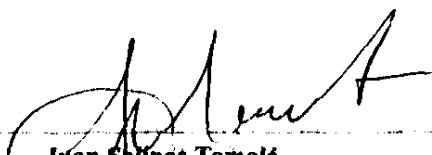
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Guayaquil, jueves 30 de noviembre de 2000

Impreso a las: 12:11:03

Registro de la Propiedad del
Cantón Guayaquil

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: 3.00


Juan Salinas Tomalá
Registrador de la Propiedad Encargado

El interesado debe comunicar cualquier
falla o error en este Documento al
Registrador de la Propiedad o a sus
Asesores.

Trinidad

ESPACIO
BLANCO

OX

Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil

9 de Octubre entre Av. Quito y Pedro Moncayo

Conforme a la solicitud Número: 31267

Ficha Registral

22477

**El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, certifica lo siguiente:****INFORMACIÓN REGISTRAL**Fecha de Apertura: *lunes 27 de noviembre de 2000*Parroquia: **PASCUALES**

Ubicación: _____

Tipo de Predio: **Urbano**

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 48-0057-010

0000 25

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno # 10, Mz. Letra I, del sector I de la Parcelación Guayacanes S.A. ubicada a la altura del kilómetro 16 hacia el lado Occidental de la Vía Guayaquil-Daule de la parroquia Páscuales de este cantón, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas:

NORTE: Solar # 08 con 80,00Mts;

SUR : La Avenida Rosavín con 91,00Mts;

ESTE : Solar # 09 con 88,00Mts;

OESTE: Solar # 11 con 45,00Mts;

AREA TOTAL: 5.400,00M2.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES

Registro	# Inscripciones Registro	# Inscripciones
Propiedades	1 Especial de Adjudicaciones	0
Tomos Separados	0 Propiedades Horizontales	0
Hipotecas y Gravámenes	0 Prohibiciones Judiciales y Legales	0
Embargos	0 Demandas	0
Interdicciones	0 Minero de Propiedades	0
Minero de Demandas	0 Minero de Embargos	0
Minero de Prohibiciones	0 Minero de Gravámenes	0
Minero	0 Organizaciones Religiosas	0
Separaciones	0 Especial de Sentencias	0
Especial de Fianza Personal	0 Exclusión de Bienes	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:**REGISTRO DE PROPIEDADES****1 / 1 COMPRAVENTA**Inscrito el : *lunes 12 de mayo de 1997*

Tomo: 206 / 1,997

Folio Inicial: 105,473 - Folio Final: 105,473

Número de Inscripción 4,393

Número de Repertorio 8,468

Oficina donde se guarda el original: **NOTARIA TRIGESIMA QUINTA**Nombre del Cantón: **GUAYAQUIL**

Escritura/Juicio:

Oficio/Telex/Fax:

Fecha de Escr/Juicio/Providencia

a.- Observaciones:

Esta venta se otorgó según escritura pública extendida el 27 de Febrero de 1.997, ante el notario Ab. Roger Arosemena Benites.

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

Domicilio: Guayaquil

VENDEDOR

Domicilio: Guayaquil

Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social

09-91279964001 Arketips C A

Estado Civil

09-90097429001 Sociedad En Predios Rusticos Guayacanes S A



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

Actualizado a Fecha: Guayaquil lunes 4 de diciembre de 2000

Impreso a las 10:00:14 del lunes 4 de diciembre de 2000

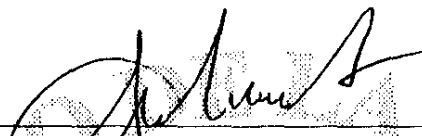
JUARO

2000-31267



Registro de la Propiedad del
Cantón Guayaquil

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$ 2.00


Abg. Juan Salinas Tomalá
Registrador de la Propiedad Encargado

El interesado debe comunicar cualquier
falla o error en este Documento al
Registrador de la Propiedad o a sus
Asesores.

Si Usted desea que este certificado sea actualizado y despachado urgentemente, le rogamos indicarnos el número de esta **FICHA REGISTRAL** que se encuentra en la parte superior derecha de la primera página de este certificado.

ESTADO DE GUAYAS NOTARIO

EX ESPACIO
BLANCO



ECAPAG

(Claro Compromiso)

CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO

SOLICITUD Nº 1414

ESPECIE VALORADA \$ 0.20

Tasa de Servicios especiales Subcategoría C ☐

USUARIO

Motivo
de
Solicitud

Construcción Inicial ☐
Inspección Final ☐
Aumento ☐
Remodelación ☐
Reparación ☐
Otros ☐

011612

AFORTE A CIA.-

Compra Venta ☐
Donación ☐
Transferencia de dominio ☐
Venta de derechos hereditarios ☐

0100

Propietario CIA. ARKETIP'S C.A. Y OTRO.-

Comprador CIA. PARTENO S.A.
Resp. Técnica TALONSA.-

Dirección CALLE PUBLICA, CIUD. LOMAS DE URDESA

Urb. / Coop. / Sector COND. LA VISTA, BLOQUE NORTE, PARQUEO 28. PSIO 2 Alto

Código 38-03-07-0-5-38 Parroquia/Sector TARQUI Manzana 03 Solar 07

Area de Solar 4611.70M2 Alicuota del Solar 0.369% Area del Local 25.17M2 Area de Const.

Notario AB. C. Condo (59) Control de Construcción ☐ Otros ☐

Zona 1 ☐ Zona 2 ☐ Zona 3 ☐ Zona 4 ☒ Zona 5 ☐ Zona 6 ☐ Zona 7 ☐

Paga ☐

Exento ☒

ARTICULO

LETRA

RAZON

Contribución especial de mejoras ☐ Contribución especial de mejoras ☒

Tasa de servicios especiales ☐ Tasa de servicios especiales ☒

Exento por: Valores ya pagados

Sin canalización

Zona exenta por convenio

Observación: CODIGO: 38-0003-007-0000-5-38

Niveles

DIMENSIONES

Areas m²

Area de Construcción:

AREA TOTAL

Valores

Liquidación de Valor a pagar

Por tasa de servicios especiales

Mes x \$

Por área del solar

m² x \$

Por área de propiedad horizontal

m² x \$

TOTAL A PAGAR

\$ EXENTO

SOLICITANTE (INTERESADO O NOTARIO)

FACTURACION

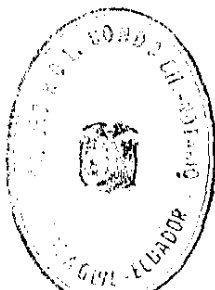
Liquidador:

AB. César L. Condo Chiriboga
Notario 5o. del Cantón
Guayaquil

Fecha

Fecha

Válido con respectivo sello de cancelación o exención de timbre de caja.





ECAPAG
¡Claro Compromiso!

**CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS
PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO**

SOLICITUD Nº 1412

ESPECIE VALORADA \$ 0.20

Tasa de Servicios especiales Subcategoría C ☐

Compra Venta ☒
Donación ☐
Transferencia de dominio ☐
Venta de derechos hereditarios ☐

**Motivo
de
Solicitud**

Construcción Inicial ☐
Inspección Final ☐
Aumento ☐
Remodelación ☐
Reparación ☐
Otros ☐

011610
APORTE A CIA.-

Propietario **CIA. ARKETIP'S C.A. Y OTRO**

Comprador **CIA. PARTENON S.A.**
Resp. Técnica **TENONSA.-**

Dirección **AV. ROSANVIN Y CALLE PUBLICA,**

Urb. / Coop. / Sector **PARCELACION GUAYACANES, SECOTR 1.-**

Código **48-57-10-0-0-0** Parroquia/Sector **PASCUALES**

Manzana **57** Solar **10**

Área de Solar **5.400M2**

Alicuota del Solar

Área del Local

Área de Const.

Notaría **C. Cobdo (5)** Control de Construcción ☐

Otros ☐

Zona 1 ☐

Zona 2 ☐

Zona 3 ☐

Zona 4 ☒

Zona 5 ☐

Zona 6 ☐

Zona 7 ☐

Paga ☐

Exento ☒

ARTICULO

LETRA

RAZON

Contribución especial de mejoras ☐

Contribución especial de mejoras ☒

Tasa de servicios especiales ☐

Tasa de servicios especiales ☒

Exento por: Valores ya pagados

Sin canalización

Zona exenta por convenio

Observación: **CODIGO: 48-0057-010-0000-0-0.-**

Niveles

DIMENSIONES

Áreas m²

Área de Construcción:

AREA TOTAL

Valores

Liquidación de Valor a pagar

Por tasa de servicios especiales

Mes x \$

Por área del solar

m² x \$

Por área de propiedad horizontal

m² x \$

TOTAL A PAGAR

\$ EXENTO

SOLICITANTE (INTERESADO O NOTARIO)

FACTURACION

Liquidador:

Fecha

Fecha

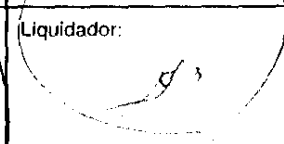
Cesario L. Condo Chiriboga
Notario Su del Cantón
Guayaquil

Válido con respectivo sello de cancelación o exención de timbre de caja.



ESPECIE VALORADA \$ 0.20

Tasa de Servicios especiales Subcategoría C ☐

USUARIO	Motivo de Solicitud	Construcción Inicial ☐ Inspección Final ☐ Aumento ☐ Remodelación ☐ Reparación ☐ Otros ☐	01161	Compra Venta ☐ Donación ☐ Transferencia de dominio ☒ Venta de derechos hereditarios ☐		
	Propietario CIA. ARKENTIP'S C.A. Y OTRO			Comprador Resp. Técnica CIA. PARTENON S. A.		
	Dirección CALLE PUBLICA, CIUD. LOMAS DE URDESA.-					
	Urb./Coop./Sector COND. LA VISTA, BLOQUE NORTE.- Dep.1, PISO 2 BAJO					
	Código 88-03-07-0-7-	Parroquia/Sector TARQUI	Manzana 03	Solar 07		
	Area de Solar 4.619.70M ²	Alicuota del Solar 2.49%	Area del Local 241.15M ²	Area de Const.		
Notario AB. C. Chando (5) Control de Construcción ☐ Otros ☐						
Zona 1 ☐	Zona 2 ☐	Zona 3 ☐	Zona 4 ☒	Zona 5 ☐	Zona 6 ☐	Zona 7 ☐
Paga ☐	Exento ☒			ARTICULO	LETRA	RAZON
Contribución especial de mejoras ☐	Contribución especial de mejoras ☒					
Tasa de servicios especiales ☐	Tasa de servicios especiales ☐					
Exento por: Valores ya pagados		Sin canalización		Zona exenta por convenio		
Observación: CODIGO: 88-0003-007-0000-7-1.-						
Niveles	DIMENSIONES					Areas m ²
	Area de Construcción:					
AREA TOTAL						
Liquidación de Valor a pagar						
Por tasa de servicios especiales			Mes x \$			
✓ Por área del solar			m ² x \$			
Por área de propiedad horizontal			m ² x \$			
TOTAL A PAGAR						\$ EXEPTO
SOLICITANTE (INTERESADO O NOTARIO)				FACTURACION		
Liquidador: 				Fecha: 		
Notario I. Condo Chiriboga Notario Sr. del Cantón Guayaquil						

Válido con respectivo sello de cancelación o exención de timbre de caja.





Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO



No. 0044127		
DIA	MES	AÑO
26	DICIEMBRE	2000

DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
CIA. ARKETIP'S C.A.	
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR	
48-0057-010-0-0-0	PASCUALES	PASCUALES	
DIRECCION	No.	MANZANA	SOLAR
AVENIDA ROSAVIN		0057	010

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY	No.
GUAYAQUIL		12 MAY 1997	4393

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
SOLAR 8	80.00 Mts.	AV.ROSAVIN	91.00 Mts.	SOLAR 9	88.00 Mts.	SOLAR 11	45.00 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO		CARACTERISTICAS DEL SOLAR					
5400 Mts.2		REGULAR ☐ IRREGULAR ☒					

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
SOLAR 8	80.00 Mts.	AV.ROSAVIN	91.00 Mts.	SOLAR 9	88.00 Mts.	SOLAR 11	45.00 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO		CARACTERISTICAS DEL SOLAR					
5400.00 Mts.2		REGULAR ☐ IRREGULAR ☒					

OBSERVACIONES

MANZANA I, SEGUN ESCRITURA.

AVALUO DEL SOLAR	AVALUO DE LA EDIFICACION	MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL Jefe de Avalúos y Registros
S/. *****3,240,000	S/. *****0	
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL	
	S/. *****3,240,000	
OBJETO DEL CONTRATO		
COMPRAVENTA		

NOTA: ESTE INFORME DE AVALUO ES VALIDO PARA ESCRITURAS QUE SON CELEBRADAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE
DE CADA AÑO Y DEBERA SER INCORPORADO A LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO



DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
SANTOS BAQUERIZO LUIS Y SRA.	
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA
	0000 26

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR	
88-0003-007-0-5-38	URDESA	TARQUI	
DIRECCION	No.	MANZANA	SOLAR
6TA. Y AV. LAS LOMAS	400	0003	007

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY	No.
GUAYAQUIL		05 ABR 2000	3230

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE	SUR	ESTE	OESTE
AV. LOS OLMOS 37.00 Mts.	SOLAR 5 Y CA 52.50 Mts.	ESCALINATA 102.00 Mts.	CALLE 7MA. Y 109.80 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO		CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
4529.64 Mts.2		REGULAR ☐ IRREGULAR ☒	

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE	SUR	ESTE	OESTE
AV. LOS OLMOS 37.00 Mts.	SOLAR 5 Y CA 52.50 Mts.	ESCALINATA 102.00 Mts.	CALLE 7MA. Y 109.80 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO		CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
4529.64 Mts.2		REGULAR ☐ IRREGULAR ☒	

OBSERVACIONES

PARQUEO # 28, 2DO. PISO ALTO, BLOQUE NORTE, CONDOMINIO "LA VISTA", ALICUOTA: 0,369%.

OX

AVALUO DEL SOLAR	AVALUO DE LA EDIFICACION	MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
\$. *****56.49	\$. *****436.43	
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL	
.369000000000	\$. **492.92	
OBJETO DEL CONTRATO		Atq. José Palacios Sánchez
COMPRAVENTA		JEFE DEL DEPARTAMENTO
		AVALES Y REGISTRO
		JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS

NOTA: ESTE INFORME DE AVALUO ES VALIDO PARA ESCRITURAS QUE SON CELEBRADAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE
DE CADA AÑO Y DEBERA SER INCORPORADO A LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE





Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO



DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
SANTOS BAQUERIZO LUIS Y SRA.	
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL	CIUDELA	PARROQUIA O SECTOR	
88-0003-007-0-7-1	URDESA	TARQUI	
DIRECCION	No.	MANZANA	SOLAR
6TA. Y AV. LAS LOMAS	400	0003	007

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY	No.
GUAYAQUIL		05 ABR 2000	3230

INDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE	SUR	ESTE	OESTE
AV.LOS OLMOS 37.00 Mts.	SOLAR 5 Y CA 52.50 Mts.	ESCALINATA 102.00 Mts.	CALLE 7MA. Y 109.80 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO		CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
4529.64 Mts.2		REGULAR ☐ IRREGULAR ☒	

INDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE	SUR	ESTE	OESTE
AV.LOS OLMOS 37.00 Mts.	SOLAR 5 Y CA 52.50 Mts.	ESCALINATA 102.00 Mts.	CALLE 7MA. Y 109.80 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO		CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
4529.64 Mts.2		REGULAR ☐ IRREGULAR ☒	

OBSERVACIONES

DEPARTAMENTO, 2DO.PISO BAJO, BLOQUE NORTE, LADO DERECHO, CONDOMINIO "LA VISTA",
ALICUOTA: 2,49%.

[Handwritten signature]

AVALUO DEL SOLAR	AVALUO DE LA EDIFICACION	MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL Arq. Juan Sanchez Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO AVALUO Y REGISTRO JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
S/. *****9,530,589	S/. *****73,625,366	
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL	
2.490000000000	S/. ***83,155,955	
OBJETO DEL CONTRATO		
COMPRVENTA		

NOTA: ESTE INFORME DE AVALUO ES VALIDO PARA ESCRITURAS QUE SON CELEBRADAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE
DE CADA AÑO Y DEBERA SER INCORPORADO A LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE



COMPROBANTE
DE INGRESO A CAJA

CONTRIBUYENTE

HEINERT HUSUA OSCAR

CONCEPTO

PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2000
TITULO DE CREDITO No. H-040245 (A)

Av. Comercial 12,323,111 Av. Catastral 7,393,867 Hipot./Rebaja 7,393,867 Av. Imponible 7,393,867

Impuesto Predial
Adic. 6 por Mil.
Edic. Econ. Basica
Fondo Lic. Medicina
Cuadro de Bomberos
Asoc. Publico
Licencia Foylat (ECAPAG)
Cont. Exp. Mejoras

1er. Sem.	2do. Sem.
50,696	50,696
22,182	22,182
3,697	3,697
3,697	3,697
5,545	5,545
20	20
7,394	7,394
61,616	61,616

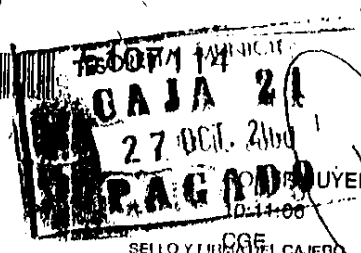
Imp. Adic. 12.40
Coactiva: .00

Datos: .00
Gran Total: \$/ 320,250.00
Gran Total: \$/ 12.81

Recargo: .41
Lic: 02419831

Fecha Reg.
15-DIC-1999

CH. INT 100009123 188 \$ 12.81



COMPROBANTE
DE INGRESO A CAJA

CONTRIBUYENTE

HEINERT HUSUA OSCAR

CONCEPTO

PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2000
TITULO DE CREDITO No. H-391965 (A)

Av. Comercial 22,153,955 Av. Catastral 49,893,573 Hipot./Rebaja 49,893,573 Av. Imponible 49,893,573

Impuesto Predial
Adic. 6 por Mil.
Edic. Econ. Basica
Fondo Lic. Medicina
Votenda Oficial
Cuadro de Bomberos
Asoc. Publico
Licencia Foylat (ECAPAG)
Cont. Exp. Mejoras

1er. Sem.	2do. Sem.
390,694	390,694
149,681	149,681
24,947	24,947
24,947	24,947
83,156	83,156
37,420	37,420
138	138
49,894	49,894
415,780	415,780

Imp. Adic. 94.18
Coactiva: .00

Datos: .00
Gran Total: \$/ 2,442,500.00
Gran Total: \$/ 97.70

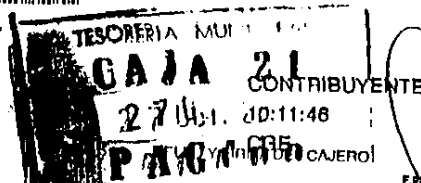
Recargo: 3.52
Lic: 02419833

Fecha Reg.
5-DIC-1999

CH. INT 1000892483 188 \$ 97.70



5107115



CONTRIBUYENTE

CERTIFICO: Que esta fotocopia
es igual a su original.



Ab. Cesario L. Condo Chiriboga
Notario 5o. del Canton
Guayaquil





M.MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
**COMPROBANTE
DE INGRESO A CAJA**

MES

DIA

AÑO

CAJA No. No.

OCT

27

2000

CA14

05049701

CONTRIBUYENTE

UTILIZACION GUAYACANES S.A

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

48-0057-010-0000-0-0

PRU

CONCEPTO

PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2000

TITULO DE CREDITO No. H-120340 (F4)

Av. Comercial 1,944,000 Av. Catastral 1,944,000 Hipot./Rebaja 1,944,000 Av. Imponible 1,944,000

Impuesto Predial
Adic. 8 por Mil
Educ. Dem. Basica
Fondo Nac. Medicina
Cuerpo de Bomberos
Ago Publico
T. Drenaje Pluvial (ECAPAG)
Cont. Esp. Mejoras

1er. Sem.
10,209
5,832
972
972
1,458
10,920
1,944
6,480

2do. Sem.
10,209
5,832
972
972
1,458
10,920
1,944
6,480

Imp + Adic: 3.12
Concliva: .00

Descos: .00
Gran Total: \$/ 80,000.00
Gran Total: \$/ 3.20

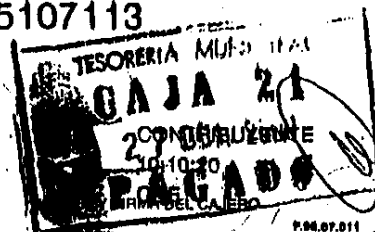
Recargo: .08
Liq: 02419830

Fecha Reg.
15-DIC-1999

CH. INT 1000602463 108 \$ 3.20



5107113



CONTRIBUYENTE

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

CERTIFICO: Que esta xerocopia
es igual a su original.

Ab. Cesario L. Condo Chiribaga
Notario 5o. del Canton
Guayaquil



M.MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
**COMPROBANTE
DE INGRESO A CAJA**

MES

DIA

AÑO

CAJA No. No.

ENE

26

2001

CA19

05360018

CONTRIBUYENTE

PARTENON S.A. TINONSA / APOORTE A CIA

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

3 INMUEBLES

ALC

CONCEPTO

ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 29-DIC-2000
CUANTIA: 3,959.00 ALICUOTA: 100.0000 % Art. Porc. %
Por los Primeros \$ 400.00 x 6.25 % = 25.00
Por la diferencia \$ 3,559.00 x 8.00 % = 284.72
Adic. Alcabala a E.M.A.G. 0.5 % 19.80
Adic. Alcabala a E.F.A.P.-G. 1% 39.59
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1% 39.59
(-) Descos. en Alcabalas y Adicion. 0.00 % 408.70
Total Depuesto de Alcabala Municipal 39.59
Intereses por Alcabala y Registro Municipal 1.00 % 3.96
Impuesto al Registro Municipal 0.00 % 2.19
Registro Consejo Provincial 0.00 % 0.73
Recargo Registro Municipal 0.00 % 2.19
Recargo Registro Consejo Prov. 0.00 % 2.19
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art. 1919432 455.17
Tasa de Trámite Administrativo \$ 1919432
Tasa de Trámite Catastro-Transferencia 3 inmuebles
VALOR TOTAL A COBRAR \$ 455.17

CH. BPA - 174157 - 13895 \$ 455.17



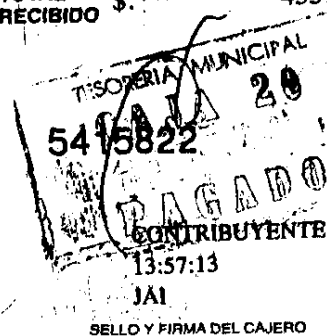
VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO \$ *****

CHEQUES \$ *****455.17

N/C y/o TRANSFER. \$ *****

TOTAL RECIBIDO \$ *****455.17



CONTRIBUYENTE

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

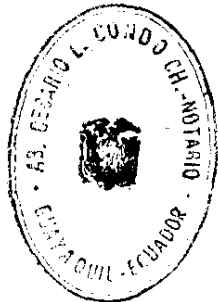
P.04.07.011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

Guayaquil 26/01/01 12:26:22

ORIGINAL



Ensayos III 7801/2001

Parroquia: GUAYAS

RECAUDACIÓN: H. A. ESTUPIN

No. 1

ORIGINAL



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Nº B- 050362 IMPUESTO DE ALCABALAS

USD 39,59
POR U.S.\$

CIA. ARKETIP'S S.A Y OTROS

RECIBI de

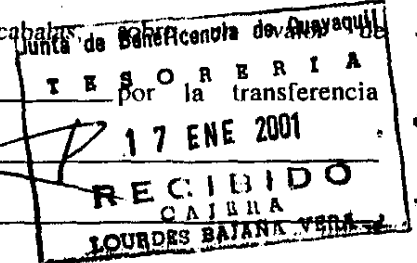
la cantidad de TREINTA Y NUEVE CON 59/100 DOLARES

por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcavalas
USD 3.959,00
U.S.\$

de dominio de APORTE A CIA A/F.-CIA. PARTENON S.A. TINONSA

PAGADO EN EFECTIVO FARROQUIA TARGUI

NOTARIA QUINTA ARGDO. CESARIO CONDO CH.



según Art. 20 del Decreto Ejecutivo Nº 900 de Mayo de 1946

Guayaquil, 17 de ENERO

XXX 2001 OTORGADO DIC/29/2000
vvv

LBAJANA
15:56:43

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO

Se otorgó ante mi; en fé de ello
confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA que sello
y firmo en veinte y nueve fojas útiles xerox...
Guayaquil, a diez y seis de Febrero del año dos mil
uno.

Ab. Cesario L. Condo Chiriboga
Notario Eto. del Cantón
Guayaquil



Day fe, que to -

mé nota al margen de la matriz original de la presente, que por resolución número 01-G-IJ-0004164, del señor Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil, de la Superintendencia de Compañías, de fecha veinticinco de abril del año dos mil uno, fue aprobada en todas sus partes y cláusulas pertinentes.- Guayaquil, veintisiete de abril del año dos mil uno.-


Ab. Cesario L. Condo Chiriboga
Notario So. del Cantón
Guayaquil



0000 31

Número de Repertorio: 12,431
Fecha de Repertorio : 11/may/2001

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribieron los siguientes actos:

- 1.- Aporte en el tomo 26 de fojas 12857 a 12860, No.5278 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Dieciocho de Mayo del Dos Mil Uno.
- 2.- Aporte en el tomo 26 de fojas 12855 a 12856, No.5277 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Dieciocho de Mayo del Dos Mil Uno.

Que se refiere al(los) siguientes predios(s):

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial	Número Matrícula	Actos
88-0003-007-0-5-38	52129	APT
88-0003-007-0-7-1	58596	APT
48-0057-010-0-0-0	86657	APT

DESCRIPCIÓN:

APT =Aporte

Trabajados por:

Digitalizador : SN
Calificador de Título : JSOTO
Calificador Legal : JSALINAS
Asesor : PALVEARB
Generador de Razón : MQUINTEROS

Fernando Tamayo Rigail
Registrador de la Propiedad

El número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado le servirá para:

- a) Obtener un certificado en un plazo máximo de 24 horas; y
- b) Obtener los antecedentes de dominio directamente del archivo de discos ópticos, consiguiendo con esto un considerable ahorro de tiempo en el proceso de una nueva inscripción.

Por lo tanto sírvase indicarnos el número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado cuando solicite un Certificado o una nueva

**REGISTRO MERCANTIL
CANTON GUAYAQUIL**

1.- En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° **01-G-IJ-0004164**, dictada por el Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil, el 25 de Abril del 2.001, queda inscrita la presente escritura, la misma que contiene la **Constitución** de la Compañía denominada **PARTENON S.A. TENONSA**, de fojas **67.534** a **67.594**, Número **15.593**, del Registro Mercantil y anotada bajo el número **21.040**, del Repertorio. 2.- Certifico: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura. 3.- Certifico: Que con fecha de hoy, se ha archivado el certificado de afiliación a la Cámara de Comercio de Guayaquil, Guayaquil, veintiuno de Junio del dos mil uno.-

**DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA
REGISTRADORA MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL**

TRAMITE # 249
E.A.M.S.V.



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL
Valor pagado por este trabajo

\$: 23,73