

**CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA
ANÓNIMA, DENOMINADA
"INSTITUTO TECNICO DE
CAPACITACION EMPRESARIAL
(ITCE) S.A."-----
CUANTÍA: US\$4.000,00 -----**

En la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy, diez y siete de agosto del dos mil, ante mi, **DR. RODOLFO PÉREZ PIMENTEL, NOTARIO DÉCIMO SEXTO DEL CANTÓN**, comparecen los señores don **CARLOS PEREZ GOMEZ**, casado, ecuatoriano, ingeniero, por los derechos que representa de la compañía **CAMAZUL C. LTDA.**; y, **MARLENE CARBO SMITH**, soltera, ecuatoriana, ejecutiva, por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, personas capaces para obligarse y contratar, a quienes, de conocer doy fe. Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura pública de Constitución de Compañía, a la que proceden con amplia y entera libertad para su otorgamiento me presentaron la Minuta del tenor siguiente:

SEÑOR NOTARIO: Sírvasse incorporar en el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, una por la cual conste la constitución de una Compañía Anónima y más declaraciones contenidas al tenor de las cláusulas siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.- Intervienen en la constitución de esta compañía, manifestando en forma expresa su voluntad de asociarse y hacer las declaraciones y aportaciones individuales respectivas, contenidas en las cláusulas siguientes: el señor **CARLOS PEREZ GOMEZ**, de estado civil casado, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, por los derechos que representa de la compañía **CAMAZUL C. LTDA.**; y, la señorita **MARLENE CARBO SMITH**, de estado civil soltera, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliada en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, ambos por sus propios y personales derechos. Los intervinientes, por sus propios derechos, declaran que es su voluntad celebrar un contrato de sociedad anónima, para cuyos efectos unen sus capitales para emprender en las actividades que se mencionan más

adelante, conviniendo de manera expresa que la sociedad que se constituye en virtud del presente contrato se rija por las disposiciones contenidas en la Ley de Compañías y las estipulaciones que constan en el presente documento. **CLÁUSULA SEGUNDA:** El estatuto que regirá la compañía esta contenido dentro de los artículos siguientes: **CAPÍTULO PRIMERO: DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y PLAZO: ARTÍCULO PRIMERO:** Bajo la denominación de “**INSTITUTO TECNICO DE CAPACITACION EMPRESARIAL (ITCE) S.A.**”, se constituye una Compañía Anónima de nacionalidad ecuatoriana, domiciliada en la ciudad de Guayaquil, pudiendo establecer sucursales, agencias u oficinas en cualquier parte del país o del exterior, previa aprobación de la Junta General. **ARTÍCULO SEGUNDO:** La Compañía Anónima denominada “**INSTITUTO TECNICO DE CAPACITACION EMPRESARIAL (ITCE) S.A.**”, tendrá por objeto y se dedicará si ésta lo requiere a prestar servicios de asesoría en general en los campos inmobiliario, económico, financiero, contable, técnico mecánico, eléctrico, naval, industrial, agroindustrial, agrícola, agropecuario, camaronero, jurídico, investigaciones de mercado y de comercialización a toda clase de personas naturales o jurídicas sean estas empresas e instituciones privadas y públicas así como en los campos de gestión de calidad, de productividad, medio ambiente y demás áreas científicas y tecnológicas que mejoren la competitividad empresarial. A la asesoría en asuntos relacionados con la familia, en empresas, colegios, corporaciones, escuelas, instituciones públicas y privadas, y en general a la asesoría de toda clase de problemas y asuntos relacionados con la persona misma, dentro del campo conyugal, familiar, laboral y empresarial; mediante cursos, seminarios, talleres, charlas y otras técnicas de asesoría e instrucción a grupos o individuales; también se dedicará a la prestación de servicios tecnológicos computacionales, pudiendo crear y dictar cursos, seminarios, talleres, charlas y otras técnicas de asesoría e instrucción a grupos o individuales en las diferentes áreas descritas sea personalmente o a través de sitios web o páginas web o correo electrónico, pudiendo realizar cualquier actividad en las áreas de Internet, compraventa de publicidad y servicios computacionales, crear programas y comercializarlos,

el libro de acciones y accionistas. La transferencia del dominio de las acciones nominativas se efectuara mediante nota de cesión que deberá constar en el titulo correspondiente o en una hoja adherida al mismo, firmada por quien la transfiere, transferencia que posteriormente será registrada por el Gerente General en el libro de acciones y accionistas. **ARTÍCULO SEXTO:**

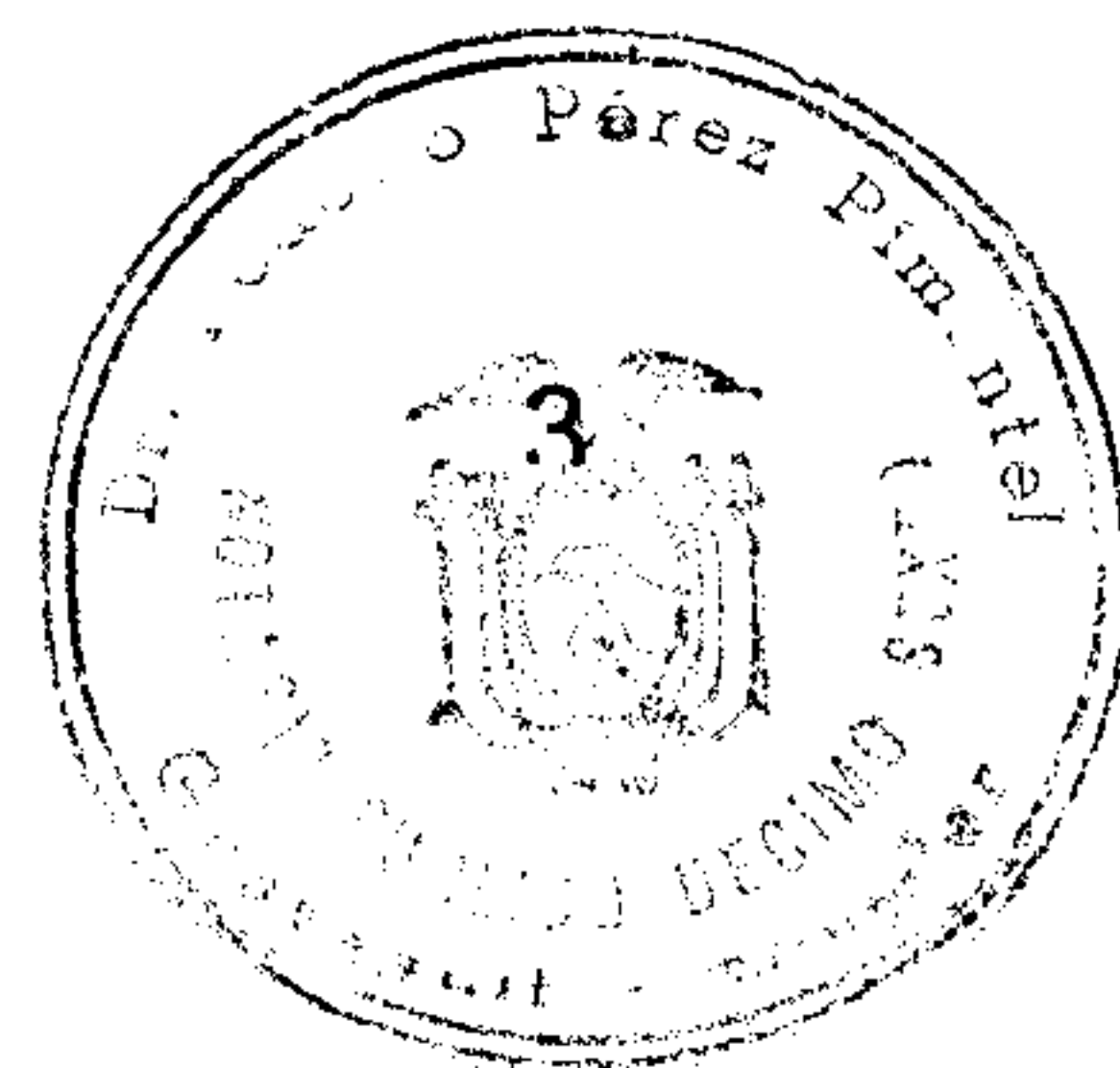
En caso de pérdida de un título de acciones o certificados provisionales, la compañía podrá anular el título o certificado y emitir un nuevo titulo luego de cumplidos los siguientes requisitos: a) Publicación por tres días consecutivos en uno de los periódicos de mayor circulación en Guayaquil, de un aviso, participando al público la pérdida o destrucción del titulo o certificado; b) Que hayan transcurrido treinta días por lo menos a partir de la fecha de la última publicación; y, c) Que el accionista pague todos los gastos. La anulación extinguirá todos los derechos inherentes al titulo o certificado anulado. En caso de oposición presentado dentro del término previsto en el literal b) de este Artículo, la compañía emitirá un nuevo título con orden del Juez de lo Civil competente. **CAPÍTULO TERCERO: DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS: ARTÍCULO SÉPTIMO:**

La Junta General de Accionistas formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos es el órgano supremo de la compañía y las decisiones que adopte de conformidad con la Ley y los presentes Estatutos, obligan a todos los accionistas, hayan o no contribuido con su voto, o concurrido o no a la sesión. Se deja a salvo el derecho de oposición y apelación establecido en la Ley de Compañías en los casos, y mediante el procedimiento, constante en la misma. **ARTÍCULO**

OCTAVO: Las sesiones de Junta General son Ordinarias y Extraordinarias y se reunirán en el domicilio principal de la compañía. Las primeras, una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico que se inicia el primero de enero y concluye el treinta y uno de diciembre de cada año, las otras en cualquier época en que fueren convocadas. **ARTÍCULO NOVENO:** Las Juntas Generales serán convocadas por el Presidente o por el Gerente General, por propia iniciativa o a petición de accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital social, mediante aviso que se publicara en uno de los periódicos de mayor

etc. y en general realizar cualquier actividad relacionada con la red de Internet; y, también la actividad inmobiliaria, pudiendo celebrar todos los actos y contratos propios de tal actividad, tales como arrendamiento, venta, consignación, compra y demás contratos relacionados con la transferencia de bienes inmuebles. También se podrá dedicar a la actividad mercantil como comisionista, intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de personas naturales o jurídicas; cuentacorrentista mercantil; compraventa, permuta por cuenta propia de acciones de compañías anónimas y de participaciones de compañías limitadas. Podrá intervenir en la formación de compañías o sociedades, así como adquirir acciones o participaciones de otras sociedades existentes; también podrá garantizar y avalar a otras personas, sean estas naturales o jurídicas. Asimismo tendrá por objeto apoyar y ejecutar programas y proyectos de entidades extranjeras que lo soliciten. Todas y cada una de las actividades de la compañía podrán realizarse tanto dentro como fuera del país, pudiendo participar en cualquiera de las faces de la comercialización de cualquier producto lícito. La compañía no se dedicará a ninguna de las actividades privativas de las sociedades financieras. **ARTÍCULO TERCERO:** El plazo de duración de esta compañía se fija en **CINCUENTA AÑOS**, que se contarán desde la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil, plazo que podrá ser ampliado o restringido, y la sociedad podrá disolverse o liquidarse aún antes de expirar dicho plazo, si así lo resuelve la Junta General de Accionistas. **CAPÍTULO SEGUNDO: CAPITAL Y ACCIONES: ARTÍCULO CUARTO:** El capital **AUTORIZADO** de la compañía es de **OCHO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** y el **SUSCRITO** es de **CUATRO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, divididos en cuatro mil acciones ordinarias y nominativas de un Dólar de los Estados Unidos de América cada una, numeradas del uno a la cuatro mil. Los títulos de las acciones serán suscritos por el Presidente y el Gerente General y podrán representar mas de una de ellas. **ARTÍCULO QUINTO:** El derecho de negociar las acciones no admite limitaciones. La propiedad de las acciones nominativas que representen el capital social se prueba con la inscripción en

Dr. Rafael Pérez Pimentel
Notario Público
No. 10
Calle 10 de Agosto
Calle 10 de Agosto



la sesión, en primera convocatoria, accionistas que representen por lo menos el ochenta por ciento del capital pagado; en segunda convocatoria, por lo menos la tercera parte del capital pagado; y, en tercera convocatoria con el capital concurrente. Las decisiones serán adoptadas en estos casos con el porcentaje del capital pagado concurrente a la sesión. **ARTÍCULO DÉCIMO**

CUARTO: A las sesiones de Junta General concurrirán los accionistas personalmente o por medio de mandatarios, debiendo constar la representación en carta dirigida al Presidente o al Gerente General.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Las sesiones de Junta General de Accionistas serán dirigidas por el Presidente y actuara como Secretario el Gerente General de la compañía, serán subrogados por uno cualquiera de los accionistas concurrentes a la sesión elegidos por éstos. **ARTÍCULO DÉCIMO**

SEXTO: Las actas de deliberaciones y acuerdos de las Juntas Generales, serán asentadas en hojas móviles escritas a maquina con numeración continua y sucesiva, rubricadas y autorizadas por el Presidente y secretario actuante en cada sesión. Las actas serán aprobadas en la misma sesión.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Son atribuciones de la Junta General de Accionistas: a) Nombrar el Presidente, el Gerente General, Vicepresidente y Comisarios, fijar sus remuneraciones, aceptar las excusas o renunciaciones que presentaren o removerlos por causas justificadas; b) Conocer y resolver sobre los informes, balances, inventarios y más cuentas que presentaren anualmente el Presidente, Gerente General y Comisarios; c) Resolver sobre la distribución de utilidades y fijar anualmente el porcentaje destinado al Fondo de Reserva Legal y Especial; d) Acordar el aumento o disminución del capital, su transformación, fusión, disolución, reactivación, convalidación, prorroga o restricción del plazo y en general toda reforma de Estatutos; e) Autorizar la creación o supresión del sucursales o agencias dentro o fuera del país, el aporte de bienes a otras compañías o intervención, participación en otras empresas o sociedades; f) Dictar los acuerdos o resoluciones que estime necesarios conducentes a una mejor marcha administrativa de la compañía, y; g) Interpretar en forma obligatoria estos estatutos y resolver sobre los asuntos que no estuvieren contemplados en estos estatutos y para cuya decisión no

Dr. Rafael Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto
del Caeón Guayaquil

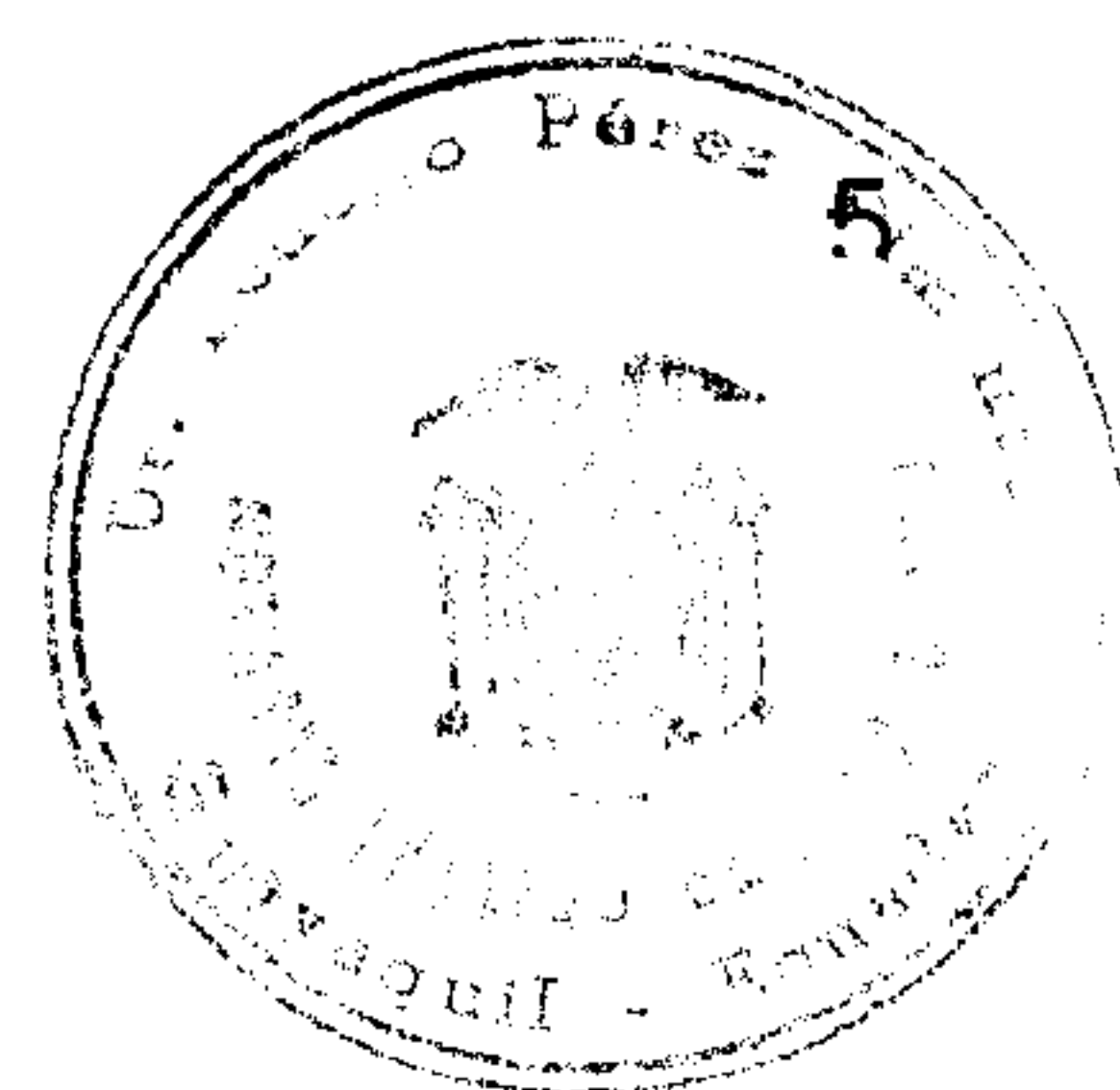
circulación en Guayaquil, con ocho días de anticipación a lo menos al fijado para la reunión. En toda convocatoria se indicara el lugar, día, hora y objeto de la reunión y toda resolución sobre un punto no señalado en ella, será nulo. En caso de urgencia, el comisario podrá convocar a Junta General.

ARTÍCULO DÉCIMO: No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, la Junta General se entenderá convocada y válidamente constituida para deliberar y tomar resoluciones en cualquier asunto, siempre que este presente todo el capital pagado y los asistentes que deberán suscribir el acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la celebración de la Junta. El o los accionistas podrán oponerse a la discusión de los puntos sobre los cuales no se consideren suficientemente informados. **ARTÍCULO UNDÉCIMO:**

Salvo las excepciones previstas en la Ley de Compañías o en estos estatutos, el quórum para que una Junta General de Accionistas pueda considerarse válidamente constituida, para deliberar en primera convocatoria debe estar formada por un numero de accionistas que representen más del cincuenta y un por ciento del capital pagado por lo menos, tratándose de la primera convocatoria. En segunda convocatoria, se reunirán con el numero de accionistas que concurren cualquiera sea el capital que representen, debiéndose advertir expresamente de este particular en la convocatoria que se haga. La segunda convocatoria se sujetara a las mismas formalidades previstas en el artículo décimo de estos estatutos y no podrá diferirse por mas de treinta días, contados a partir de la fecha fijada en la primera convocatoria, ni modificar el objeto señalado originalmente. **ARTÍCULO DUODÉCIMO:**

Salvo las excepciones previstas en la Ley de Compañías o en estos estatutos, las decisiones de la Junta General serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la sesión. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría. Todas las acciones dan derecho a un voto en la Junta General, en proporción a su valor pagado. **ARTÍCULO**

DÉCIMO TERCERO: Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, para que la Junta General pueda acordar el aumento o disminución de capital, su transformación, fusión, disolución, convalidación, prorroga o restricción del plazo y en general cualquier modificación de los estatutos, deberá concurrir a



haya establecido la Ley manera de resolverlos, fijando el procedimiento que estime pertinente. **CAPÍTULO CUARTO: DE LA ADMINISTRACIÓN,**

REPRESENTACIÓN Y FISCALIZACIÓN: ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:

La administración de la compañía corresponde al Presidente, al Gerente General y al Vicepresidente. Para la fiscalización y control contará con un Comisario principal y uno suplente. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:** Para el desempeño de las funciones de Presidente, Gerente General, Vicepresidente y Comisario, no requiere ser accionista. Con excepción de los Comisarios, todos durarán cinco años en sus cargos y podrán ser indefinidamente reelegidos, aún cuando termine el período para el cual fueron elegidos los administradores y comisarios, continuarán en sus funciones hasta ser legalmente reemplazados, salvo el caso de destitución. **ARTÍCULO**

VIGÉSIMO: Toda designación efectuada cuando hubiere transcurrido parte del período que estos estatutos señalan para la dirección de las funciones respectivas, se entenderán hechas solamente por el tiempo que falta hasta la conclusión de aquel período. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO:** En caso de

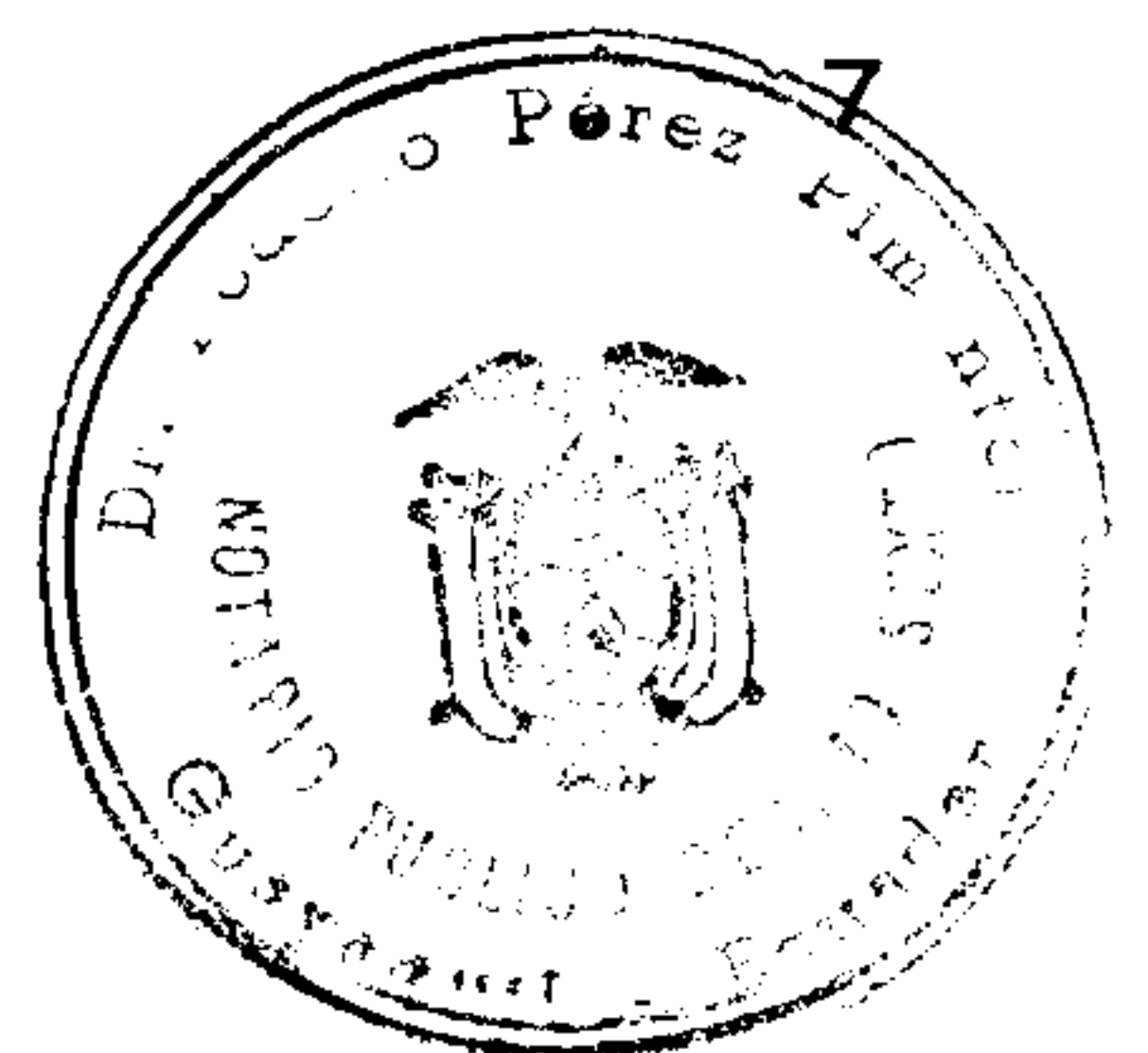
falta o ausencia del Gerente General, será subrogado por el Presidente. El Vicepresidente subrogará al Presidente en caso de falta o ausencia de éste.

El subrogante ejercerá todas las funciones del subrogado. **ARTÍCULO**

VIGÉSIMO SEGUNDO: Son atribuciones del Presidente: a) Presidir las Juntas Generales de Accionistas; b) Firmar conjuntamente con el Gerente General los certificados provisionales y títulos definitivos de las acciones; c) Convocar a Juntas Generales y vigilar la marcha de la compañía; d) Suscribir con el secretario todas las actas de las sesiones; e) Reemplazar al Gerente General en caso de ausencia o falta de éste, y; f) En general ejercer las demás atribuciones y deberes que por la Ley o los presentes estatutos le estuviere encomendados. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO:** Son

atribuciones del Gerente General: a) Dirigir la administración de negocios de la compañía; b) Representar legal, judicial y extrajudicialmente a la compañía, de manera individual y sin limitación alguna, excepto las estipuladas en el presente estatuto; c) Organizar las oficinas y dependencias de la compañía y formar el reglamento interno; d) Presentar a la Junta General de Accionistas el

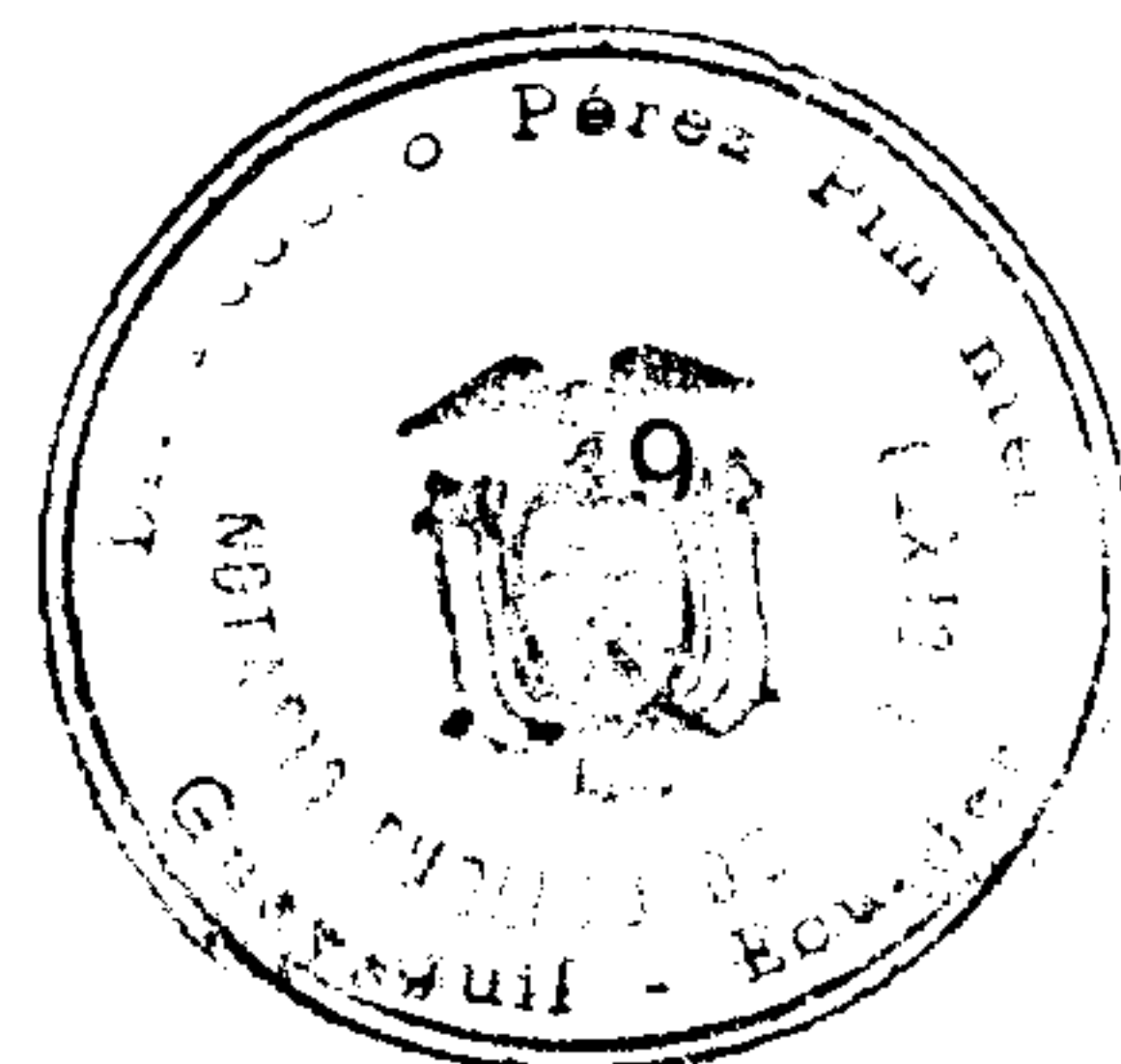
Dr. Roldán Pérez Pimentel
Nº 10 Público Décimo Sexto
del Cañón Guayaquil



balance anual y la cuenta de perdidas y ganancias, así como también un informe de los negocios de la compañía, proyectos en marcha, sugerencia sobre el reparto de utilidades y la formación de los fondos de reserva, y; e) Todas las demás que por Ley le correspondan. **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:** Son atribuciones del Vicepresidente, además de las concedidas por la Ley y los presentes estatutos, reemplazar al Presidente en caso de falta, ausencia o impedimento de éste. Podrá así mismo reemplazar al Gerente General, en caso de falta, ausencia o impedimento de éste y siempre que no se encuentre encargado de la Presidencia. **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO:** La Junta General de Accionistas nombrará cada dos años un comisario principal y un suplente llamado a actuar por falta o impedimento del principal. Tendrá a su cargo la inspección, vigilancia y fiscalización de todas las operaciones sociales, sin dependencia de la administración y en interés de la compañía. El comisario presentará anualmente un informe a la Junta General sobre las cuentas y balances y de la gestión de la compañía. La Junta General puede pedir a los comisarios información relacionada con la vida económica de la compañía. **CAPÍTULO QUINTO: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN:** **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO:** La Compañía se disolverá por decisión de la Junta General de Accionistas o por una de las causales previstas en la Ley de Compañías. Resuelta la disolución, la sociedad entrará en liquidación y el Presidente o el Gerente General, ejercerá las funciones de liquidador en tanto la Junta General no resuelva lo contrario. La liquidación se sujetará a las normas que dicta la Junta General y en lo no prescrito, se aplicará la Ley de Compañías. **CLÁUSULA TERCERA:** Al momento de celebrarse el presente contrato, el capital de la compañía se encuentra suscrito de la siguiente manera: la compañía **CAMAZUL C. LTDA.**, suscribe Tres mil novecientas noventa y nueve acciones ordinarias y nominativas de un Dólar de los Estados Unidos de América cada una; y, la señorita **MARLENE CARBO SMITH**, suscribe una acción ordinaria y nominativa de un Dólar de los Estados Unidos de América. En consecuencia se encuentra íntegramente suscrito el capital suscrito de la compañía que es de Cuatro mil Dólares de los Estados Unidos de América dividido en cuatro mil acciones ordinarias y

nominativas de un Dólar de los Estados Unidos de América cada una. Los socios fundadores y suscriptores del capital social de la compañía en formación, pagan el valor de las acciones suscritas por cada uno de ellos en la manera y proporción siguiente: la compañía CAMAZUL C. LTDA., paga el cien por ciento del valor de las acciones suscritas, mediante el aporte y transferencia de dominio de las siguientes oficinas, con sus divisiones internas de aluminio y vidrio, ubicadas en el edificio de Propiedad Horizontal TORRES DEL RIO: **A. UNO) OFICINA NUMERO UNO DEL PISO SEIS**, con un AREA UTIL de NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS, SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS; y un AREA COMUN de TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS SETENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, lo que da un AREA TOTAL de CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS TREINTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, correspondiéndole una ALÍCUOTA de CERO ENTERO CINCUENTA Y SEIS CENTÉSIMOS POR CIENTO; identificada con el Catastro Municipal bajo el Código; CERO UNO –CERO ONCE – CERO UNO H CERO UNO (01-011-01H01), comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Partiendo del vértice norte una recta de doce metros, veintisiete centímetros en sentido Oeste-Este, que linda con la fachada posterior del edificio. A continuación encontramos tres rectas que lindan con la oficina número dos, una de seis metros, treinta y siete centímetros en sentido Norte-Sur, otra de cero metro cincuenta y dos centímetros en sentido Este-Oeste y otra de un metro, cincuenta centímetros en sentido Norte-Sur. Luego encontramos tres rectas más que lindan con el corredor de circulación, una de ocho metros, treinta y dos centímetros en sentido Este-Oeste, otra de tres metros, setenta centímetros en sentido Sur Este-Noroeste y otra de un metro, veinte centímetros en sentido Este-Oeste. Finalmente nos encontramos con una recta de cinco metros cuarenta centímetros en sentido Sur-Norte que linda con la oficina doce.- **A. DOS) OFICINA NUMERO DOCE DEL PISO SEIS**: AREA UTIL: NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS. AREA COMUN: CUARENTA METROS CUADRADOS OCHENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS.- AREA TOTAL: CIENTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS

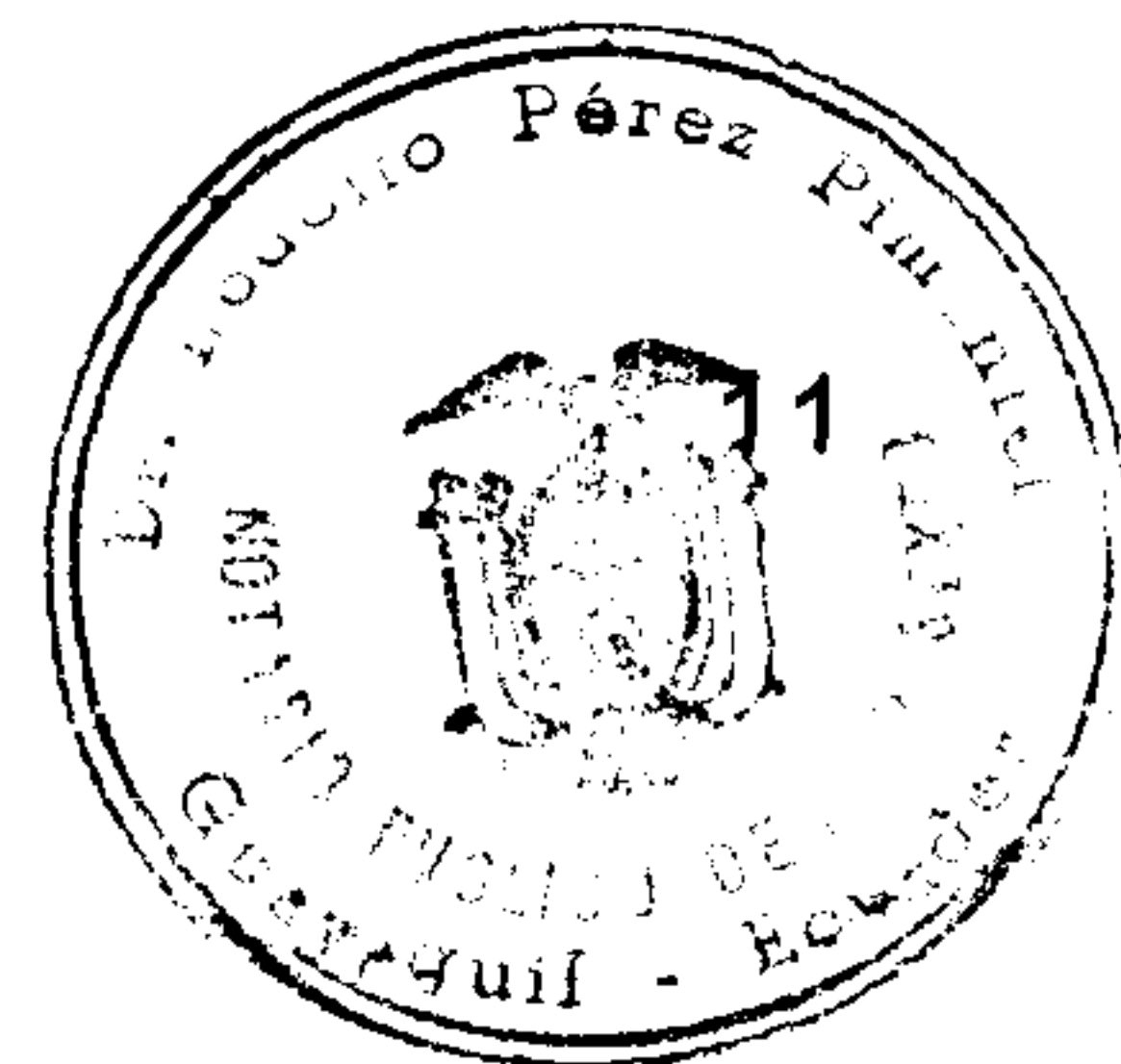
Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
No. 10 Fábulo Lázaro Soto
del Cañon Guayaquil



DIECISIETE DECÍMETROS CUADRADOS. ALÍCUOTA: CERO ENTERO CINCUENTA Y NUEVE CENTÉSIMO POR CIENTO (0,59%), identificado en el Catastro Municipal bajo el código CERO UNO-CERO ONCE-CERO UNO H DOCE (01—011- 01 H 12), comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Partiendo del vértice Norte en sentido Oeste Este, una recta de catorce metros veinticinco centímetros, que linda con parte de la fachada posterior. Luego nos encontramos con una recta de cinco metros cuarenta centímetros de Norte a Sur que separa esta oficina de la oficina número uno. A continuación tenemos dos rectas que lindan con el corredor de circulación: una de metro ochenta y cinco centímetros en sentido Este-Oeste, y otra de cinco metros cincuenta centímetros en sentido Norte-Suroeste. Después nos encontramos con tres rectas más que lindan con la oficina número once: una de tres metros noventa y dos centímetros en sentido Sur este Noreste: otra de cinco metros cuarenta y un centímetros de Este a Oeste, y finalmente otra de seis metros cincuenta y cinco centímetros de Sur a Norte.- **B.)** El mencionado Edificio TORRES DEL RIO, se construyó sobre el solar signado con el número UNO de la manzana ONCE de la parroquia urbana Carbo de esta ciudad de Guayaquil, calles Junín, Malecón Simón Bolívar y Panamá, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE, propiedad de los Herederos de Carlos Marcos, con sesenta metros sesenta y cuatro centímetros; POR EL SUR, calle Junín con sesenta metros setenta y cuatro centímetros; POR EL ESTE, Malecón Simón Bolívar con veinte metros catorce centímetros; y, POR EL OESTE, calle Panamá con veinte metros catorce centímetros; medidas que dan una superficie total de mil doscientos veintitrés metros cuadrados treinta decímetros cuadrados.- **C)** El Edificio TORRES DEL RIO, fue sometido al régimen de Propiedad Horizontal, según escritura pública extendida en Guayaquil, ante la Notaria doctora Norma Plaza de García, el veintisiete de junio de mil novecientos ochenta, inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón el veintinueve de julio del mismo año. Esta escritura fue certificada por la escritura extendida en esta ciudad ante la misma Notaria el veintitrés de junio de mil novecientos ochenta y dos, inscrita en el Registro de la propiedad de este cantón el veintiséis de agosto de mil novecientos ochenta y dos. En la primera escritura se protocolizó el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, dictado por el Ejecutivo, el cual lo declara conocer LA COMPRADORA y haber recibido copia del mismo. **D)** La compañía

CAMAZUL C. LTDA., adquirió el dominio de los inmuebles descritos esto es las oficinas NUMERO UNO y la oficina NUMERO DOCE por compraventa que le realizó a su favor la compañía IZUCORP S.A. conforme consta de la escritura pública ante el Notario Trigésimo del Cantón, Ab. Piero Aycart Vincenzini, el nueve de noviembre de mil novecientos noventa y dos, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el día veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y tres, por su parte la compañía IZUCORP S. A., adquirió dichos bienes inmuebles, en la siguiente forma: OFICINA NUMERO UNO, por venta que a su favor efectuó la compañía FORTECORP S.A. conforme consta de la escritura pública ante el Notario Eduardo Falquez Ayala, el treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y uno, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, de fojas ciento veinte mil quinientos sesenta y siete a fojas ciento veinte mil seiscientos treinta número cinco mil trescientos quince del registro de Propiedad anotada bajo el número doce mil veinte del Repertorio, el veintisiete de junio de mil novecientos noventa y uno.- OFICINA NUMERO DOCE, por venta que le hizo la compañía VIARLA S.A., conforme consta de la escritura pública ante el Notario Eduardo Falquéz Ayala, el treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y uno, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, de fojas doscientos treinta y nueve mil trescientos noventa y cinco a doscientos treinta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y ocho número diez mil cuatrocientos veintiuno del Registro de Propiedad y anotada bajo el número veintisiete mil seiscientos cuarenta uno del Repertorio, el veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y uno.- **TRANSFERENCIA DE DOMINO.-** El señor CARLOS PEREZ GOMEZ, por los derechos que representa de la compañía CAMAZUL C. LTDA. , en su calidad de representante legal de la misma y debidamente autorizado para realizar el presente aporte por la Junta General Universal Extraordinaria de la Compañía, declara que su representada aporta y por tanto transfiere el dominio pleno, absoluto y a perpetuidad, a favor de la Compañía INSTITUTO TECNICO DE CAPACITACION EMPRESARIAL (ITCE) S.A., los inmuebles descritos ampliamente en esta escritura pública.- Esta transferencia se efectúa sin reserva ni limitación alguna, transfiriéndose

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
No. 110 Público Décimo Sexto
del Cantón Guayaquil



por tanto, a favor de la Compañía INSTITUTO TECNICO DE CAPACITACION EMPRESARIAL (ITCE) S.A., el dominio posesión, uso y goce, servidumbres actividades y en general todos los derechos reales que la Aportante-Accionista tiene o pudiere tener, cualquier título, en los inmuebles que transfieren mediante al presente aporte al capital social de la presente Compañía en virtud de la presente escritura.- **SANEAMIENTO.-** El señor CARLOS PEREZ GOMEZ, por los derechos que representa de la compañía CAMAZUL C. LTDA. , en su calidad de representante legal de la misma y debidamente autorizado para realizar el presente aporte por la Junta General Universal Extraordinaria de la Compañía, declara que sobre los inmuebles aportados por efectos del presente contrato no pesan gravamen, limitación o prohibición, ni están sujetos a juicios reivindicatorios, expropiatorios, sucesorios, que puedan incidir sobre su dominio.- No obstante, se obliga al saneamiento, en los términos de Ley.- Los Accionistas de común acuerdo y luego de las verificaciones oculares de los inmuebles procedieron a valuarlo conforme al valor del capital suscrito por la compañía CAMAZUL C. LTDA., esto es en la suma de Tres mil novecientos noventa y nueve Dólares de los Estados Unidos de América; y, la señorita MARLENE CARBO SMITH, paga en dinero Un Dólar de los Estados Unidos de América, correspondientes al cien por ciento de la acción ordinarias y nominativa de un Dólar de los Estados Unidos de América, suscrita por él. Valor que se encuentra depositado en Cuenta de Integración de Capital, a nombre de la Compañía, según consta del certificado que se protocoliza junto a esta escritura.

CLAUSULA CUARTA: DECLARACIONES: Los accionistas fundadores declaran que ninguno de ellos se reserva premio o beneficio alguno al momento de constituirse esta compañía y autorizan a cualquiera de los accionistas o al Abogado que suscribe la presente minuta, para que de manera individual lleve a cabo todas las gestiones, realice todos los actos, suscriba todas las peticiones que fueren necesarias para obtener el perfeccionamiento de la presente escritura y del contrato de sociedad que en ella se expresa, facultando además, para que una vez perfeccionado el mismo convoque a los demás accionistas a la primera Junta General que deberá



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

MES
ABR

DIA
14

AÑO
2000

CAJA No. No.
CA20 04545652

CONTRIBUYENTE
CIA. CAMAZUL C. LTDA.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL
01-0011-001-0000-8-1

CODIGO TRANSACC
PRU

CONCEPTO

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2000
TITULO DE CREDITO No. H-187028 (C)**

Av.Comercial 45,035,869 Av.Catastral 27,021,521 Hipot./Rebaja Av.Imponible 27,021,521

	1er.Sem.	2do.Sem.
Impuesto Predial	207,717	207,717
Adic. 6 por Mil.	81,065	81,065
Educ. Elem. Basica	13,511	13,511
Fondo Nac. Medicina	13,511	13,511
Vivienda Rural	22,518	22,518
Cuerpo de Bomberos	20,266	20,266
Aseo Publico	108	108
T.Drenaje Pluvial (ECAPAG)	27,022	27,022
Cont. Esp. Mejoras	123,849	123,849

Imp + Adic: 1,019,134 Dctos: 16,617 Recargo: Fecha Reg.
Coactiva: Gran Total: S/. 1,002,517 Liq: 02203125 15-DIC-1999
Gran Total: \$. 40.11

CH. BPA 1580515 5849 S/. 1,002,517.00

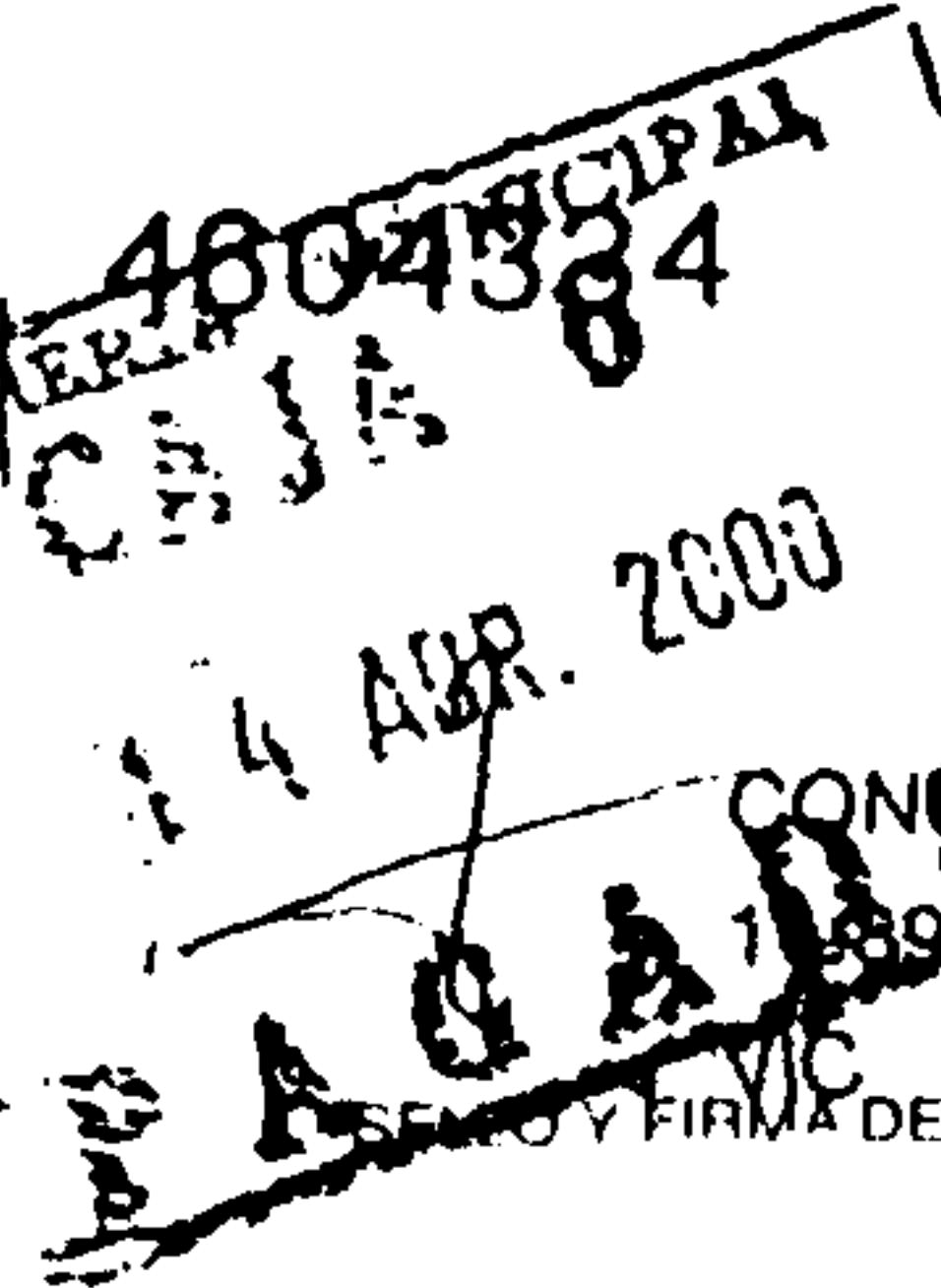


VALOR RECIBIDO
EFFECTIVOS \$ *****
CHEQUES S/ *****1,002,517.00
N/C y/o TRANSFER S/ *****
TOTAL \$ *****
RECIBIDO S/ *****1,002,517.00

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS



F.98.07.011



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

MES
MAR

DIA
30

AÑO
2000

CAJA No. No.
CA9 04507354

CONTRIBUYENTE
CIA. CAMAZUL C.LTDA.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL
01-0011-001-0000-8-12 PRU

CONCEPTO

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2000
TITULO DE CREDITO No. H-187036 (C)**

Av.Comercial 47,448,504 Av.Catastral 28,469,103 Hipot./Rebaja Av.Imponible 28,469,103

	1er.Sem.	2do.Sem.
Impuesto Predial	219,298	219,298
Adic. 6 por Mil.	85,407	85,407
Educ. Elem. Basica	14,235	14,235
Fondo Nac. Medicina	14,235	14,235
Vivienda Rural	23,724	23,724
Cuerpo de Bomberos	21,352	21,352
Aseo Publico	114	114
T.Drenaje Pluvial (ECAPAG)	28,469	28,469
Cont. Esp. Mejoras	130,483	130,483

Imp + Adic: 1,074,634 Dctos: 21,930 Recargo: Fecha Reg.
Coactiva: Total: 1,052,704 Liq: 02183617 15-DIC-1999

CH. LBY 523933 6956 S/. 1,052,704

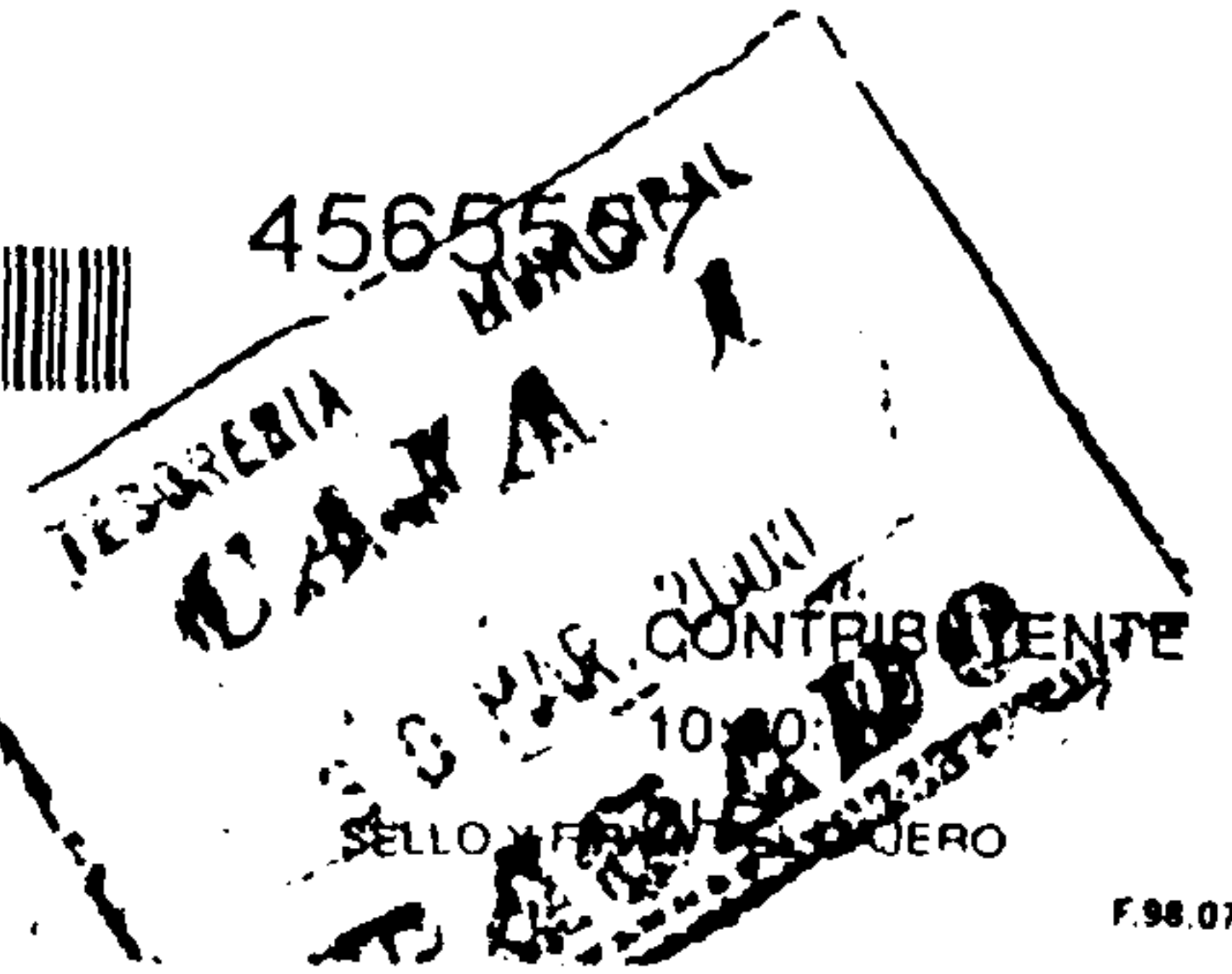


VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO *****0
CHEQUES *****1,052,704
N/C y/o TRANSFER *****0
TOTAL
RECIBIDO *****1,052,704

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS



F.98.07.011



R. O. No. 747 Agosto 14/91 Art. 3 No. 3-2 ESPECIE VALORADA S/. 4.750,00
Tasa de Servicios Especiales Subcategoría C ☐ Tasa No.

USUARIO	Motivo de Solicitud	Construcción Inicial ☐ Aumento ☐ Remodelación ☐ Reparación ☐ Otros ☒	009243	Compra Venta ☐ Venta ☐ Transferencia de dominio ☐ Venta de derechos hereditarios ☐ CONSTITUCION DE CIA. ☒
	Propietario	CAMAZUL C. LTDA.		
	Dirección	EDIF. TORRES DEL RIO (CALLES JUNIN, MALECON SIMON BOLIVAR Y PANAMA)		
	Piso	6	Dpto. No.	01
	Local No.		Urb. / Coop. / Sector	
	Código	01-0011-001-0-8-1	Parroquia/Sector	CARBO
	Manzana	11	Solar	001
	Area del Solar	1223,30 Mts2	Alicuota del Solar	0,56 %
	Area del Local		Area de Const.	
	Adjunto Planos Arquitectónicos	☐	Minuta ☐ Escritura ☐	Recibo de Pago ☐ Anterior No ☐
Notario	XX DR. PEREZ	Control de Construcción	☐	Otros ☐
RESERVADO PARA FACTURACION	Zona 1	☐	Zona 2	☐
	Zona 3	☐	Zona 4	☐
	Zona 5	☐	Zona 6	☐
	Zona 7	☐		
	Paga	☐	Exento	☐
	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
	AA. SS.	Ramales domiciliario ☐ Colector ☐	AA. LL.	Colector ☐ Sumideros ☐
	01-0011-001-0-8-1			
Niveles	DIMENSIONES			Areas m²
E C A P A G				
25.04.2000				
AREA TOTAL				Valores
Liquidación de Valor a pagar				
Por tasa de servicios especiales		Mes x S/.		
Por área del solar		m² x S/.		
Por área de propiedad horizontal		m² x S/.		
Por área de construcción		m² x S/.		
Rebajas por valores ya pagados	Recibido No.	Valor S/.	Fecha	
TOTAL A PAGAR				
SOLICITANTE (INTERESADO O NOTARIO)				FACTURACION
Modesto René Mireles				Liquidador
				Revisor
Fecha				Fecha

Valido' con respectivo sello de cancelación o exención de timbre de caja

De ser devuelto a ECAPAG, el formulario después de quince días (15) calendario se lo dará de baja.

~~Ex~~ DPCO. - 019/89



CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS
PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO

☐ SOLICITUD

Nº 111318

R. O. No. 747 Agosto 14/91 Art. 3 No. 3-2 ESPECIE VALORADA S/. 4.750,00,000
Tasa de Servicios Especiales Subcategoría C ☐ Tasa No.

USUARIO

Motivo
de
Solicitud

Construcción Inicial ☐
Aumento ☐
Remodelación ☐
Reparación ☐
Otros ☐

009250

CONSTITUCION DE CIA.

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

Propietario

CIA. CAMAZUL C. LTDA.

Comprador

Resp. Técnica

ITCE S.A.

Dirección

EDIF. TORRES DEL RIO (CALLES J. MÍN, MALECON SIMON BOLIVAR Y PANAMA)

Piso

6to

Dpto. No.

12

Local No.

Urb. 7 Coop / Sector

Código

01-0011-001-0-8-12

Parroquia/Sector

CARBO

Manzana

0011

Solar

01

Area del Solar

1223,30 M2

Alicuota del Solar

0,59 %

Area del Local

Area de Const.

Adjunto Planos

Minuta

☐

Recibo de Pago

Valor

Fecha

Arquitectónicos

☐

Escritura

☐

Anterior No

Notario

☒ DR. PEREZ

Control de Construcción

☐

Otros ☐

RESERVADO PARA FACTURACION

Zona 1

☐

Zona 2

☐

Zona 3

☐

Zona 4

☐

Zona 5

☐

Zona 6

☐

Zona 7

☐

Paga

☐

Exento

☐

ARTICULO
4.

LETRA

RAZON
c/v.

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

AA. SS.

Ramales domiciliario

☐

AA. LL.

Colector

☐

Colector

☐

Sumideros

☐

01-0011-001-0-8-12

Niveles

DIMENSIONES

Areas m²

AREA TOTAL

Valores

Liquidación de Valor a pagar

Por tasa de servicios especiales

Mes x S/.

Por área del solar

m² x S/.

Por área de propiedad horizontal

m² x S/.

Por área de construcción

m² x S/.

Rebajas por valores ya pagados

Recibido No

Valor S/

Fecha

TOTAL A PAGAR

SOLICITANTE (INTERESADO O NOTARIO)

FACTURACION

Liquidador

Revisor

Fecha

Fecha

Valido con respectivo sello de cancelación o exención de timbre de caja
De ser devuelto a ECAPAG. el formulario después de quince días (15) calendario se lo dará de baja.

For. DPCO. - 019/89



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA
TRANSFERENCIA DE DOMINIO



DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE CAMAZUL C.LTDA.		CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.	
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO		CEDULA DE CIUDADANIA	

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL 01-0011-001-0-8-12		CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR PEDRO CARBO	
DIRECCION JUNIN Y MALECON		No. 114	MANZANA 0011	SOLAR 001

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD GUAYAQUIL	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY 24 FEB 1993	No. 1884
---------------------	----------------------	----------------------------	-------------

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE P.H.CARLOS M	61.00 Mts.	SUR CALLE JUNIN	61.00 Mts.	ESTE MALECON	21.00 Mts.	OESTE PANAMA	21.00 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 221 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR ☒ IRREGULAR ☐					

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

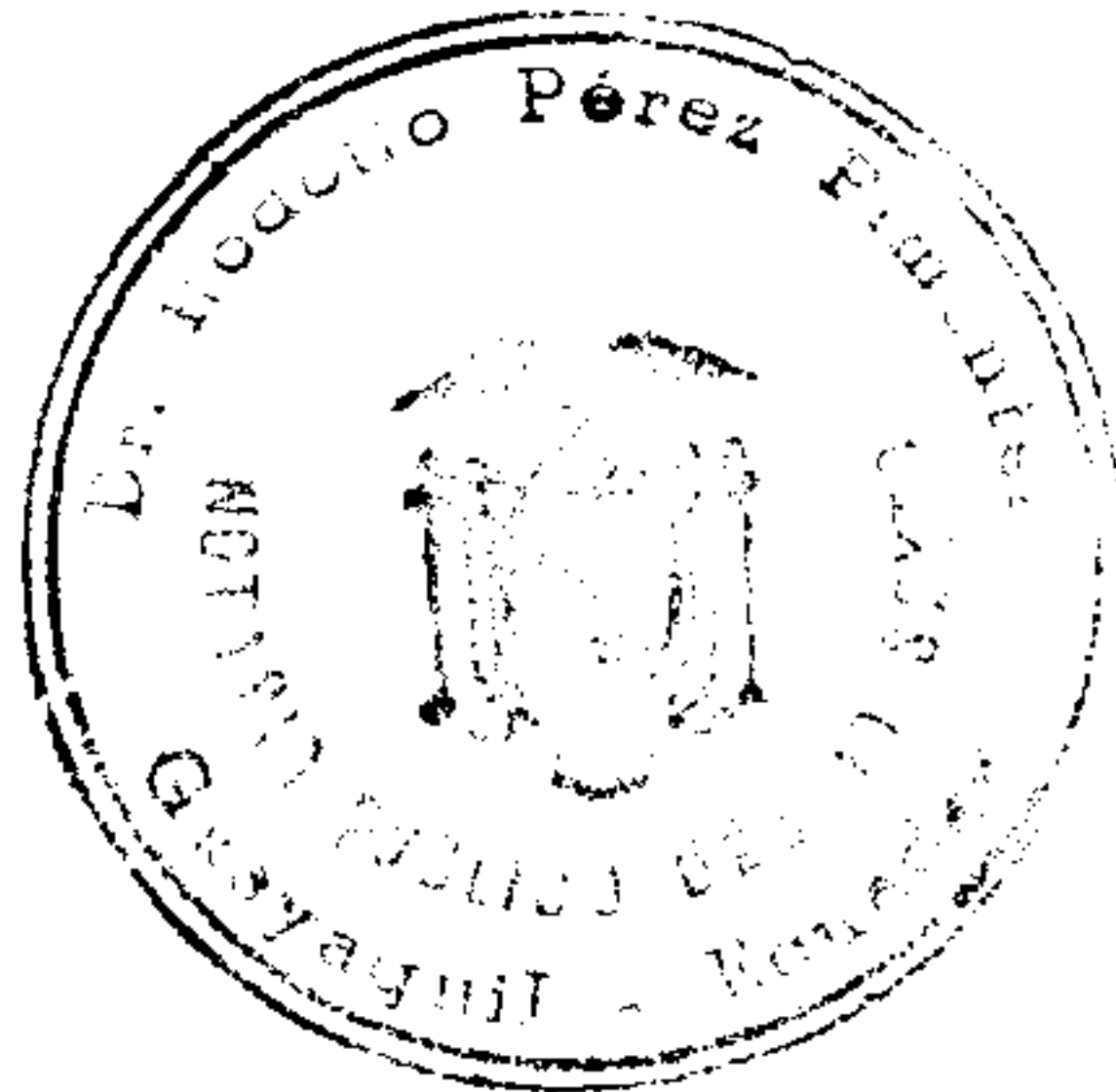
NORTE P.H.CARLOS M	61.00 Mts.	SUR CALLE JUNIN	61.00 Mts.	ESTE MALECON	21.00 Mts.	OESTE PANAMA	21.00 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 221 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR ☒ IRREGULAR ☐					

OBSERVACIONES

OFICINA # 12, 6TO.PISO, EDIFICIO "TORRES DEL RIO", ALICUOTA: 0,59%.

AVALUO DEL SOLAR S/. *****1,945,403		AVALUO DE LA EDIFICACION S/. *****45,503,101		MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL Arg. Juan Francisco Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO AVALUO Y REGISTRO JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL ***.590000000000		AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL S/. *****47,448,504		
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





Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA
TRANSFERENCIA DE DOMINIO



DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE CAMAZUL C.LTDA.	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL 01-0011-001-0-8-1	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR PEDRO CARBO	
DIRECCION JUNIN Y MALECON	No. 114	MANZANA 0011	SOLAR 001

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD GUAYAQUIL	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY 24 FEB 1993	No. 1884
---------------------	----------------------	----------------------------	-------------

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE P.H.CARLOS M	61.00 Mts.	SUR CALLE JUNIN	61.00 Mts.	ESTE MALECON	21.00 Mts.	OESTE PANAMA	21.00 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 1281 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR ☒ IRREGULAR ☐					

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE P.H.CARLOS M	61.00 Mts.	SUR CALLE JUNIN	61.00 Mts.	ESTE MALECON	21.00 Mts.	OESTE PANAMA	21.00 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 1281.00 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR ☒ IRREGULAR ☐					

OBSERVACIONES

OFICINA # 1, 6TO.PISO, EDIFICIO "TORRES DEL RIO", ALICUOTA: 0,56%.

AVALUO DEL SOLAR S/. *****1,846,485	AVALUO DE LA EDIFICACION S/. *****43,189,384	MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL Arq. Juan Polanco G6nchez JEFE DEL DEPARTAMENTO AVALUO Y REGISTRO JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL ***.560000000000	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL S/. *****45,035,869	
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



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

MES

DIA

AÑO

CAJA No. No.

OCT

24

2000

CA19

05043042

CONTRIBUYENTE

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

INST. TECNICO DE CAPACITACION EMPRESARIAL

2 INMUEBLES

ALC

CONCEPTO

ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES

VALOR RECIBIDO

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 05-OCT-2000

CUANTIA : 3.999.00

ALICUOTA : 100 0000 % Art.

Porc. %

Por los Primeros \$.

400.00 x

6.25 % =

25.00

Por la Diferencia \$.

3.599.00 x

8.00 % =

287.92

Adic. Alcabala a E.M.A.G. 0.5 %

20.00

Adic. Alcabala a E.P.A.P.-G. 1%

39.99

Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1%

39.99

(-) Dctos. en Alcabalas y Adicion.

0.00 *****

Total Impuesto de Alcabala Municipal

412.90

Intereses por Alcabala y Registro Municipal

Impuesto al Registro Municipal

1.00 % 39.99

Registro Consejo Provincia 0.1%

4.00

Recargo Registro Municipal

0.00 *****

Recargo Registro Consejo Prov.

0.00 *****

(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art.

Tasa de Trámite Administrativo # 1842420

0.73

Tasa de Trámite Catastro-Transferencia 2 inmuebles

1.46

VALOR TOTAL A COBRAR :

459.08

CH. ABN 6036708

2953765.

459.08



5098953

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEEF DE RENTAS

CONTRIBUYENTE

14:12:44

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Nº B. 046123 IMPUESTO DE ALCABALAS

USD

39,99

POR S/.

RECIBI de CIA. CAMAZUL C.LTDA

la cantidad de TREINTA Y NUEVE CON 99/100 DOLARES

por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de USD 3.999,00

de dominio de DOS OFICINAS A/F.-INST. TECNICO DE CAPACITACION EMPRESARIAL

PAGADO EN EFECTIVO

PARROQUIA P. CARBO

NOTARIA DECIMO SEXTA

DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL

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

Guayaquil, 24 de OCTUBRE

XXX 2000

de 19

LBAJANA

10:14:30

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa

TESORERO



H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Guayaquil, 24/10/2000

Formulario No.: 43945 Por: \$ 4.50
Notaría No.: 16 No. Municipio: 5079533

Comprador / A favor de: INST. TECNICO CAPACITAC
EMPRESARIAL

Vendedor / Que otorga: CAMAZUL CIALTE

Concepto: Aporte Inmueble

Base imponible: \$ 3,999.00

Observaciones:

Provincia:

Cantón:

Parroquia:

GUAYAS

P. CARBO



Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL
Baquer E Torres

No. 0005698

ORIGINAL

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Guayaquil, 24/10/2000

Formulario No.: 43944 Por: \$ 4.50
Notaría No.: 16 No. Municipio: 5079533

Comprador / A favor de: INST. TECNICO CAPACITAC
EMPRESARIAL

Vendedor / Que otorga: CAMAZUL CIALTE

Concepto: APOORTE DE INM

Base imponible: \$ 3,999.00

Observaciones:

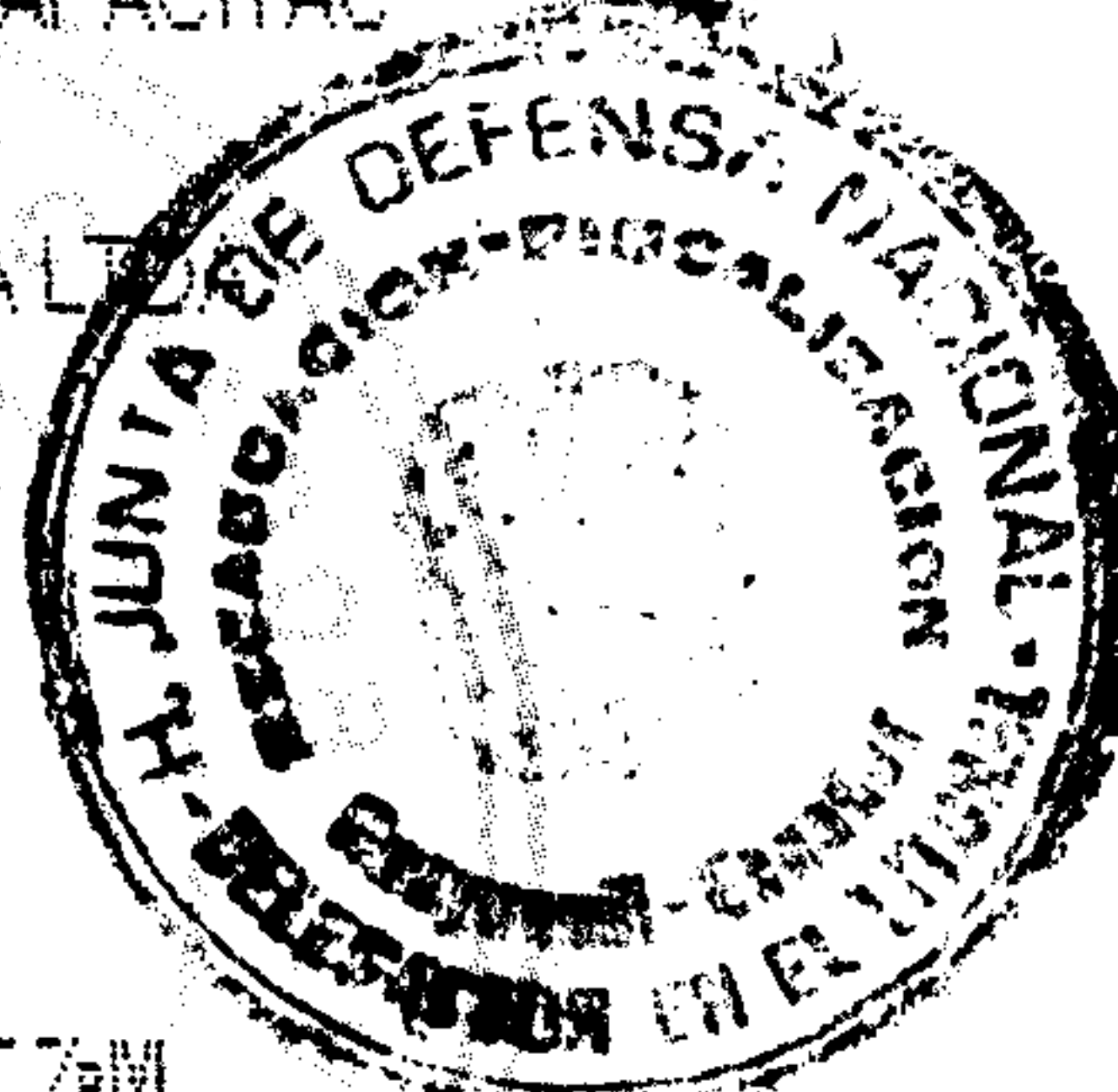
Provincia:

Cantón:

Parroquia:

GUAYAS

P. CARBO



Enrique Torres Ruge
RECAUDADOR

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL
E Torres

No. 0005693

ORIGINAL

CERTIFICADO DE INTEGRACION DE CAPITAL

NUMERO.- 22-00 AGOSTO 17/2000

Certificamos que hemos recibido de:

MARLENE CARBO SMITH.....\$ 1

*******SON UN 00/100 DÓLAR*******

Que depositan en una cuenta de integracion de capital, que se ha abierto en este Banco, a nombre de la Compañía que se denominara

**INSTITUTO TECNICO DE CAPACITACION
EMPRESARIAL (ITCE) S.A.**

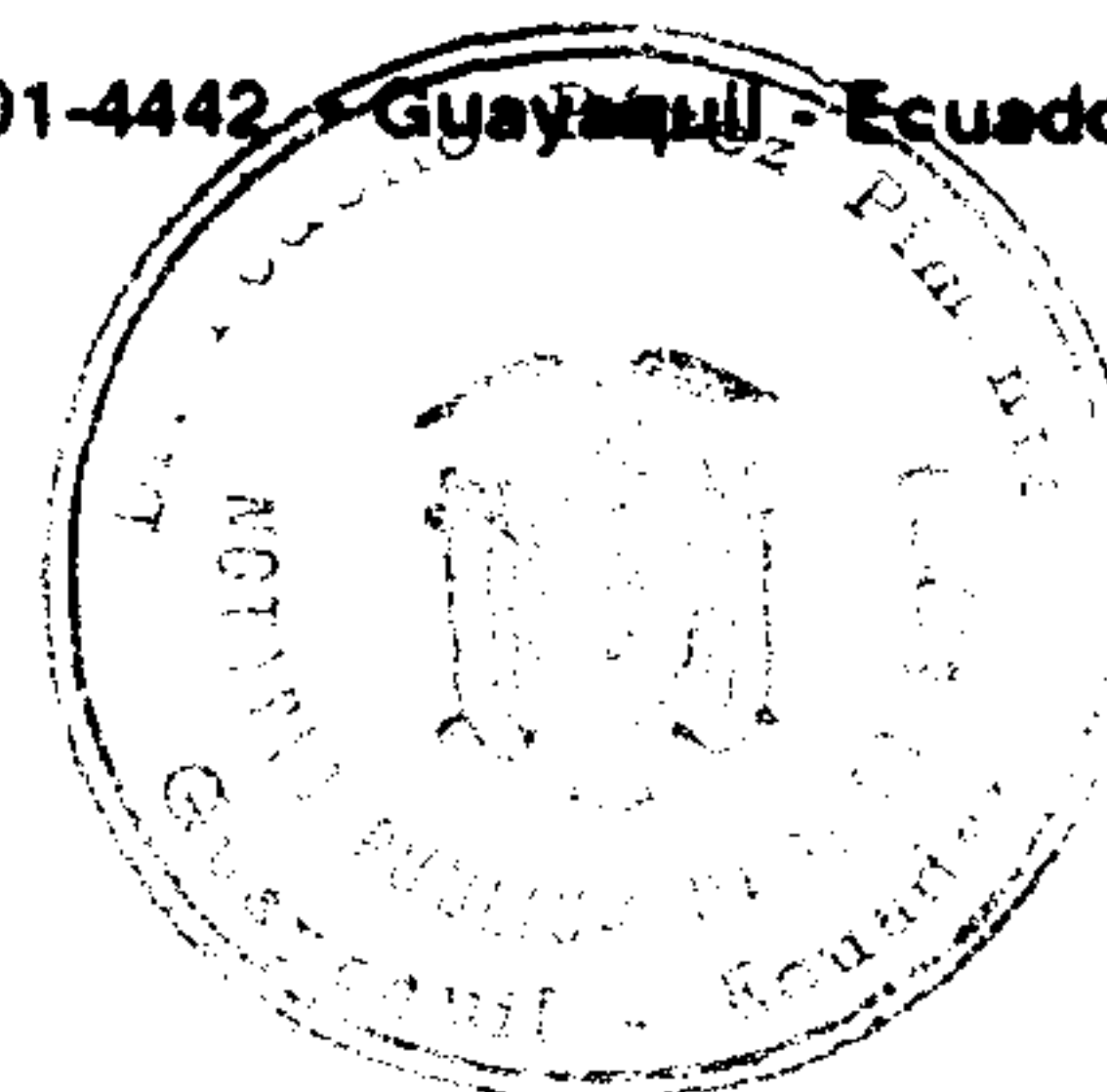
Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto

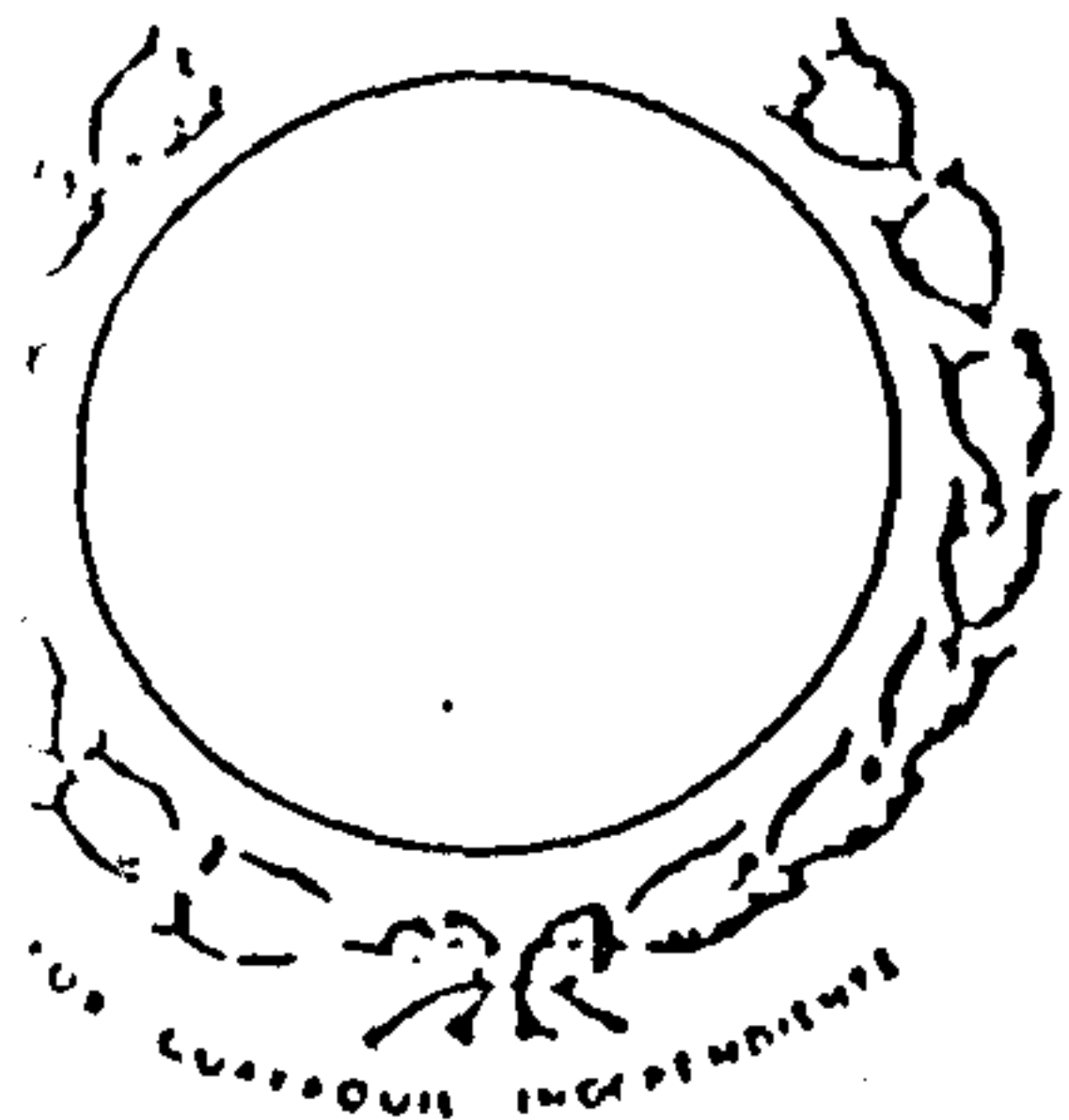
El valor correspondiente a este certificado, sera puesto en cuenta a disposicion de los administradores de la nueva Compañía tan pronto sea constituida, para lo cual deberan presentar al Banco la respectiva documentacion que comprende: Estatutos y nombramientos inscritos, y un certificado de la Superintendencia de Compañías, indicando que el tramite de constitucion ha quedado debidamente concluido.

En caso de que no llegare a realizarse la constitucion de la Compañía, y desistieren de este proposito, las personas que han recibido este certificado tendran derecho a que se les integre el valor entregado por cada unade ellas, previa presentacion del certificado original, y la autorizacion otorgada al efecto por la Superintendencia de Compañías.

BANCO TERRITORIAL

[Firma Autorizada]
FIRMA AUTORIZADA





MUNICIPALIDAD
DE
GUAYAQUIL
ALCALDIA

000000013

1304

Junio 2/80

Art. 129 →

Señores
COMPANIA INMOBILIARIA INMOVAL S. A.
Ciudad

REF.: PROPIEDAD HORIZONTAL - CONDOMINIO TORRES DEL RIO.

Visto el informe favorable contenido en el oficio 266 de Asesoría Jurídica Municipal y de conformidad con lo dispuesto en el art. 2 de la Ordenanza Municipal de Propiedad Horizontal, confiero la declaratoria de Propiedad Horizontal al edificio denominado Condominio "Torres del Río" de propiedad de la Compañía Inmobiliaria INMOVAL S. A., situado en las calles Junín entre Malecón y Panamá, manzana 11, solar 1, código 01-11-01, rol 8926, parroquia urbana Carbo, de esta ciudad.

Guayaquil por la Patria

Antonio Hanna Musse
ALCALDE DE GUAYAQUIL

po

cc: Catastro y Avalúos, Computación, Rentas, Control de Construcciones, Registrador de la Propiedad.



MUNICIPALIDAD
DE
GUAYAQUIL

ALCALDIA

000582

Marzo 15 de 1982

Señor
FABIO FOGHINI
Vice-Presidente Ejecutivo
INMOBILIARIA INMOVAL S.A.
Ciudad

REF.: Of. 5287 de Asesoría Jurídica - Rectificación
Propiedad Horizontal Inmobiliaria Inmoval S.A

Visto el informe contenido en el oficio de la referen-
cia autorizo la rectificación del cuadro de alícuotas
del edificio ubicado en las calles Junín entre Malecón
Simón Bolívar y Panamá, de esta ciudad correspondiente
al solar # 1, de la Manzana # 11, de la Parroquia Urba-
na Carbo, en el cual se construye el edificio denomina-
do "Torres del Río", cuya declaración de propiedad ho-
rizontal le fue conferida mediante oficio de Alcaldía
No. 1304 de junio 2 de 1980.

Guayaquil por la Patria

Bolivar Cali Bujana

Ab. Bolívar Cali Bujana
ALCALDE DE GUAYAQUIL

PO/asl

cc: Gerencia y Avalúos, Rentas, Control de Construcción



ADMINISTRACION EDIFICIO TORRES DEL RIO

Guayaquil, agosto 13 de 1999

Abogado
JULIO C. ESCUDERO VITERI
Ciudad.

De mis consideraciones:

Por la presente le comunico que en sesión de Asamblea General de Copropietarios del Edificio Torres del Rio, celebrada el 21 de Julio de 1999, se reeligió a usted Administrador del condominio, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y al Reglamento Interno.

Sin más que indicar, me suscribo de usted.

Atentamente,

EC. JOSÉ ROMERO MONTIEL
Presidente Junta Administrativa

Acepto el cargo.
Guayaquil, agosto 13 de 1999

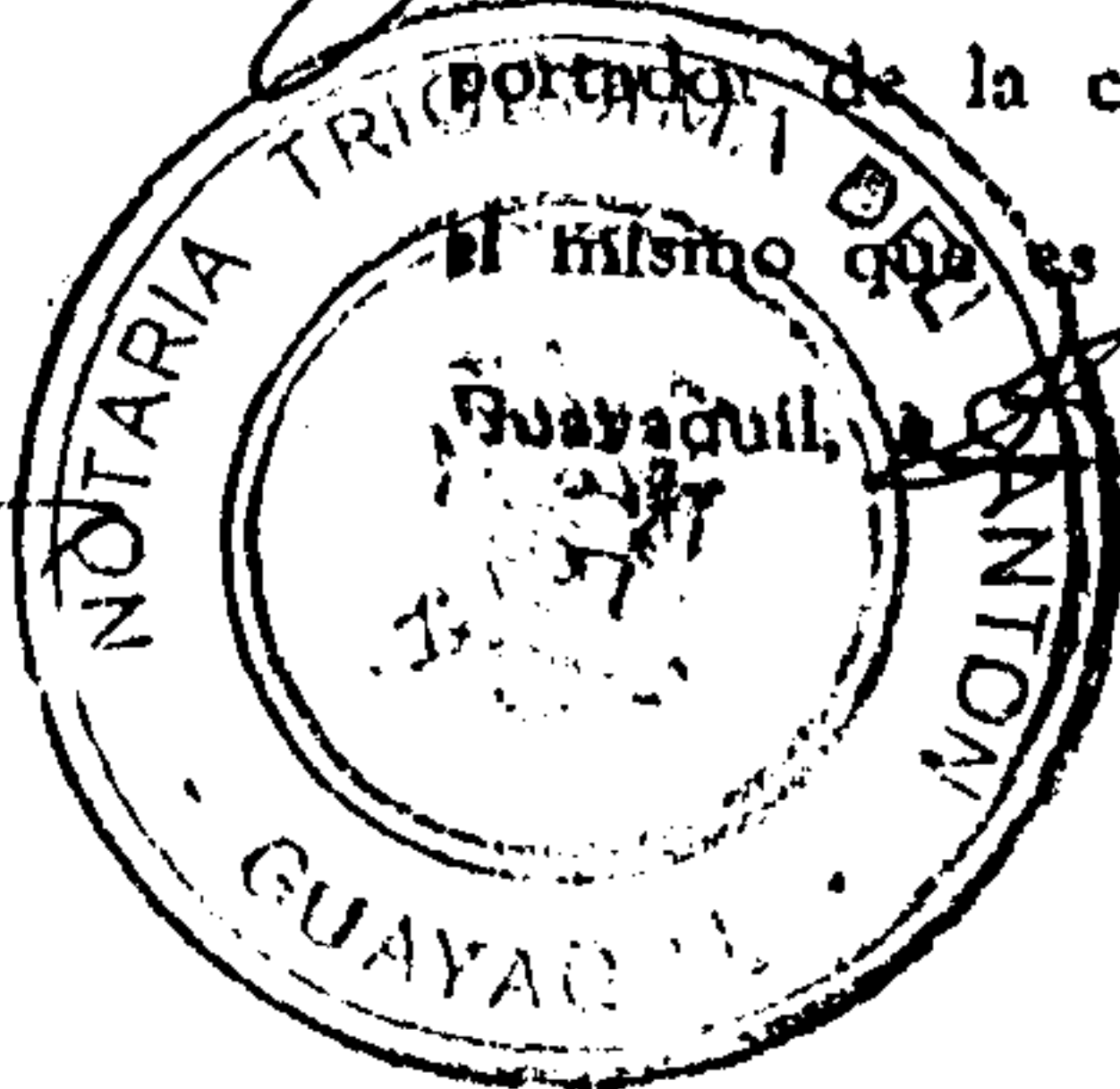
AB. JULIO C. ESCUDERO

Yo, abogado PIERO GASTON AYCART VINCENZINI, notario en Guayaquil, República del Ecuador, da conformidad con la facultad que me concede el numeral tercero del artículo dieciocho de la ley notarial en actual vigencia DOY FE: que la firma y rúbrica que antecede es similar a la de la cédula que me fue presentada y devuelta al interesado, la misma que corresponde a:

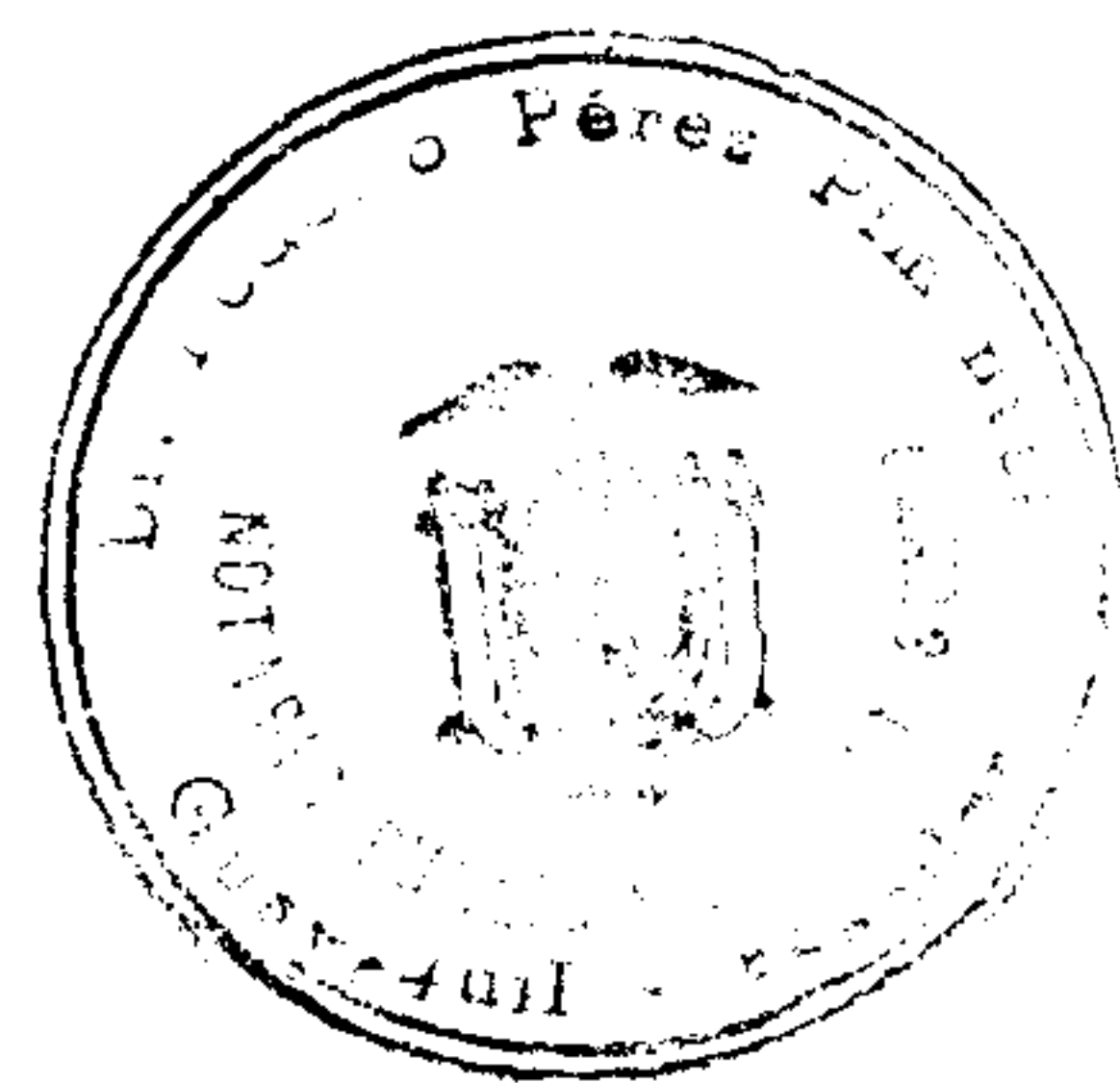
Portador de la cédula de: José Romero Montiel
El mismo que es de nacionalidad: Ecuador

Número 090753245A

Ab. Piero Aycart Vincenzini
NOTARIO TRIGESIMO DE
CANTON GUAYAQUIL



JUNIN No. 114 ENTRE MALECON Y PANAMA P.B. TELEFONO: 562339
GUAYAQUIL - ECUADOR



ADMINISTRACION EDIFICIO TORRES DEL RIO

El suscrito Abg. Julio C. Escudero, representante del Edificio Torres del Río.

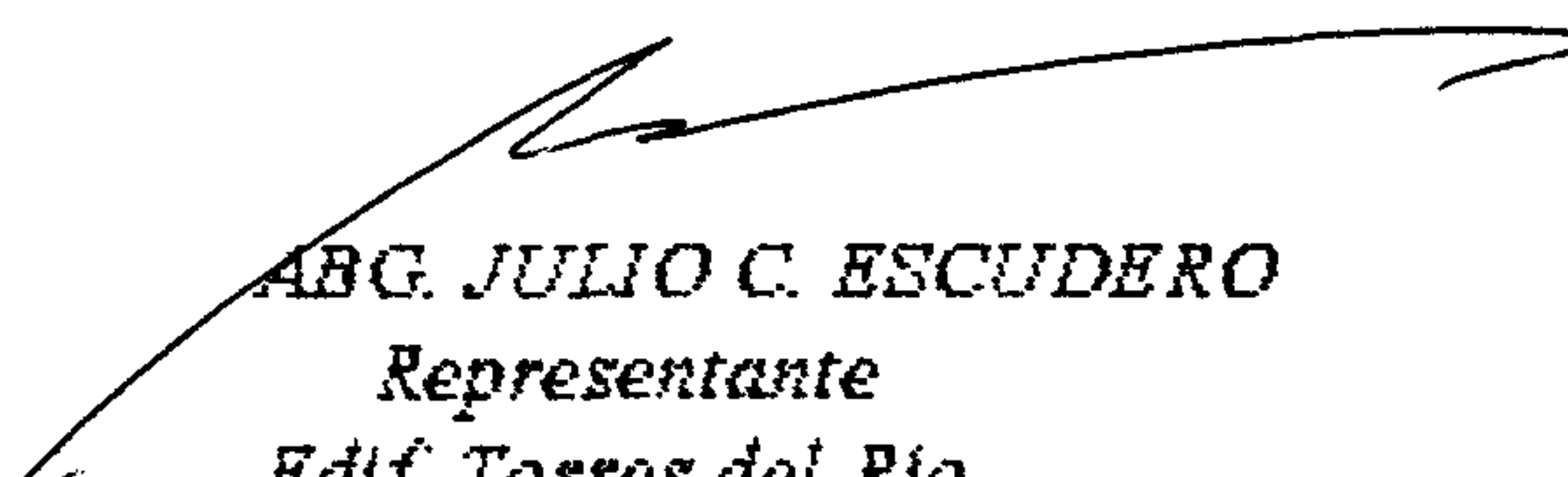
CERTIFICA

Que las oficinas: # 1 con una alícuota de 0,56%, # 3 alícuota 0,67% y la ofic. # 12 alícuota 0,59%, ubicadas en el piso 6 en el Edificio Torres del Río, de propiedad de CAMAZUL C. LTDA., se encuentra al día y no adeuda expensas ordinarias y extraordinarias por ningún concepto.

Sin más que indicar, me suscribo.

Guayaquil, agosto 23 del 2000

Atentamente,


ABG. JULIO C. ESCUDERO
Representante
Edif. Torres del Río

**JUNIN No. 114 ENTRE MALECON Y PANAMA P.B. TELEFAX: 562339
GUAYAQUIL - ECUADOR**

CAMAZUL Cía. Ltda.

Guayaquil, 26 de Abril del 2000

15

Señor Ingeniero:
CARLOS ENRIQUE PEREZ GOMEZ
Ciudad:

De mis consideraciones:

Cúmpleme comunicarle a usted que, la Junta General de Socios de la Compañía CAMAZUL C.LTDA., en sesión celebrada el día de hoy acordó elegirlo PRESIDENTE de la misma, entre la que figura la Representación Legal de la Compañía de manera individual, por el lapso de 5 años.

La Sociedad CAMAZUL C.LTDA., se constituyó mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, el 14 de Noviembre de 1983, e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de Diciembre del mismo año. Luego la Compañía mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, el 28 de Octubre de 1986, aumentó su capital y reformó su estatuto Social, contrato que fue inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 20 de Febrero de 1987.

Luego mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil el 28 de Agosto de 1996, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 25 de Junio de 1997.-

Muy atentamente,

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto
del Cantón Guayaquil

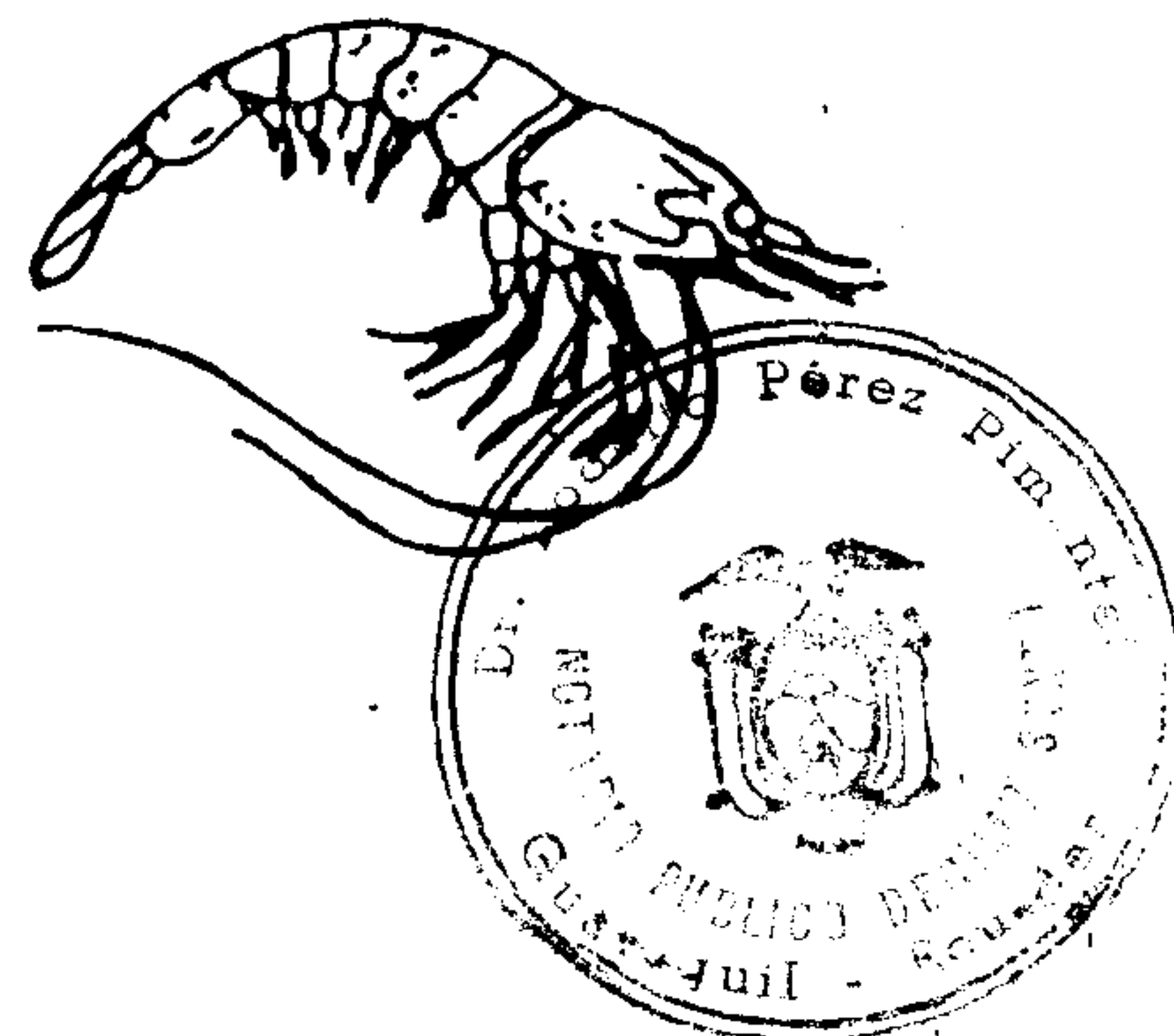
X HUNTER LOZANO
GERENTE GENERAL SECRETARIO DE LA JUNTA GENERAL

Guayaquil, 26 de Abril del 2000

Acepto el Cargo conferido en mi favor, del cual tomo posesión

Ing. CARLOS PEREZ GOMEZ
09-02072974

Domicilio: JUNIN No. 114 y MALECON



**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA
COMPAÑIA CAMAZUL C. LTDA., CELEBRADA EL VEINTIUNO DE
AGOSTO DEL AÑO DOS MIL.**

En la ciudad de Guayaquil, a los veintiun dias del mes de agosto del dos mil, a las once horas, en el local social de la Compañía se reúne la Junta General de socios de la Compañía "CAMAZUL C. LTDA.", en sesión extraordinaria, con la presencia de los socios: Compañía LANGOMORRO LANGOSTINERA EL MORRO C. LTDA., debidamente representada por su Presidente, Ing. CARLOS PEREZ GOMEZ propietaria de dos millones ochocientos once mil novecientos participaciones de un mil sucres cada una; Compañía MARCHELOT S.A., representada por su Presidente, Señor CARLOS PEREZ GOMEZ, propietaria de mil participaciones de un mil sucres cada una; Ing. CARLOS PEREZ GOMEZ, propietario de mil participaciones de un mil sucres. Encontrándose reunido el total del Capital suscrito y pagado de la Compañía. Los socios resuelven por unanimidad, instalarse en sesión de Junta General extraordinaria, por cumplir con lo dispuesto en la Ley de compañía, con el objeto de tratar y resolver sobre los siguientes puntos del orden del dia.

1. Conocer y resolver sobre la autorización que se debe dar al Presidente de la Compañía Ing. CARLOS PEREZ GOMEZ, para que proceda a aportar el bien inmueble de propiedad de la compañía CAMAZUL C. LTDA, compuesto de las oficinas # 1 y 12 ubicadas en el piso 6 del Edificio de propiedad horizontal TORRES DEL RIO, para la constitución de la Compañía INSTITUTO TECNICO DE CAPACITACION EMPRESARIAL (ITCE) S.A.

2. Conocer y resolver sobre cualquier asunto relacionado con el anterior.
En virtud de la Facultad que concede el Art. 280 de la Ley de Compañía, se declara que la Junta General queda validamente constituida, teniendo como orden del día los puntos arriba indicados. Dirige la reunión en calidad de Presidente el Ing. CARLOS PEREZ GOMEZ, y actúa como Secretario el Gerente General Señor MAX HUNTER LOZANO. A continuación el Secretario procede a elaborar la lista de los socios presentes, la misma que queda autorizada con su firma y la del presidente, y este considerando que en la sesión se encuentran reunidos todos los socios de la compañía, declara instalada y abierta la Junta e indica que se debe conocer y resolver sobre el primer punto del orden del día. La Junta General por unanimidad acordó autorizar al Señor Ing. CARLOS PEREZ GOMEZ para que proceda a aportar el bien inmueble compuesto de las oficinas # 1 y 12 ubicada en el piso 6 del

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto
del Cantón Guayaquil



Edificio de propiedad horizontal TORRES DEL RIO, las mismas que son de propiedad de la Compañía CAMAZUL C. LTDA. A continuación se pasó a conocer sobre el segundo punto del orden del día, y la Junta General acordó por unanimidad que por secretaría se le confiera una copia certificada de la presente acta al Ing. CARLOS PEREZ GOMEZ, para que sea insertada a la en la escritura de Constitución de la Compañía INSTITUTO TECNICO DE CAPACITACION EMPRESARIAL (ITCE) S.A. , como documento habilitante. No habiendo más asunto que tratar, se concedió un receso a esta reunión a fin de proceder a la redacción y elaboración de la presente acta, hecho que fue, se reinstaló la sesión con la presencia de los mismos socios que la constituyeron, disponiéndose a dar lectura de la siguiente acta, la misma que fue aprobada y ratificada por unanimidad en todas sus partes, dando así por finalizada esta sesión a las trece horas, firmando para constancia y en señal de conformidad con lo acordado todos los socios en unidad de acto, con el Presidente y Gerente General- Secretario que certifica.- f.) Max Hunter Lozano Gerente General Secretario de CAMAZUL C. LTDA.- f.) Ingeniero Carlos Pérez Gómez por los que representa en calidad de Presidente de CAMAZUL C. LTDA.- f.) Ingeniero Carlos Pérez Gómez en su calidad de Presidente de la Compañía LANGOMORRO LANGOSTINERA EL MORRO C. LTDA.- f.) Ingeniero Carlos Pérez Gómez en su calidad de Presidente de la compañía MARCHELOT S.A.; y, f.) Ingeniero Carlos Pérez Gómez por sus propios derechos.-

CERTIFICO: Que el texto anterior es fiel copia de su original que reposa en los libros de la compañía CAMAZUL C.LTDA. Guayaquil 21 de Agosto del 2000.



MAX HUNTER LOZANO

GERENTE GENERAL SECRETARIO DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS.

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 comercio, 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 comercio, 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 declararen 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.

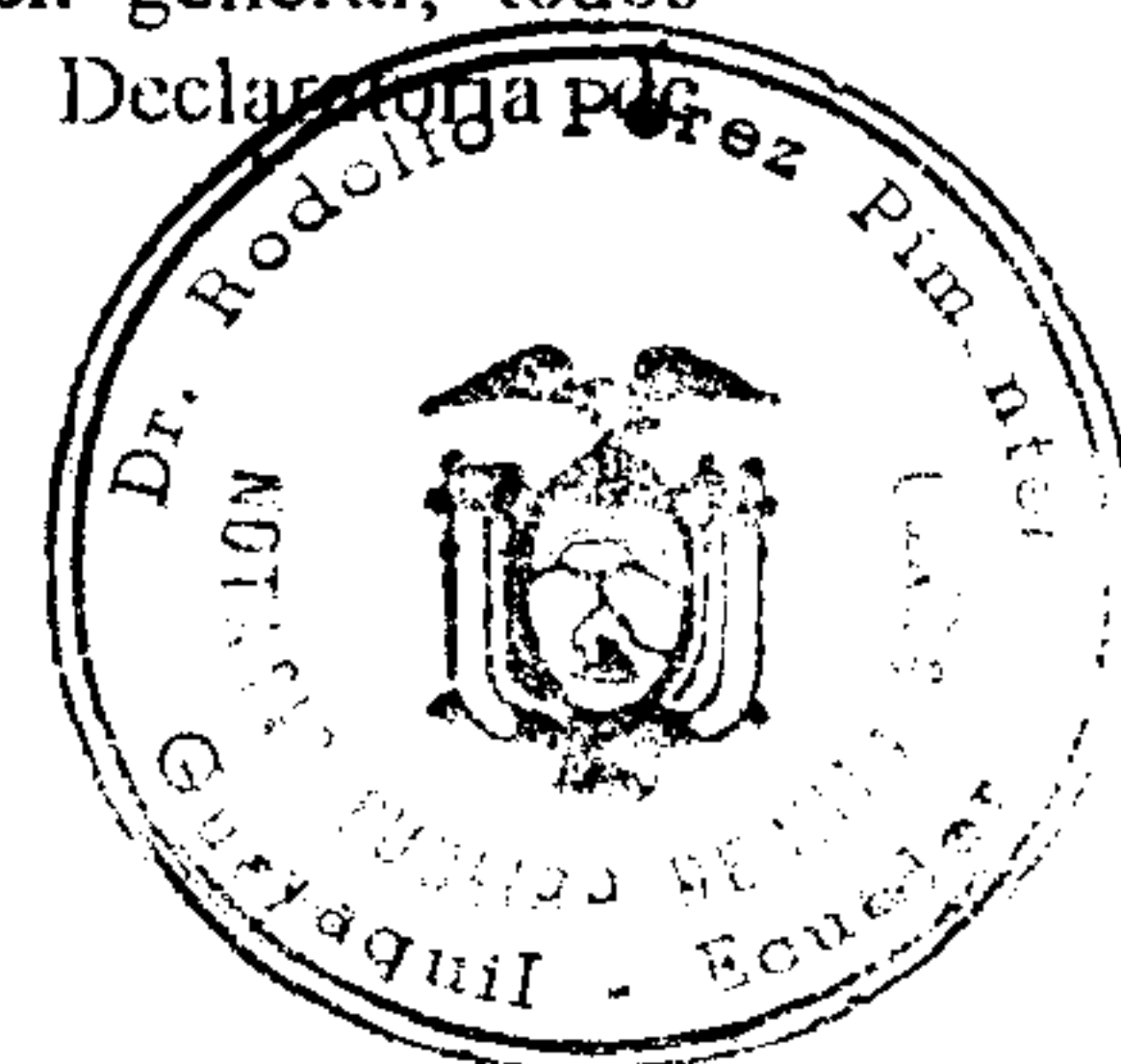
Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración,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



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 alicuotas 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 alicuotas 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.

Se 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 alicuotas 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 alicuotas 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 alicuotas 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 tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar 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;

- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) 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;
- i) 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;
- j) 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;
- k) *Venta - Arriendo*
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.
- l) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Organo de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- m) 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 corresponda 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.



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 Organismo 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 aseo 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 Organos 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 pagare 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 disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble.
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer derecho de expresión a través del voto, de petición y 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;

- 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) *Venta - Gravamen - Hipotecamiento*
Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al 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 emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle 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

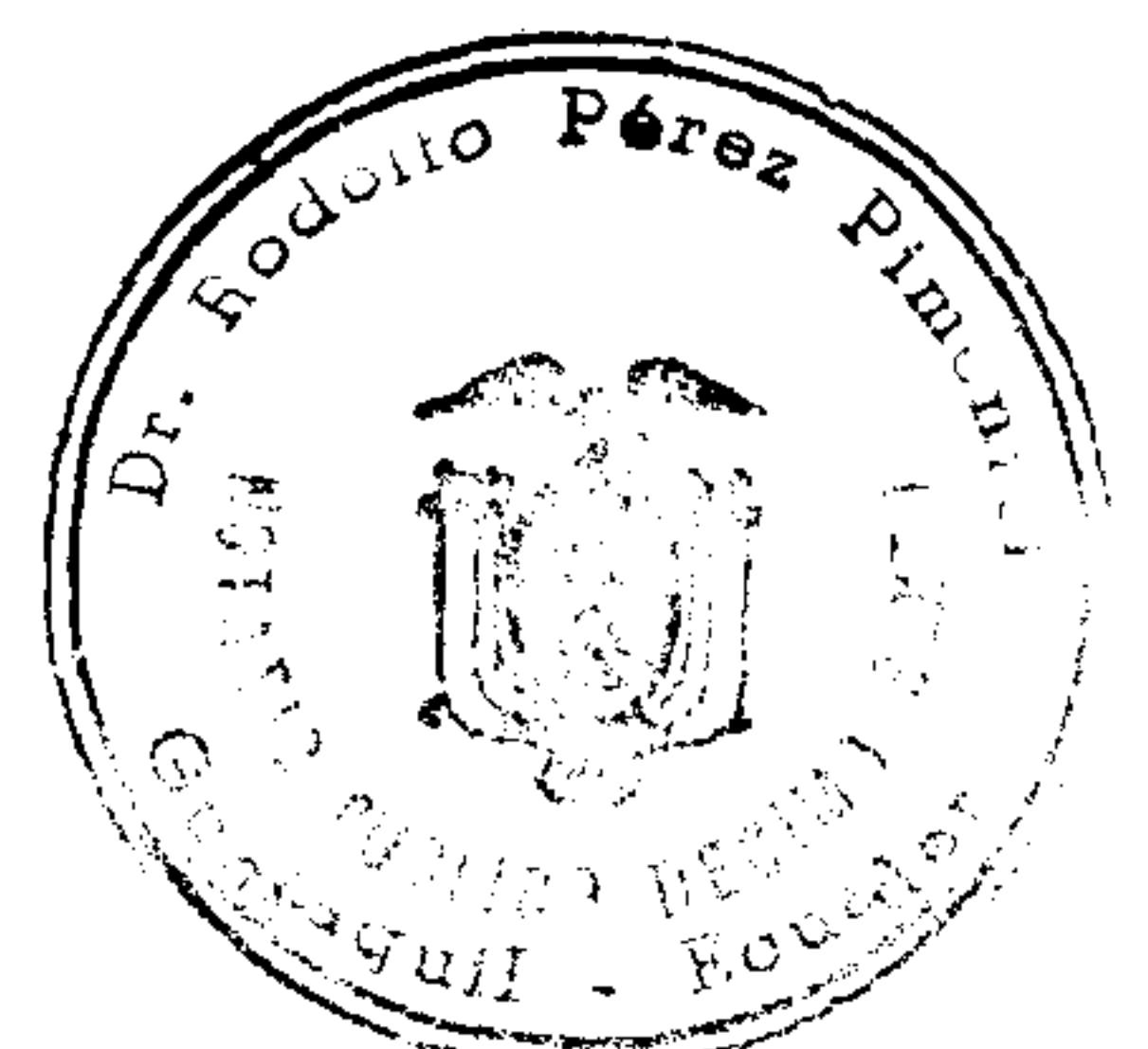
DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

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,

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Décimo Sexto
del Cantón Guayaquil



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.

Es 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 EXPENSAS 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: EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las 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, ADMINISTRACION, REPRESENTACION 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

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 alícuota 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 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 alícuotas 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 alícuotas.

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.

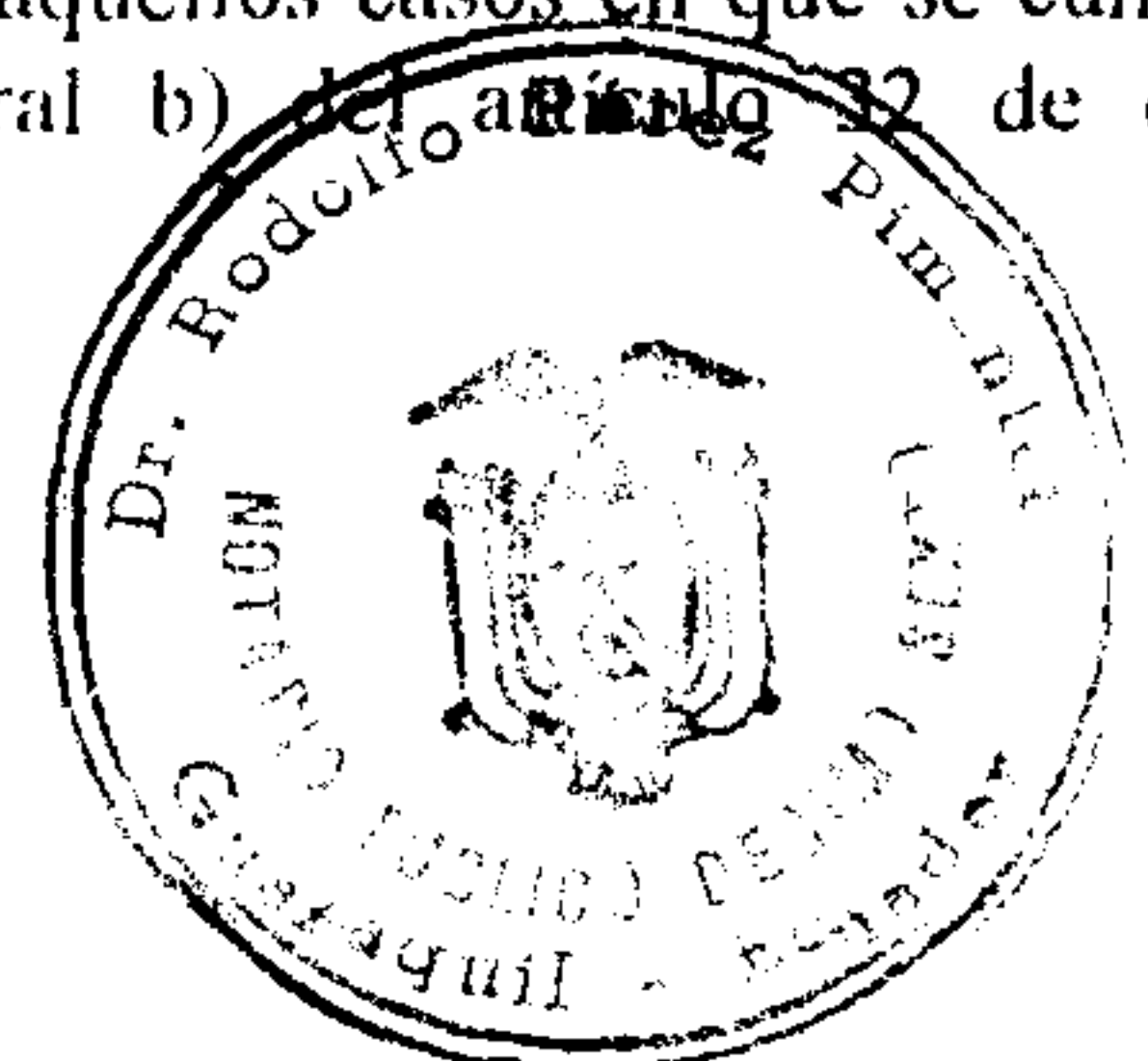
ARTICULO 42: VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

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:

- 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;



- 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 45 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 que se establezca en el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 50: REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

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

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 invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados 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 presentare 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;

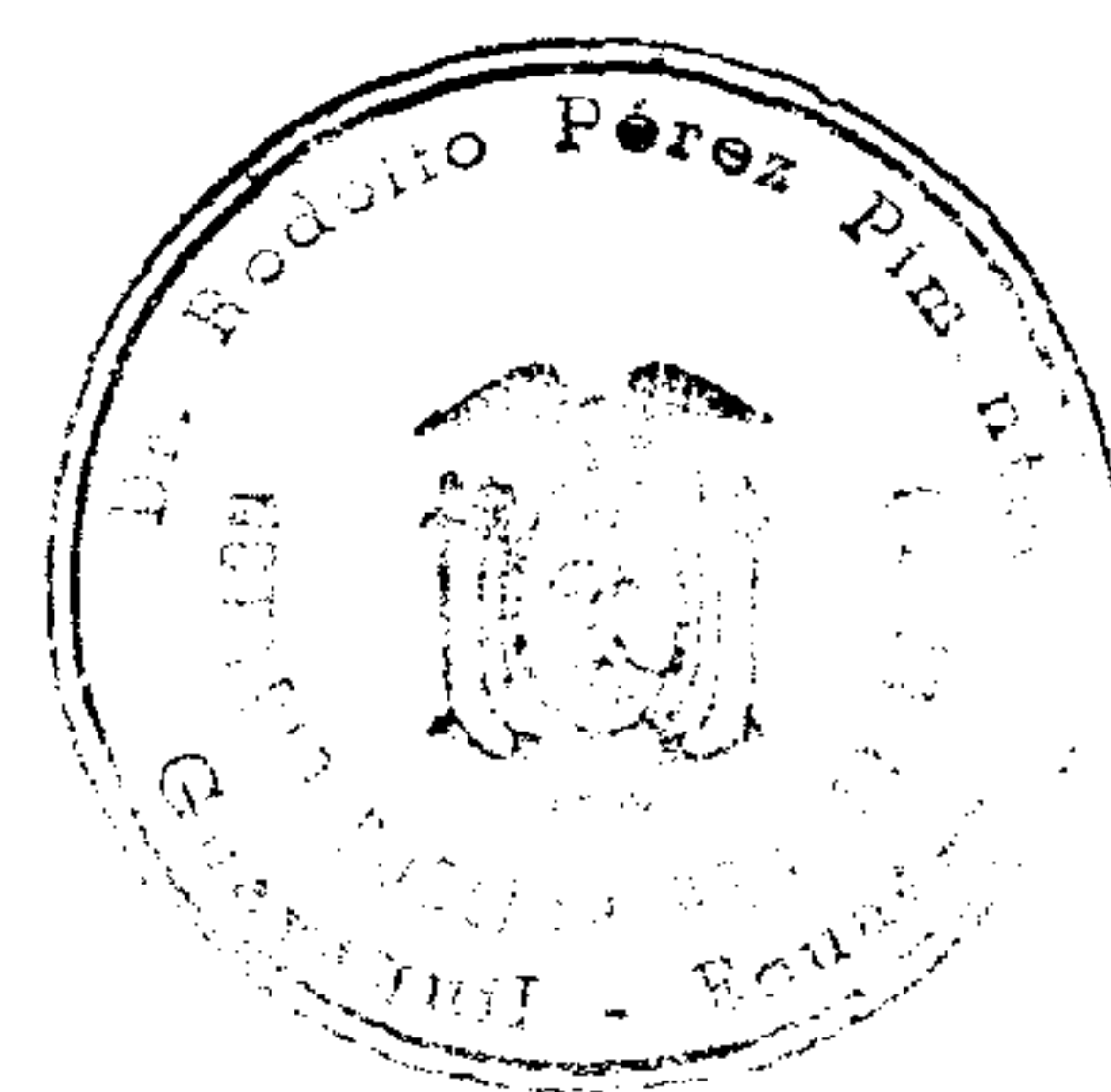
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio 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 periodo 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.



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, eficacia 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 emanados 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 Órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de 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.

ARTÍCULO 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 alicuota 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

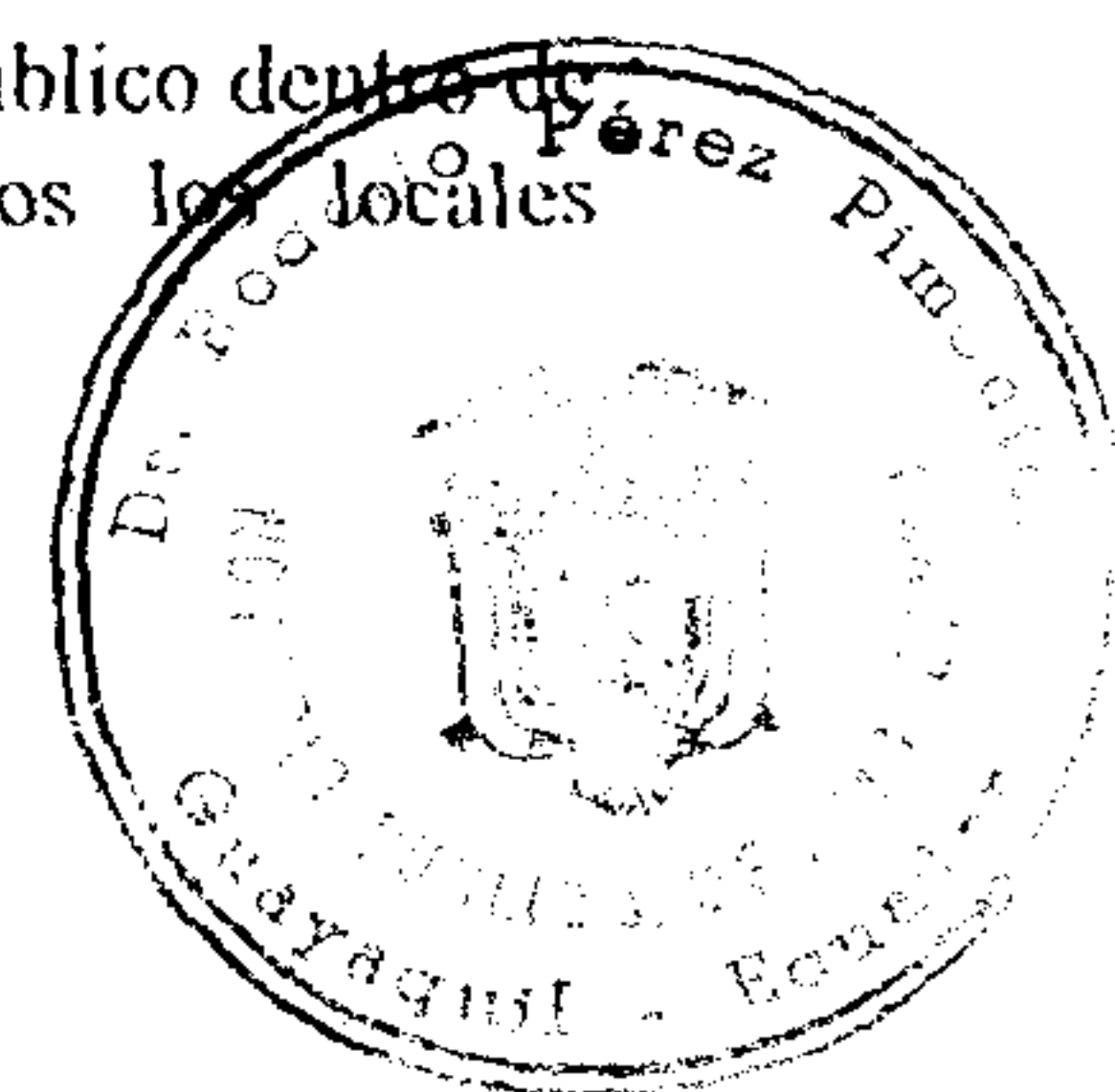
PRECEPTOS ESPECIALES PARA INMUEBLES DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL CUYA FINALIDAD SEA EL COMERCIO

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 alicuota 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.



DISPOSICIONES GENERALES

Transferencia - Gravamen

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 otorgadas 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 Yulee Ch., Secretario General de la Presidencia de la República.

N° 1230

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,

Decreta:

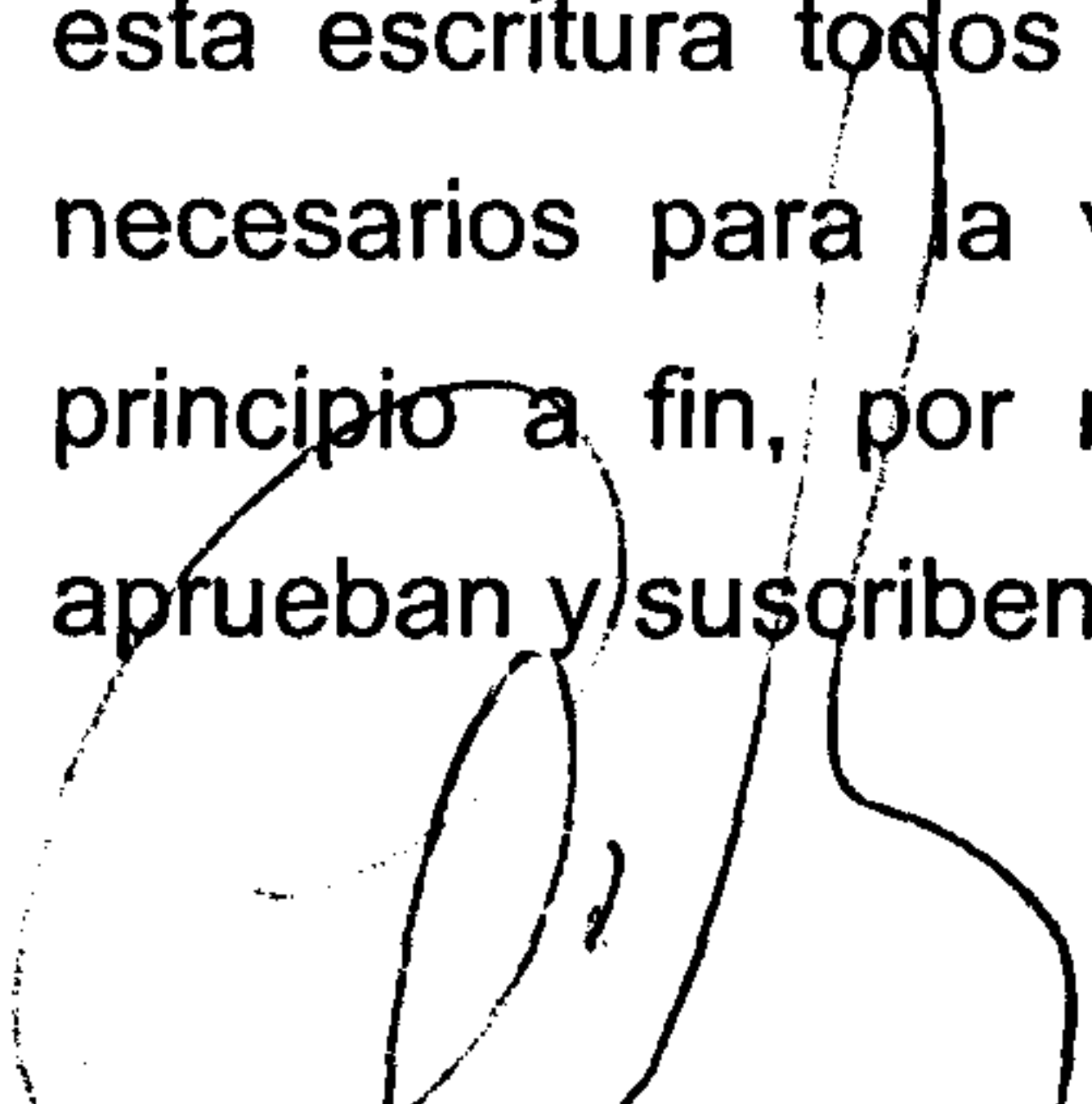
Art. 1.- Para efectos de la aplicación del número vii del artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas, constituyen muestras sin valor comercial:

- 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 evite toda posibilidad de comercialización;
- Las mercancías cuyo empleo como muestra implica 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.

conocer y aprobar las gestiones y designar funcionarios de la compañía.

CLAUSULA QUINTA: DOCUMENTOS HABILITANTES: Se incorporan a la presente como habilitantes los documentos que a continuación se detallan: A. Nombramiento del señor Ingeniero Carlos Pérez Gómez, mediante el cual acredita la representación que ostenta como Presidente de la compañía CAMAZUL C. LTDA.. B. Impuestos Prediales correspondientes al año 2.000. C. Acta de Junta General Extraordinaria de Socios de la compañía CAMAZUL C. LTDA., en la que se autoriza el aporte al capital de la compañía que por este contrato se constituye, de los bienes inmuebles. D. Certificado de Expensas. E. Declaratoria de Propiedad Horizontal. F. Reglamento de Copropiedad. G. Certificado de aportación a la Cuenta de integración de capital de la Compañía que se constituye. Sírvasse usted, señor Notario, agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez y perfeccionamiento de esta escritura. (firma ilegible) Abogado Rodrigo Castelblanco Z., Registro nueve mil ciento ocho. (HASTA AQUÍ LA MINUTA QUE QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA). Quedan agregados a esta escritura todos y cada uno de los documentos habilitantes que sean necesarios para la validez de este instrumento. Léida esta escritura de principio a fin, por mí, el Notario, en alta voz a los otorgantes, éstos la aprueban y suscriben conmigo en unidad de acto. Doy fe.-


CARLOS PEREZ GOMEZ

p. CAMAZUL C. LTDA.

C.I.: 090207297-4

C.V.:

R.U.C.: 0990671478001

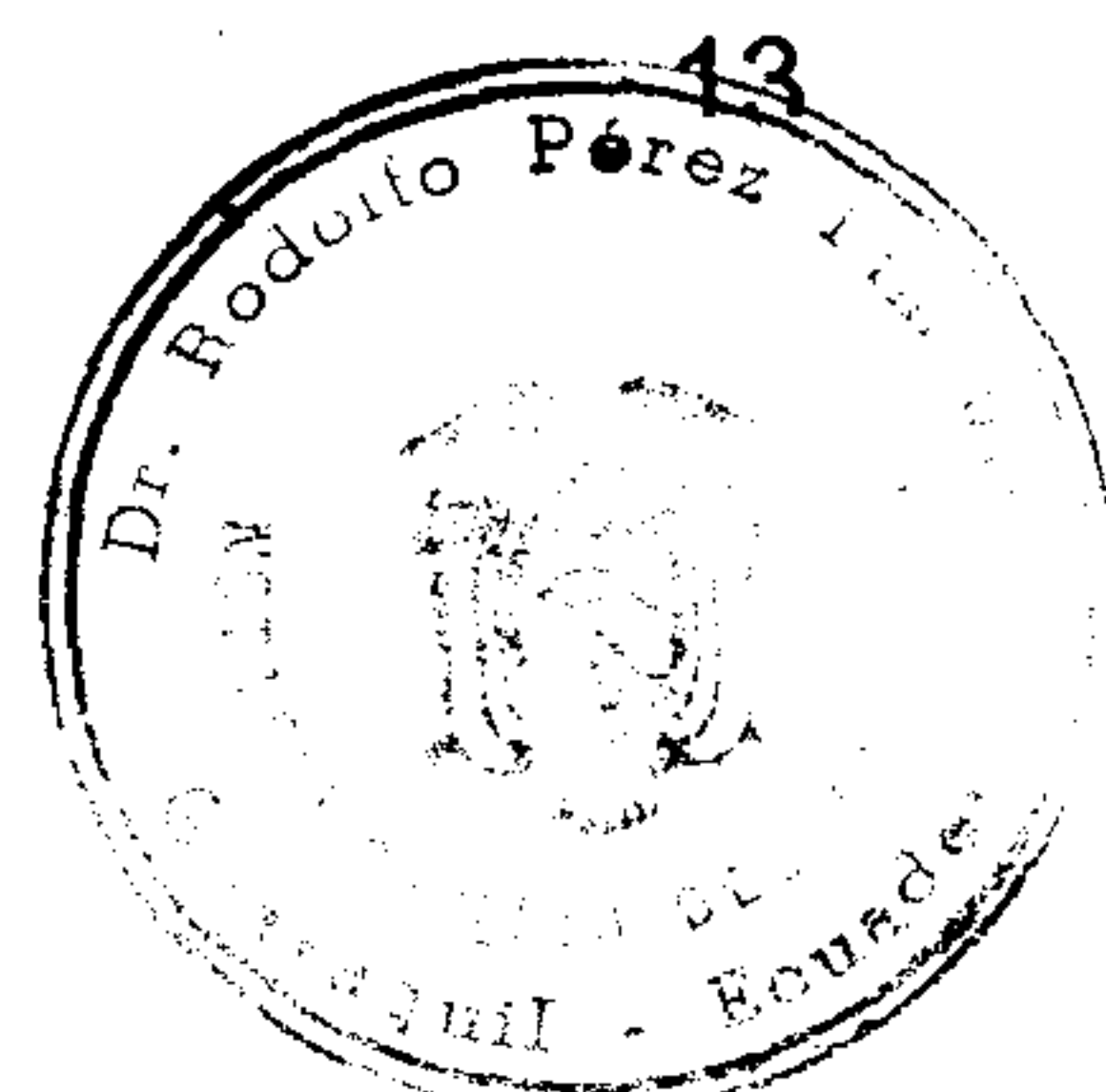

MARLENE CARBO SMITH

C.I.: 090872893-4

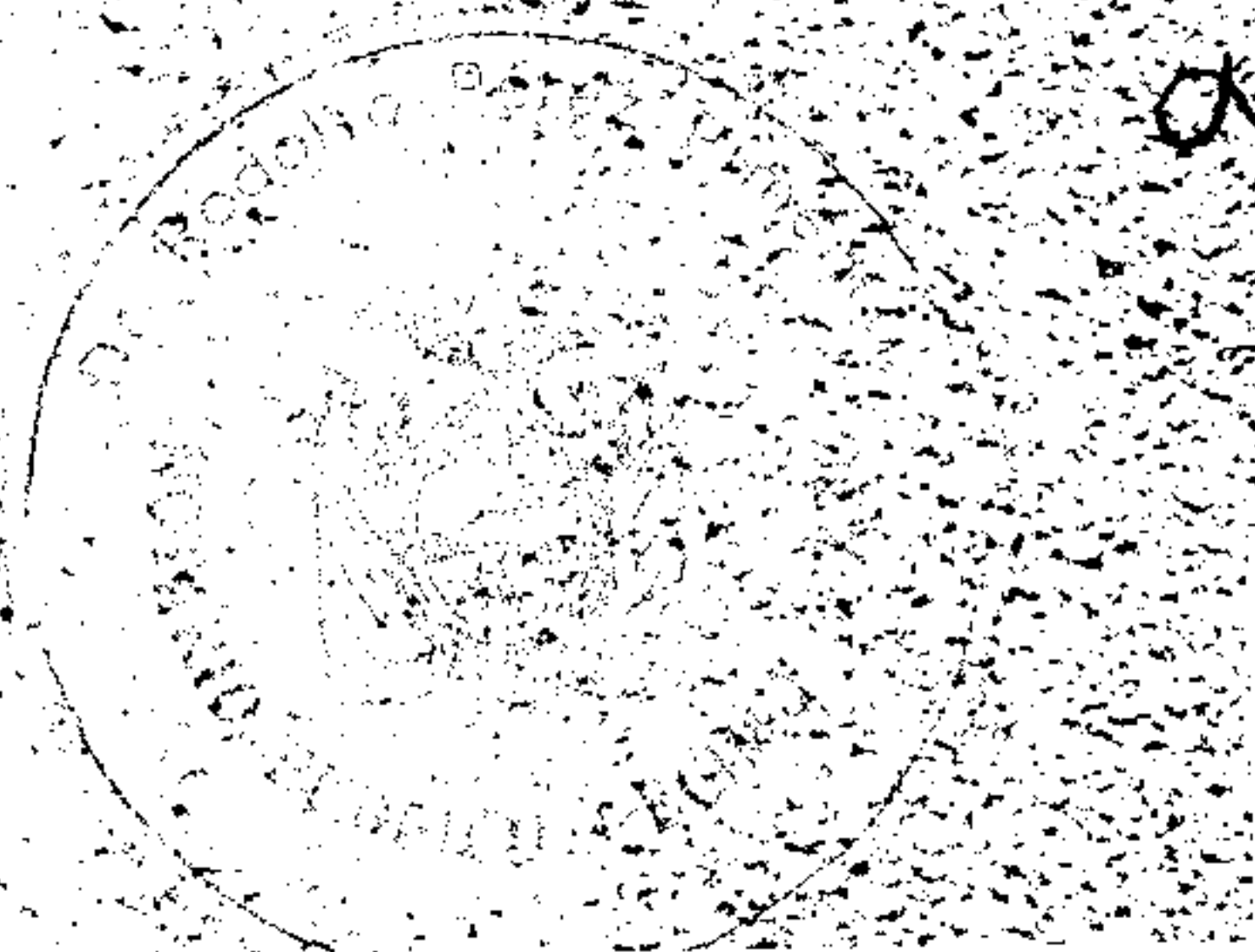
C.V.:



Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
NOTARIO PUBLICO DECIMO SEXTO
DEL CANTON GUAYAQUIL



SE OTORGO ANTE MI, EN FE DE ELLO CONFIERO
ESTE Q U I N T O TESTIMONIO, QUE RUBRICO
FIRMO Y SELLO, EN GUAYAQUIL, HOY VEINTISEIS DE
OCTUBRE DEL DOS MIL - EL NOTARIO -



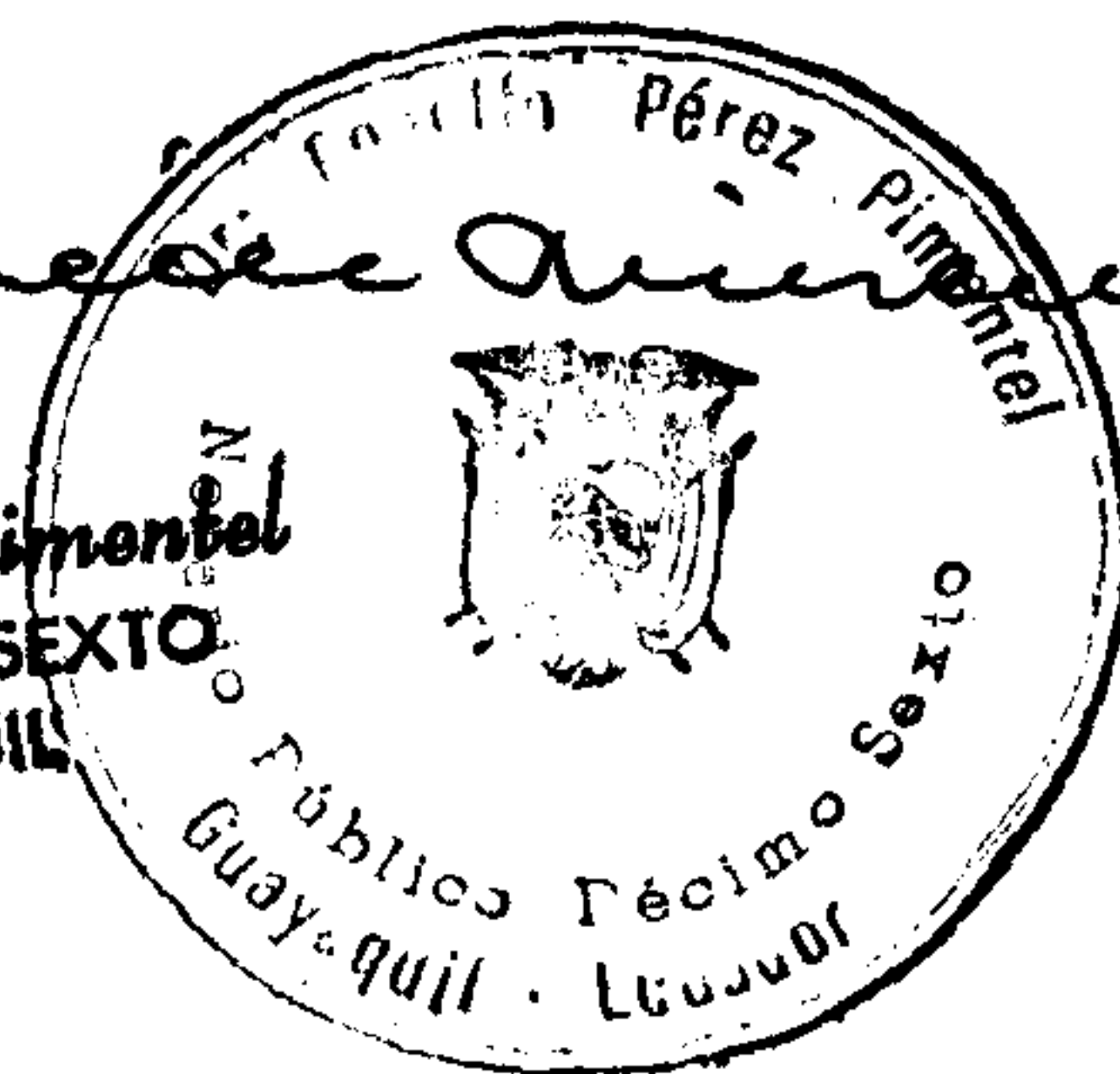
Rodolfo Pérez Pimentel

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
NOTARIO PUBLICO DECIMO SEXTO
DEL CANTON GUAYAQUIL

DILIGENCIA: En Cumplimiento con que dispone el Artículo Segundo de la Resolución No. 00-G-1J-0007590 Dictada por el Intendente Jurídico de la Oficina de la Oficina de Guayaquil, el 11 de Diciembre del 2.000, tomo nota de la aprobación que contiene dicha resolución al margen de la Matriz de Constitución de la Compañía Anónima Denominada **INSTITUTO TECNICO DE CAPACITACIÓN EMPRESARIAL (ITCE) S. A.** Celebrada el 17 de Agosto del 2.000 - Lo Certifica.- El Notario.-

Guayaquil, 15 de Diciembre del 2.000

Rodolfo Pérez Pimentel
Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
NOTARIO PUBLICO DECIMO SEXTO
DEL CANTON GUAYAQUIL



Número de Repertorio:

38,860

Fecha de Repertorio :

28/dic/2000

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

1.- Aporte en el tomo 4 de fojas 1543 a 1546, No.609 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Doce de Enero del Dos Mil Uno.

000000024

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

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial	Número Matrícula	Actos
01-0011-001-0-8-12	78970	APT
01-0011-001-0-8-1	78971	APT

DESCRIPCIÓN:

APT =Aporte

Trabajados por:

Digitalizador : SN

Calificador de Título : JSOTO

Calificador Legal : LPADILLA

Asesor : PALVEARB

Generador de Razón : MQINTEROS



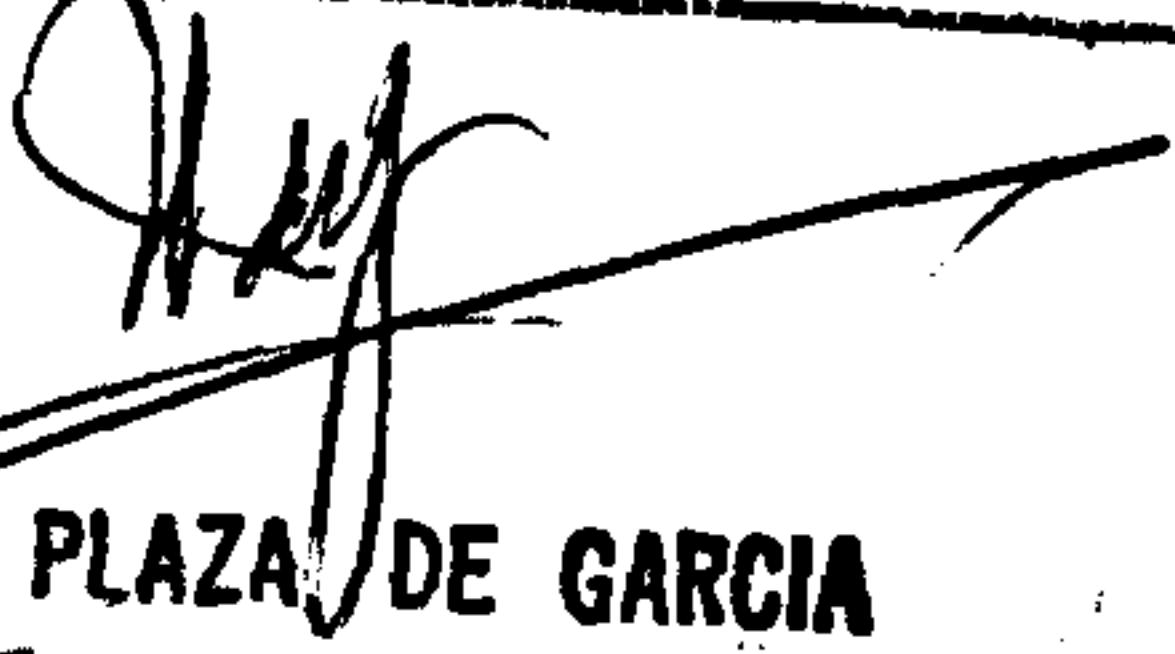
Carlos Caicedo Moreira
Registrador de la Propiedad Encargado

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

- Obtener un certificado en un plazo máximo de 24 horas; y
- 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

1.- En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución Número 00-6-DIC-000759 dictada el 11 de Diciembre de 2000 por el Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil, queda inscrita la escritura, que contiene la CONSTITUCION de la Compañía Instituto Técnico de Capacitación Empresarial (ITCE) S.A de fojas 8.430 a 8.472 número 1.869 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 2318 del Repertorio.- 2 - CERTIFICO: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura.- Guayaquil, Enero 24 del 2001.


DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA
REGISTRADORA MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL

