NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON GUAYAQUIL
REPUBLICA DEL ECUADOR

AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

-1- 0000 2

NUMERO:

CONSTITUCION DE COMPAÑIA POR LA VIA SIMULTANEA DENOMINADA "IABRO C.A.".----------

CUANTIA: US$800,00.----------

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día siete de noviembre del dos mil uno, ante mí, abogado **EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA,** Notario Titular Séptimo del cantón Guayaquil, comparecen: **CARMEN MORAN RODRIGUEZ**, quien declara ser ecuatoriana, soltera, ejecutiva, por sus propios derechos; **LUZ EMERITA CAMACHO CHERRES,** quien declara ser ecuatoriana, soltera, ejecutiva, por sus propios derechos; **EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA,** quien declara ser ecuatoriano, soltero, ejecutivo, por sus propios derechos; **JORGE VERA ESTRADA,** quien declara ser ecuatoriano, soltero, ejecutivo, por sus propios derechos; **IVAN OCHOA CASTRO**, quien declara ser ecuatoriano, casado, ejecutivo, por sus propios derechos; **y, ANA BRITO DE OCHOA,** quien declara ser ecuatoriana, casada, médica, ejecutiva, por sus propios----------

Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Guayaquil, personas capaces para obligarse y contratar a quienes por haberme presentado sus respectivos documentos de identificación de conocer doy fe, los mismos que comparecen a celebrar esta escritura pública de

CONSTITUCION DE COMPAÑIA, sobre cuyo objeto y resultados están bien instruidos, a la que proceden de una manera libre y espontánea y para su otorgamiento me presentan la minuta que dice así : ----------

SEÑOR NOTARIO : Dígnese insertar en el protocolo de escrituras públicas a su cargo una de constitución de compañía por la vía simultánea, al tenor de las cláusulas siguientes:----------

PRIMERA: INTERVINIENTES: Otorgan el presente instrumento los señores, CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA, y JORGE VERA ESTRADA. También comparecen los señores IVÁN OCHOA CASTRO y ANA BRITO DE OCHOA para los efectos que más adelante se expresan.----------

CLÁUSULA SEGUNDA: CONTRATO SOCIAL Y ESTATUTO DE LA COMPAÑÍA "IABRO C.A.".--------

I FUNDADORES: Celebran esta escritura pública manifestando su voluntad de fundar por la vía simultánea la compañía "IABRO C.A." los señores CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA, y JORGE VERA ESTRADA; todo de conformidad con el acuerdo y estatuto que a continuación se expresan:----------

SEGUNDA ESTATUTO DE LA COMPAÑÍA ANÓNIMA "IABRO C. A." .- Artículo Primero: con la denominación social de "~~IABRO C.A.~~" se constituye una compañía anónima; de nacionalidad ecuatoriana; que tiene como objeto la actividad agrícola y ganadera en todas sus fases; la industrialización de sus productos; la fabricación de todo tipo de textiles e

NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON GUAYAQUIL REPUBLICA DEL ECUADOR

AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

indumentaria para todo tipo de actividades u oficios, y su comercialización, sean productos propios o de terceros; industrialización y comercialización de productos agrícolas y pecuarios; la compraventa, arrendamiento, mandato y administración de bienes inmuebles urbanos y rurales; podrá adquirir en propiedad o arrendamiento o cualquier forma de asociación toda clase de plantas industriales y desarrollarlas; en cumplimiento de su objeto podrá realizar toda clase de actos y celebrar los contratos permitidos por las leyes en relación con el mismo, dentro o fuera del país, inclusive participar en la constitución, aumento de capital, fusión, escisión o adquisición de acciones o participaciones de otras compañías o sociedades. La compañía no se dedicará a la compra de cartera o intermediación financiera bajo ninguna modalidad.- **Artículo Segundo:** El domicilio principal es la ciudad de Guayaquil, cantón del mismo nombre; pudiendo establecer agencias, oficinas o sucursales dentro o fuera del país.- **Artículo Tercero:** El plazo de duración de la compañía es de CINCUENTA AÑOS contado a partir de la inscripción de este contrato en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, pudiendo ampliárselo o restringírselo con sujeción a m las correspondientes normas legales.- **Artículo cuarto:** El capital social es de **U.S.A.$ 800 (U.S.A. OCHOCIENTOS DÓLARES)** dividido en OCHENTA acciones ordinarias, nominativas, indivisibles de **U.S.A . $ 10 (U.S.A. DIEZ DÓLARES)** cada una, numeradas de lA cero cero uno al ochenta inclusive. Por cada acción se emitirá un título numerado, pudiendo un mismo título contener varias acciones; estarán firmados por el Gerente General y Presidente-. **Artículo**

Quinto: la compañía será gobernada por la junta general de accionistas, la cual será presidida por el Presidente y de secretario actuará el Gerente General; será convocada por el Gerente General en la forma y en las épocas señaladas en la Ley de Compañías. Siendo el máximo organismo de la sociedad, tendrá la plenitud de atribuciones y facultades que le señala dicha Ley.- **Artículo sexto**: La compañía se administrará por el Presidente y el Gerente General, nombrados cada uno por la junta general de accionistas para períodos de cinco años, indefinidamente reelegibles y que tendrán las atribuciones y deberes que les señalan la Ley y el presente estatuto.- **Artículo Séptimo:** La representación legal judicial y extrajudicial de la compañía estará a cargo del Gerente General, en todos los negocios y operaciones relacionados con su giro o tráfico, requiriendo autorización especial y previa de la Junta General de accionistas para la enajenación, hipoteca o gravamen de cualquier clase de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía así como para prendar y/o vender sus acciones, bienes muebles y mercadería; asimismo, para emprender en nuevas actividades o negocios o alianzas o contratos; y constituir o participar en nuevas sociedades o compañías. - **Artículo Octavo**: El Gerente General cuidará, bajo su responsabilidad, que se lleve los libros exigidos por el Código de Comercio y la Ley de Compañías, especialmente el Libro de accionistas y el libro de actas de Junta General. Anualmente entregará a la Junta general Ordinaria una Memoria razonada acerca de la situación de la compañía, de las existencias, así como de las cuentas de pérdidas y ganancias y del proyecto de distribución de beneficios de haberlos.- **Artículo Noveno**: Al Presidente le corresponde

NOTARIA SEPTIMA
REPUBLICA DEL ECUADOR
DEL
CANTON GUAYAQUIL
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

presidir las Juntas generales de accionistas y subrogar al Gerente General en caso de ausencia temporal o definitiva, con las mismas atribuciones que el titular así como la limitación señalada en el Artículo siete, conforme a lo establecido en la Ley de Compañías.- **Artículo Décimo:** la fiscalización estará a cargo de un Comisario, elegido cada año por la Junta General de Accionistas, indefinidamente reelegible; quien tendrá los deberes y atribuciones que le señala la Ley.- **Artículo Undécimo:** En cuanto a los derechos y obligaciones de los accionistas, expedición de los títulos de acción, derecho a voto en las juntas generales, normas de reparto de utilidades, determinación de los casos en que la compañía haya de disolverse anticipadamente, la forma de proceder a la designación de liquidadores, la formación del fondo de reserva legal y en general todos los aspectos que no se encontraren expresamente determinados en este estatuto, se aplicarán las correspondientes disposiciones de la Ley de Compañías.---------- **CLÁUSULA TERCERA: I. SUSCRIPCIÓN Y FORMA DE PAGO DEL CAPITAL SOCIAL.** Los accionistas fundadores declaran bajo su responsabilidad que el capital social ha sido íntegramente suscrito y pagado en la forma siguiente: CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, CINCO ACCIONES DE DIEZ DÓLARES cada una; LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, CINCO ACCIONES DE DIEZ DÓLARES cada una;, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA SESENTA Y CINCO ACCIONES DE DIEZ DÓLARES cada una; y JORGE VERA ESTRADA CINCO ACCIONES DE DIEZ DÓLARES cada una. El valor de cada una de las acciones es pagado íntegramente en especie mediante el aporte y transferencia de

dominio de los siguientes bienes inmuebles: PRIMERO) a- : "LOCAL UNO" catastro cero tres-cero cero uno seis-cero cero dos-cero-uno-dos (antes:cero tres raya cero cero dieciseis raya cero cero dos raya cero cero cero cero cero cero cero raya cero cero cero dos), alícuota siete enteros setenta centésimos por ciento; PRIMERO) b- : "LOCAL DOS" catastro cero tres-cero cero uno seis-cero cero dos-cero-uno-tres (anterior: cero tres raya cero cero dieciseis raya cero cero dos raya cero cero cero cero cero cero cero raya cero cero cero tres), alícuota dos enteros ochenta y cinco centésimas por ciento; y, PRIMERO) c- : "LOCAL CASA GÓMEZ" ("LOCAL TRES") catastro cero tres-cero cero uno seis-cero cero dos-cero-uno-uno (anterior: cero tres raya cero cero dieciseis raya cero cero dos raya cero cero uno raya cero cero cero uno), alícuota ochenta y nueve enteros cuarenta y cinco centésimas por ciento; ubicados en el inmueble (antes código cero tres raya cero cero dieciseis raya cero cero dos raya cero cero cero cero cero cero raya cero raya cero) actualmente EDIFICIO "CASA GÓMEZ" sujeto al régimen de propiedad horizontal y que se compone de dichos tres locales, que se levantó en el solar cero dos de la manzana cero dieciseis de las calles Chile entre las de Luque y Aguirre, parroquia urbana Rocafuerte de la ciudad de Guayaquil, cabecera del cantón del mismo nombre, provincia del Guayas, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones que constan en la escritura pública de compraventa a favor de EXPLOTADORA DE SAL PENINSULAR EXPOSAL S.A hecha por la compañía Inmobiliaria Corhidal S.A. que autorizó la Notaria Décimo Tercera del cantón Guayaquil el veintidos

NOTARIA SEPTIMA
REPUBLICA DEL ECUADOR
DEL
CANTON GUAYAQUIL
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

de agosto de mil novecientos noventa., que se refiere posteriormente: por el NORTE propiedad del señor Carlos Phillips y que fue de los herederos del doctor Aurelio Noboa, con veintiseis metros; por el SUR propiedad del doctor Manuel A. González y de doña Elvira de Palacios, con igual medida, por el ESTE propiedades de los señores Luis A. García y E. Calero con doce metros ochenta centímetros; y por el OESTE la calle Chile con doce metros ochenta centímetros, todo lo cual dá un área o superficie de trescientos dieciseis metros cuadrados de terreno. De acuerdo al catastro municipal y conforme consta en los respectivos certificados de avalúo extendidos por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil con fecha veintiocho de junio de dos mil incorporados en la escritura de compraventa a favor de los aportantes, los linderos y mensuras son como sigue: POR EL NORTE solar número TRES con veintiseis punto setenta y seis metros; por el SUR: SOLAR UNO (DOS) con veinticuatro punto veintisiete metros; por el ESTE solar CINCO-TRECE con once punto quince metros; y por el OESTE la calle Chile con doce punto ocho metros; lo que dá una superficie total de DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS VEINTICUATRO DECÍMETROS CUADRADOS.- **DOS: A.- ANTECEDENTES DE DOMINIO:** A.-uno: Los tres locales fueron adquiridos por la señora doctora ANA BRITO DE OCHOA por venta que le hizo la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS PREVIFONDOS S.A. en su calidad de fiduciaria mercantil y representante de "FIDEICOMISO MERCANTIL -B.T.- CUATRO" conforme la escritura pública de compraventa y otros contratos y actos

autorizada por el notario Séptimo del cantón Guayaquil el veintisiete de junio de dos mil, la que fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil en el Tomo treinta y seis de fojas dieciocho mil trescientos veintiuno a dieciocho mil trescientos veinticuatro, Número siete mil trescientos cincuenta y dos del Registro de Propiedades correspondiente al año dos mil. A.-DOS: Mediante escritura pública autorizada el veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho por el Notario Undécimo del cantón Guayaquil, entre otros actos la compañía EXPLOTADORA DE SAL PENINSULAR EXPOSAL S.A.: a) constituyó un fideicomiso mercantil sobre el bien inmueble que se identifica más adelante y que recibió la denominación de "FIDEICOMISO MERCANTIL B.T.- CUATRO", inscrito en el Registro de la Propiedad de este cantón el día veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y nueve en el tomo dieciocho de fojas ocho mil novecientos cincuenta y tres a ocho mil novecientos sesenta Número mil novecientos setenta y seis del Registro de Propiedades correspondiente al año mil novecientos noventa y nueve; b) designó fiduciaria mercantil del "FIDEICOMISO MERCANTIL B.T.- CUATRO" a la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS PREVIFONDOS S.A.; c) constituyó comodato precario sobre aquel en favor de la compañía "Tejidos y Confecciones Casa Gómez S.A.", inscrito en el mismo Registro.- A.-TRES: La compañía EXPLOTADORA DE SAL PENINSULAR EXPOSAL S.A. había adquirido el dominio mediante compraventa a su favor hecha por la compañía INMOBILIARIA CORHIDAL S.A. según consta de la escritura pública que autorizó la notaria

NOTARIA SEPTIMA
REPUBLICA DEL ECUADOR
DEL
CANTON GUAYAQUIL
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

Décimo Tercera del cantón Guayaquil el veintidos de agosto de mil novecientos noventa y uno inscrita el cinco de setiembre del mismo año en el Registro de la Propiedad del mismo cantón; y la compañía INMOBILIARIA LA MANCHEGA INMOCHEGA S.A. había mandado a construir la edificación que se levanta sobre el solar descrito precedentemente, conforme consta en la escritura de entrega de obra celebrada el dieciseis de octubre de mil novecientos noventa y seis celebrada ante el notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil inscrita en el mismo Registro el quince de enero de mil novecientos noventa y siete. En la misma escritura de constitución del fideicomiso de veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, Inmobiliaria La Manchega INMOCHEGA S.A. reconoció como legítima propietaria y libre y voluntariamente declaró como única dueña de la edificación construida sobre el bien inmueble a la compañía EXPLOTADORA DE SAL PENINSULAR EXPOSAL S.A. A.- CUATRO: Por escritura pública celebrada ante la notaria Decimotercera del cantón Guayaquil el veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y cuatro la compañía EXPLOTADORA DE SAL PENINSULAR EXPOSAL S.A. constituyó a favor de BANCO TERRITORIAL S.A. hipoteca, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar, e hipoteca abierta; el "BANCO TERRITORIAL S.A." siguió en el Juzgado Décimo de lo Civil de Guayaquil el juicio número ciento treinta y dos- B- mil novecientos noventa y ocho contra EXPLOTADORA DE SAL PENINSULAR EXPOSAL S.A entre otras personas, y obtuvo dentro del mismo el embargo del bien inmueble referido, inscrito en el Registro de la Propiedad de este

cantón el veinticinco de marzo de mil noveciantos noventa y ocho. A.-CINCO: Con fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y ocho mediante la escritura pública autorizada por el Notario Quinto del cantón Guayaquil, la edificación levantada sobre el solar descrito en la cláusula Tercera fue sometida al régimen de propiedad horizontal conforme la correspondiente Resolución expedida el veintitres de junio de mil novecientos noventa y ocho por el Alcalde de la ciudad de Guayaquil, se protocolizaron los planos y el cuadro de alícuotas que también se aprobó y se cumplió con las solemnidades correspondientes, escritura pública que fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el veinticuatro de diciembre de mil nvoecientos noventa y ocho en el tomo ciento ocho de fojas cinco mil ochocientos sesenta y tres a cinco mil novecientos dos, número ciento treinta y siete del Registro de Propiedades del año mil novecientos noventa y ocho. A.-SEIS: Los gravámenes y anticresis fueron cancelados, la prohibición de enajenar se levantó y se extinguió el comodato precario en la referida escritura pública autorizada por el notario VII del cantón Guayaquil el veintisiete de junio de dos mil; asimismo el BANCO TERRITORIAL S.A. solicitó el levantamiento del embargo y cancelación de la prohibición de enajenar al Juez que los ordenó, cuya providencia se inscribió en el Registro de la Propiedad. B.- UBICACIÓN, DETERMINACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS LOCALES: a) LOCAL NÚMERO UNO.- NIVEL QUE OCUPA: PLANTA BAJA. Alícuota sobre el terreno y bienes comunes: siete enteros setenta centésimos por ciento. Área útil: ciento nueve metros cuadrados cinco decímetros

NOTARIA SEPTIMA
REPUBLICA DEL ECUADOR
DEL
CANTON GUAYAQUIL
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

cuadrados;- área común: tres metros cuadrados treinta y seis decímetros cuadrados.- área total: ciento doce metros cuadrados cuarenta y un decímetros cuadrados. LINDEROS Y MEDIDAS: POR EL NORTE: línea quebrada que limita en toda su extensión con el local de Casa Gómez y que desde el vértice este en dirección este-oeste cuenta con siete metros quinientos veinticinco milímetros, para luego girar con sentido norte-sur, con tres metros ochenta y cinco centímetros, quiebra luego con sentido este-oeste con trece metros veinticinco centímetros.- POR EL SUR: línea quebrada que limita con propiedad del señor Manuel González y señora Elvira de Palacios y desde su vértice este con sentido este-oeste mide ocho metros quinientos veinticinco milímetros, gira con dirección norte-sur con un metros ochenta y cinco centímetros para luego quebrar con sentido este-oeste con un metro sesenta y cinco centímetros y continuar en el mismo sentido con una ligera variación con diez metros dieciseis centímetros.- POR EL ESTE: propiedad del señor Luis García y Luis Calero con seis metros setecientos veinticinco milímetros .- POR EL OESTE: área comunal de portal con cuatro metros treinta centímetros.- b) LOCAL NÚMERO DOS.- NIVEL QUE OCUPA: PLANTA BAJA. Alícuota sobre el terreno y bienes comunes: dos enteros ochenta y cinco centésimos por ciento. Área útil: cuarenta metros cuadrados cuarenta y cuatro decímetros cuadrados.- Área común: un metros cuadrados veinticuatro decímetros cuadrados . área total cuarenta y un metro cuadrado sesenta y ocho decímetros cuadrados .- LINDEROS Y ÁREA: POR EL NORTE: propiedad del señor

Carlos Phillips con diez metros diez centímetros. POR EL SUR: línea quebrada que colinda con el local de Casa Gómez. Desde el vértice este con dirección suroeste con cuatro metros ochenta centímetros, gira luego con dirección este-oeste con seis metros cinco centímetros. POR EL ESTE: limita con el local de Casa Gómez con dos metros cinco centímetros. POR EL OESTE: área comunal de portal con cuatro metros cuatrocientos setenta y ocho milímetros. c) LOCAL CASA GÓMEZ.- NIVELES QUE OCUPA: PLANTA BAJA, MEZZANINE, PRIMER PISO ALTO, SEGUNDO PISO ALTO Y TERRAZA. Alícuota sobre el terreno y bienes comunes: ochenta y nueve enteros cuarenta y cinco centésimos por ciento. Área útil: novecientos noventa y seis metros cuadrados veintinueve decímetros cuadrados, área privada: doscientos setenta y un metros cuadrados cincuenta y cuatro decímetros cuadrados,. área común: treinta y ocho metros cuadrados noventa y ocho decímetros cuadrados, área total mil trescientos seis metros cuadrados ochenta y un decímetros cuadrados.- LINDEROS Y ÁREAS: LINDEROS Y ÁREA DE NIVEL PLANTA BAJA.- ÁREA ÚTIL: POR EL NORTE: línea quebrada que partiendo desde su intersección con el lindero este y con dirección este-oeste limita con la propiedad del señor Carlos Phillips con doce metros ciento veinticinco milímetros, gira al sur colindando con el local número dos, con dos metros cinco centímetros, quiebra luego al suroeste colindando con el local número dos, con cuatro metros ochenta y cinco centímetros y por último gira en sentido este-oeste con seis metros cinco centímetros limitando con el mismo local.

NOTARIA SEPTIMA
REPUBLICA DEL ECUADOR
DEL
CANTON GUAYAQUIL
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000 8

POR EL SUR: línea quebrada que iniciando en su intersección con el lindero este y en dirección este-oeste limita con la propiedad de los señores Luis García y Luis Calero con un metros ochenta centímetros, quiebra en sentido sur norte con cero metros cinco cm y gira nuevamente con sentido este-oeste con siete metros quinientos veinticinco milímetros, limitando con el local número uno, quiebra luego con sentido norte-sur con tres metros ochenta centímetros colindando con el mismo local, luego gira en dirección este-oeste con trece metros veinticinco centímetros colindando con el local número uno. POR EL ESTE: partiendo desde el lindero norte y con sentido norte-sur, limita con la propiedad del señor Luis García y Luis Calero con cuatro metros quinientos veinticinco milímetros, POR EL OESTE: limita con el área comunal de portal que dá a la calle Chile con tres metros ochocientos cincuenta y cinco milímetros. LINDEROS Y ÁREA DEL NIVEL MEZZANINE. Área útil: doscientos setenta y un metro cuadrados treinta y seis decímetros cuadrados. POR EL NORTE: línea quebrada que partiendo de la intersección con el lindero este limita con el pozo de aire y luz con dos metros cincuenta centímetros, gira luego en sentido sur-norte con un metro colindando con el mismo espacio vacío, gira luego con sentido este oeste colindando con la propiedad del señor Carlos Phillips con una distancia de tres metros cuatrocientos setenta y cinco milímetros, gira nuevamente colindando con otro pozo de aire y luz, con sentido norte-sur con cero metros setenta centímetros, quiebra con sentido este-oeste con cero metros sesenta centímetros y retorna con

sentido sur-norte con cero metros setenta centímetros, vira por último con sentido este-oeste con diecisiete metros ochenta centímetros. POR EL SUR: limita con la propiedad de Manuel González, partiendo desde el lindero este con dirección este-oeste con ocho metros ochocientos veinticinco milímetros, luego gira con sentido norte-sur con un metros ochenta y cinco centímetros, quebrando con sentido este-oeste con un metro sesenta y cinco centímetros y con una ligera variación en el mismo sentido con doce metros cuatrocientos sesenta y siete milímetros . POR EL ESTE: línea quebrada que limita con la propiedad de los señores Luis García y Luis Calero, parte desde el vértice norte con tres metros quinientos veinticinco milímetros, gira con sentido este-oeste con un metro ochenta centímetros, para virar nuevamente con sentido norte-sur con seis metros setecientos veinticinco milímetros. POR EL OESTE: espacio aéreo que da al área comunal del portal y calle Chile, con una dimensión que partiendo desde el vértice norte dirección norte-sur cuenta contres metros novecientos veintisiete milímetros, para luego girar al sureste en línea de doble curva con un metros setenta y un centímetros, continuando con sentido norte-sur con dos metros dos milímetros , girando con dirección suroeste con una línea de doble curva de un metro setenta y cinco centímetros, para luego rematar con sentido norte-sur con tres metros seiscientos treinta y dos milímetros. LINDEROS Y ÁREA DEL NIVEL PRIMER PISO ALTO: área útil: doscientos ochenta y cinco metros cuadrados cuarenta y tres decímetros cuadrados. POR EL NORTE: línea quebrada que partiendo de la intersección con el lindero este limita con el pozo de aire y luz con un metro ochenta centímetros, gira

NOTARIA SEPTIMA
REPÚBLICA DEL ECUADOR
DEL
CANTON GUAYAQUIL
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

luego con sentido sur-norte con un metro colindando con el mismo espacio vacío, gira luego con sentido este-oeste colindando con la propiedad del señor Carlos Phillips con una distancia de cuatro metros setenta y cinco milímetros, gira nuevamente colindando con otro pozo de aire y luz, con sentido norte-sur con cero metros setenta centímetros, para girar nuevamente con sentido este-oeste con cero metros sesenta centímetros y retornar con sentido sur –norte con cero metros setenta centímetros quiebra luego con sentido este-oeste con dicinueve metros docientos veinticinco milímetros.- POR EL SUR: limita con la propiedad de Manuel Gonzáles, partiendo desde el lindero este con dirección este-oeste con ocho metros ochocientos veinticinco milímetros, luego gira con sentido norte-sur con un metro ochenta y cinco centímetros. quebrando con sentido este-oeste con un metro sesenta y cinco centímetros y con una ligera variación en el mismo sentido con trece metros setenta y cuatro centímetros.- POR EL ESTE: línea quebrada que limita con la propiedad de los señores Luis García y Luis Calero, parte desde el vértice norte con tres metros quinientos veinticinco centímetros, gira con sentido este-oeste con un metro ochenta centímetros, para virar nuevamente con sentido norte-sur con seis metros setecientos veinticinco milímetros. POR EL OESTE: línea recta que da al espacio aéreo sobre la calle Chile y que naciendo desde el vúrtice norte con sentido norte-sur, cuenta con doce metros cuarenta y seis centímetros .- LINDEROS Y ÁREA DE NIVEL DE SEGUNDO PISO ALTO. Área útil.: trescientos metros cuadrados sesenta y tres decímetros cuadrados. POR EL NORTE: línea quebrada que partiendo de la intersección con el lindero este limita con el pozo de aire y luz con un metro ochenta centímetros, gira luego con sentido

sur-norte con un metro colindando con el mismo espacio vacío, gira luego con sentido este-oeste colindando con la propiedad del señor Carlos Phillips con una distancia de cuatro metros setenta y cinco milímetros; gira nuevamente colindando con otro pozo de aire y luz, con sentido norte-sur con cero metros setenta centímetros, para girar nuevamente con sentido este-oeste con cero metros sesenta centímetros y retornar con sentido sur-norte con cero metros setenta centímetros, quiebra luego con sentido este oeste con diecinueve metros doscientos veinticinco milímetros. POR EL SUR: limita con la propiedad de Manuel González, partiendo desde el lindero este con dirección este oeste con ocho metros ochocientos veinticinco milímetros, luego gira con sentido norte-sur con un metro ochenta y cinco centímetros, quebrando con sentido este-oeste con un metro sesenta y cinco centímetros y con una ligera variación en el mismo sentido con trece metros setenta y cuatro centímetros. POR EL ESTE: línea quebrada que limita con la propiedad de los señores Luis García y Luis Calero, parte desde el vértice norte con tres metros quinientos veinticinco milímetros , gira con sentido este-oeste con un metro ochenta centímetros, para virar nuevamente con sentido norte-sur con seis metros setecientos veinticinco milímetros. POR EL OESTE: línea recta que da al espacio aéreo sobre la calle Chile y que naciendo desde el vértice norte con sentido norte sur, cuenta con doce metros cuarenta seis centímetros.- LINDEROS Y ÁREA DEL NIVEL TERRAZA: ÁREA ÚTIL TOTAL TERRAZA: veintinueve metros cuadrados nueve decímetros cuadrados. Área privativa terraza: doscientos setenta y un metros cuadrados cincuenta y cuatro decímetros cuadrados. Este nivel constituye un área privativa del local de Casa Gómez donde existen dos áreas

NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON GUAYAQUIL
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

consideradas como útiles, las cuales son el acceso al piso y al cuarto de máquinas del ascensor. TERRAZA: ACCESO AL PISO: ÁREA ÚTIL: DIECIOCHO METROS CUADRADOS NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. POR EL NORTE: Área privativa de terraza con dos metros sesenta y cinco centímetros. POR EL SUR: limita con la propiedad de Manuel González, con dos metros sesenta y cinco centímetros. POR EL ESTE. Limita con la propiedad de los señores Luis García y Luis Calero, con seis metros setecientos veinticinco milímetros, y cero metros diez centímetros del área privativa de terraza. POR EL OESTE: área privativa de terraza con seis metros ochocientos veinticinco milímetros. TERRAZA: CUARTO DE MÁQUINAS: área útil: once metros cuadrados. POR EL NORTE: propiedad de Carlos Phillips, con dos metros cincuenta centímetros; POR EL SUR: área privativa terraza con dos metros cincuenta centímetros. POR EL ESTE: área privativa de terraza con cuatro metros cuarenta centímetros. POR ÉL OESTE: área privativa de terraza con cuatro metros cuarenta centímetros. TRES .- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO: Cuenta con planta baja, mezzanine, primer piso alto, segundo piso alto y terraza, con un área total de construcción de un mil trescientos seis metros cuadrados y ochenta y un decímetros cuadrados; existen tres locales independientes de los cuales dos ocupan exclusivamente la planta baja, el tercer local se considera un solo inmueble que involucra parte de la planta baja, el mezzanine, el primero y segundo piso altos y la terraza. Las características generales de construcción del edificio y áreas comunes son: su estructura, la de los ingresos y en general de pisos y tumbados son de hormigón armado, bloques de cemento, hormigón visto, impermeabilizado y enlucido, según las circunstancias; las

puertas tanto de ingreso a los locales como al edificio y áreas comunes son de madera, vidrio y ótras, metálicas; ventanales de aluminio y vidrio en la fachada; alumbrado empotrado de ciento diez y de doscientos voltios; techo de losa de concreto armado sobre estructura metálica "steel panel", tumbados de "fibrolit"; escalera de hormigón armado; cimientos de hormigón armado con vigas y zapatas y estructura de hierro; puertas de hierro enrollable; recubrimiento de cerámica en baños, diez inodoros de loza, una ducha, un lavadero; aire acondicionado central con ductos ocultos sobre los tumbados; ascensor con capacidad para ocho personas y un ascensor interno que es de uso privativo del local Casa Gómez; banco de transformadores en la planta baja. Todos los locales cuentan con instalaciones de agua potable, acondicionamiento de aire central; el edificio cuenta asimismo con bomba de agua, transformadores, cisternas y generador eléctrico, equipos de aire acondicionado y generador eléctrico de emergencia ubicados en la cubierta. CUATRO.- El reglamento que rige al edificio es el que consta en la escritura de constitución al régimen de propiedad horizontal, que se agrega y que los socios fundadores a nombre de la compañía en formación declaran conocer. SEGUNDO) PARQUEO NÚMERO ONCE DEL CUARTO PISO, código cero tres - cero cero cuatro seis - cero diez - cero cero cero cero - cinco - once, y respectiva alícuota de condominio equivalente a cero enteros ciento dieciocho milésimas por ciento; ubicado en el "EDIFICIO FINEC" sujeto al régimen de propiedad horizontal, construido sobre el solar ubicado en la esquina nor-oeste de las calles García Avilés y Luque de la parroquia Rocafuerte de la ciudad de Guayaquil signado con el código cero tres - cuarenta y seis - diez ,el que se fusionó en un

NOTARIA SEPTIMA REPUBLICA DEL ECUADOR DEL CANTON GUAYAQUIL

AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

10 0000 11

solo cuerpo al unirse los solares números cero tres - cuarenta y seis - diez y cero tres - cuarenta y seis - trece A) El mencionado edificio se construyó sobre el solar signado con el código cero tres - cuarenta y seis - diez, el mismo que se fusionó en un solo cuerpo al unirse los solares signados con los números cero tres cuarenta y seis - diez y cero tres - cuarenta y seis - trece, ubicado en la esquina nor-oeste de las calles García Avilés y Luque de la parroquia Rocafuerte de la ciudad de Guayaquil, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: límite con propiedad inmobiliaria de la compañía Halar, treinta y cuatro metros setenta centímetros; SUR: calle Luque, treinta y cuatro metros cincuenta y nueve centímetros (veinte metros catorce centímetros mas doce metros cincuenta y cinco centímetros más un metro noventa centímetros); ESTE: lindera con calle García Avilés con cuarenta y cinco metros ochenta y cuatro centímetros y por el OESTE con propiedad del abogado Carlos Romero con veintiun metros sesenta centímetros en línea quebrada con propiedad de Marzo y Compañía con ocho metros setenta y cuatro centímetros y señora Clemencia Tola con quince metros cincuenta y cinco centímetros, que totalizan cuarenta y cinco metros ochenta y nueve centímetros. Medidas que dan un área o superficie total de mil doscientos siete metros cuadrados veintisiete decímetros cuadrados B) El parqueo se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: parqueo número ocho con dos metros sesenta y ocho centímetros dos metros sesenta y ocho centímetros; SUR: área de circulación vehicular con dos metros sesenta y ocho centímetros; ESTE: parqueo número doce con cinco metros cuarenta y seis centímetros cinco metros cuarenta

y seis centímetros; OESTE: parqueo número diez , con cinco metros cuarenta y seis centímetros cinco metros cuarenta y seis centímetros, todo lo cual da un área total de catorce metros sesenta y tres decímetros cuadrados catorce metros sesenta y tres decímetros cuadrados.- DOS.- C) ANTECEDENTES DEL DOMINIO: UNO. El señor IVÁN OCHOA CASTRO lo adquirió mediante la escritura pública de compraventa autorizada por el notario Segundo del cantón Guayaquil el primero de setiembre de mil novecientos noventa y cinco otorgada por la compañía "PREGALUSA PREDIAL GALUSA S.A." inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Guayaquil de fojas ciento setenta y cinco mil ciento treinta y seis a doscientos dieciocho mil novecientos setenta y seis ciento setenta y cinco mil ciento treinta y seis a doscientos dieciocho mil novecientos setenta y seis, número seis mil novecientos sesenta y nueve del registro de Propiedad y anotada bajo el número dieciocho mil veintiocho del Repertorio el quince de noviembre de mil novecientos noventa y cinco. DOS.- La compañía PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A. adquirió el SOLAR NÚMERO TRECE y edificio por aporte que le hizo el señor ERWIN BERNITT CORONEL y JOSEFINA ZEBALLOS DE BERNITT por escritura pública extendida el veintitres de octubre de mil novecientos ochenta ante la notaria doctora Norma Plaza de García inscrita el dieciocho de diciembre de mil novecientos ochenta TRES. PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A. adquirió el SOLAR NÚMERO diez de la manzana cuarenta y seis de la parroquia Rocafuerte de esta ciudad por aporte que le hizo la compañía PREDIAL CHARLI PRECHARSA SOCIEDAD ANÓNIMA, según consta de la escritura pública

NOTARIA SEPTIMA
REPUBLICA DEL ECUADOR
DEL
CANTON GUAYAQUIL
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

extendida el catorce de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro ante el notario abogado Juan Antonio Haz, inscrita el veintidos de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil. CUATRO.- Por escritura pública otorgada el dos de abril de mil novecientos ochenta y cinco ante el notario abogado Juan Antonio Haz, inscrita el siete de mayo de mil novecientos ochenta y cinco la compañía "Pregalusa...." efectuó la fusión en un solo cuerpo de los dos solares descritos en los numerales que anteceden habiendo obtenido la Resolución Número noventa y uno del catastro municipal que autoriza dicha fusión, identificándose el solar con el número cero tres - cuatro - diez CINCO. Sobre los solares descritos en los numerales dos y tres anteriores que hoy día forman un solo cuerpo como consta en el numeral cuatro precedente, la compañía "Pregalusa, Predial Galusa S.A." construyó un edificio de estructura y pisos de hormigón armado, incombustible, paredes y piso de bloque enlucidos, compuesto de PLANTA BAJA, MEZZANINE, CUATRO PISOS DE PARQUEO, CUATRO DE OFICINAS, UNA TERRAZA y techo de Eternit sobre estructura metálica. SEIS . La compañía Pregalusa, Predial Galusa S.A. obtuvo de la Muy Ilustres Municipalidad de Guayaquil la declaratoria de constitución al régimen de propiedad horizontal de la edificación señalada en el número cinco anterior y solar sobre el que se levanta, que consta en el oficio de la Alcaldía de Guayaquil número cero cuatro cinco siete uno de veinte de octubre de mil noeicientos ochenta y siete así como la respectiva aprobación de los planos y el listado con el detalle de las alícuotas del edificio. SIETE.- Tal como consta en la escritura pública otorgada ante el notario Vigésimo del cantón Guayaquil abogado Juan Antonio

Haz el nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y siete debidamente inscrita en el registro de la Propiedad el deicisiete de noviembre del mismo año, anotada bajo el número treinta y cuatro mil setenta y siete del Repertorio, la compañía Pregalusa, Predial Galusa S.A. sometió el solar y edificio mencionados al régimen de propiedad horizontal, adjuntando, protocolizando y en consecuencia formando un solo instrumento, la lista de las alícuotas, el reglamento interno de copropiedad y administración del "EDIFICIO FINEC" debidamente aprobados, el respectivo juego de planos del mencionado inmueble y la correspondiente declaratoria municipal. DOS APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y OTROS ACUERDOS: Los propietarios de los bienes inmuebles descritos precedentemente señores IVÁN OCHOA CASTRO y ANA BRITO DE OCHOA por sus propios y personales derechos así como por los de la sociedad conyugal que tienen formada declaran: a.- que son legítimos propietarios y pacíficos poseedores de todos y cada uno de los bienes descritos y determinados en la cláusula TERCERA; b.- que por cuanto conviene a sus intereses libre y voluntariamente transfieren el dominio de todos y cada uno de los inmuebles identificados plenamente en la cláusula TERCERA con todas sus mejoras y edificaciones en favor de la compañía en formación "IABRO C. A.", para pagar el valor de todas y cada una de las CINCO, CINCO, SESENTA Y CINCO y CINCO ACCIONES DE DIEZ DÓLARES cada una que respectivamente han suscrito los accionistas fundadores señores CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA y JORGE VERA ESTRADA, sin reservarse nada para sí, concediéndose mutuamente las respectivas autorizaciones y el

NOTARIA SEPTIMA
REPUBLICA DEL ECUADOR
DEL CANTON GUAYAQUIL
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

consentimiento que para ello requiere la Ley; los cuales son: b) 1, "LOCAL UNO" catastro cero tres - cero cero dieciseis - cero cero dos - cero - uno - dos (antes:cero tres raya cero cero dieciseis raya cero cero dos raya cero cero cero cero cero cero cero raya cero cero cero dos), alícuota siete enteros setenta centésimos por ciento; b) DOS , "LOCAL DOS" catastro cero tres - cero cero dieciseis - cero cero dos - cero - uno - tres (anterior: cero tres raya cero cero dieciseis raya cero cero dos raya cero cero cero cero cero cero cero raya cero cero cero tres), alícuota dos enteros ochenta y cinco centésimas por ciento; y, b)TRES , "LOCAL CASA GÓMEZ" catastro cero tres - cero cero deiciseis - cero cero dos - cero- uno- uno (anterior: cero tres raya cero cero dieciseis raya cero cero dos raya cero cero uno raya cero cero cero uno), alícuota ochenta y nueve enteros cuarenta y cinco centésimas por ciento; b) CUATRO, PARQUEO NÚMERO ONCE DEL CUARTO PISO DEL "EDIFICIO FINEC", y respectiva alícuota de cero enteros ciento dieciocho milésimas por ciento, código cero tres - cero cero cuarenta y seis - cero diez - cero cero cero cero - cinco - once; Asimismo DECLARAN expresamente que sobre ninguno de aquellos pesa gravamen ni limitación del dominio ni se encuentra afectado por medida cautelar o embargo alguno y que garantizan el saneamiento de ley. TERCERO Por cuanto los bienes están sujetos al régimen de propiedad horizontal, los accionistas fundadores a nombre de la compañía en formación declaran conocer el reglamento que rige a cada uno los edificios en que se encuentran, publicado en el Registro Oficial Número ciento cincuenta y ocho de noviembre nueve de mil novecientos sesenta y uno; que se hallan impuestas de su contenido y que a nombre de la compañía en

formación han recibido un ejemplar del mismo.CUARTO.- Los accionistas fundadores señores Carmen Morán Rodríguez, Luz Emérita Camacho Cherres , Edson Luis Villegas Acosta, y Jorge Vera Estrada, declaran expresa y voluntariamente que aceptan los aportes y transferencia de dominio que hacen los cónyuges Ochoa-Brito para pagar íntegramente el valor de todas y cada una de las CINCO, CINCO, SESENTA Y CINCO y CINCO ACCIONES DE DIEZ DÓLARES cada una que respectivamente han suscrito en el capital social de "IABRO C.A." en formación. QUINTO.- Declaran los cónyuges señores Iván Ochoa Castro y Ana Brito de Ochoa, asimismo, que el exceso entre el avalúo del bien y el valor de las CINCO, CINCO, SESENTA Y CINCO y CINCO ACCIONES DE DIEZ DÓLARES cada una. ~~que respectivamente~~ suscribieran los accionistas fundadores señores CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA, y JORGE VERA ESTRADA quede a favor de "IABRO C.A.", sin que por tal hecho quede obligada de manera alguna para con ellos, de conjunto o individualmente, ni con la sociedad conyugal que tienen formada, de presente ni de futuro, dado que es su intención y voluntad transferirle íntegramente el dominio de cada uno de esos bienes. SEXTA.- De su parte los accionistas fundadores señores CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA, y JORGE VERA ESTRADA, de manera individual y espontánea expresan su voluntad de que el exceso entre el avalúo de los bienes y el valor de las CINCO, CINCO, SESENTA Y CINCO y CINCO ACCIONES DE DIEZ DÓLARES cada una que respectivamente suscribieran quede a favor de "IABRO C.A.", sin que por ello les

NOTARIA SEPTIMA
REPUBLICA DEL ECUADOR
DEL
CANTON GUAYAQUIL
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

quede obligada de manera alguna de presente ni de futuro. SIETE.- Los accionistas fundadores señores CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES. EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA, y JORGE VERA ESTRADA avalúan cada uno de los bienes aportados así: OCHO a.- "LOCAL UNO" y alícuota de siete enteros setenta y nueve centésimos por ciento del EDIFICIO "CASA GÓMEZ" catastro cero tres - cero cero dieciseis - cero cero dos-cero-uno - dos (antes: cero tres raya cero cero dieciseis raya cero cero dos raya cero cero cero cero uno raya dos). alícuota siete enteros setenta centésimos por ciento: descrito en la cláusula TERCERA. en la suma de UN MIL CIEN DÓLARES: SIETE. b.- "LOCAL DOS" y alícuota de dos enteros ochenta y cinco centésimas por ciento del EDIFICIO "CASA GÓMEZ": catastro cero tres - cero cero dieciseis - cero cero dos - cero -uno - tres (anterior: cero tres raya cero cero dieciseis raya dos raya cero cero cero cero raya uno raya cero cero tres). alícuota dos enteros ochenta y cinco centésimas por ciento: descrito en la cláusula TERCERA. en la suma de SEISCIENTOS DÓLARES: y. SIETE c.- "LOCAL CASA GÓMEZ" " y alícuota de nueve enteros cuarenta y cinco centésimas por ciento del EDIFICIO "CASA GÓMEZ". catastro 03-0016-002-0-Uno - Uno (anterior: cero tres raya cero cero dieciseis raya cero cero dos raya cero cero cero cero uno raya uno). alícuota ochenta y nueve enteros cuarenta y cinco centésimas por ciento descrito en la cláusula TERCERA. en la suma de **DIECIOCHO MIL DÓLARES: SIETE d.- PARQUEO NÚMERO ONCE DEL CUARTO PISO** y respectiva alícuota de condominio de cero enteros ciento dieciocho milésimas por ciento del "EDIFICIO FINEC". código

cero tres - cero cero cuarenta y seis - cero uno cero - cero cero cero cero - cinco - uno uno, descrito en la cláusula TERCERA, en la suma de D~~OSCIENTOS~~ DÓLARES: DECLARANDO expresa y voluntariamente que responden ante la compañía y ante terceros por el avalúo de todos y cada uno de los bienes inmuebles aportados. OCHO Por cuanto los bienes están sujetos al régimen de propiedad horizontal, los accionistas fundadores declaran conocer el reglamento que rige a los edificios en que se encuentran, publicado en el Registro Oficial Número ciento cincuenta y ocho de noviembre nueve de mil novecientos sesenta y uno, que se hallan impuestos de su contenido y que a nombre de la compañía en formación han recibido un ejemplar del mismo.----------

CLÁUSULA CUARTA: AUTORIZACIÓN: Los accionistas fundadores y los cónyuges Ochoa-Brito convienen en autorizar a la abogada patrocinadora a que realice cuanto acto, gestión o diligencia fuere menester para la constitución de la compañía y perfeccionamiento de los aportes contenidos en el presente instrumento, así como para que convoque a la primera junta general de accionistas que designará a sus administradores.----------

Anteponga, agregue e inserte usted señor notario las cláusulas necesarias para la validez de este instrumento.- firmado: ABOGADA ALEXANDRA IZA DE DIAZ.- Registro Número: mil trescientos ochenta y dos.----------

Hasta aquí la minuta y sus documentos habilitantes agregados, todos los cuales en un mismo texto, quedan elevados a escritura pública.- Yo, el Notario, doy fe que, después de haber sido leída, en alta voz, toda esta escritura pública, a los comparecientes, éstos la aprueban y la suscriben conmigo, el

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 alícuotas 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 alícuotas 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 alícuotas 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 alícuotas 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 alícuotas 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) 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 ó 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 ó 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 Organo 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 prejuicio 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, cobre 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 y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble.

c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General y los reglamentos internos le asignan como miembro de ese órgano colegiado;

d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal; acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal;

e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;

f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;

g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;

h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o 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 Organo 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 Organo 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,

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 domino 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:

a) 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.

b) 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

NOTARIA SEPTIMA REPUBLICA DEL ECUADOR GUAYAQUIL

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: DIRECCCION 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 él 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 prévia convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran 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:

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

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 renuncias 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 concurran 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 período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

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

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;

b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;

c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas 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;

NOTARIA SEPTIMA DEL ECUADOR

Constar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Organos de Administración del inmueble;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a 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.

ARTICULO 62: SISTEMA DE SEGUR[illegible].- El sistema de seguridad que se contrate en el [illegible] constituido en condominio o declarado en propi[illegible]ontal 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 alícuota 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 alícuota 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

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 Republica.

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 Republica.

Nº 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 numero vii del artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas, constituyen muestras sin valor comercial:

a) Las mercancías o productos que se importen o exporten a consumo con la finalidad de demostrar sus características y propiedades, que carecen de todo valor comercial, ya sea porque no lo tienen debido a su cantidad, peso, volumen u otras condiciones de presentación, o porque, han sido privadas de ese valor mediante operación físicas de inutilización que eviten toda posibilidad de comercialización;

b) 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,

c) 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.

NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON GUAYAQUIL REPUBLICA DEL ECUADOR

ADMINISTRACION EDIFICIO FINEC 0000 21

Guayaquil, 10 de Septiembre del 2001

A QUIEN INTERESE

Por la presente certifico que el parqueo signado con el código E-11 del cuarto piso, ubicado en el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal denominado "Edificio Finec", el mismo que se levanta sobre las calles García Avilés 408 y Luque, de esta ciudad de Guayaquil, están cancelados los valores correspondientes a las EXPENSAS hasta el mes de Agosto del 2001.

Nota: Cualquier alteración al texto del certificado lo invalida.

Atentamente,

ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO FINEC
AB. BOLIVAR PINCAY RAMBAY

ADMINISTRACION EDIFICIO CASA GOMEZ.

Guayaquil, Septiembre 19 del 2001.

A Q U I E N I N T E R E S E:

Por la presente certifico que el local I, II, III del Edificio CASA GOMEZ sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, - ubicado en la calle Chile entre Aguirre y Vélez, de esta ciudad, se encuentra al día en el pago de las expensas comunes del Condominio.

ATENTAMENTE:

ANA BRITO DE OCHOA.

ADMINISTRADOR.

EDIFICIO CASA GOMEZ.-

NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON GUAYAQUIL REPUBLICA DEL ECUADOR

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS 0000 22

Oficina: GUAYAQUIL

No. Trámite: 3066579 **Tipo de Trámite:** Constitución

Señor: IZA DE DIAZ ALEXANDRA

Fecha Reservación: 07/08/2001

PRESENTE:

A FIN DE ATENDER SU PETICION PREVIA REVISION DE NUESTROS ARCHIVOS LE INFORMO QUE SU CONSULTA PARA RESERVA DE NOMBRE DE COMPAÑIA HA TENIDO EL SIGUIENTE RESULTADO:

1.- **BROIA C.A.**
Aprobado

2.- **BRIAG C.A.**
Negado REGISTRO PREVIO SIMILAR, 53436 D'BRAG

3.- **IABRO C.A.**
Aprobado

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL : **03/02/2002**
PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

AB. MIGUEL MARTINEZ DAVALOS
SECRETARIO GENERAL

M.I.MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES ENE | DIA 08 | AÑO 2001 | CAJA No. CA9 | No. 05237191

CONTRIBUYENTE
OCHOA CASTRO IVAN

CEDULA, R.U.C. o CODIGO CATASTRAL 03-0046-010-0000-5-11 | CODIGO TRANSACC. PRU

PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2001
TITULO DE CREDITO No. A-078949 (C)

Av.Comercial	Av.Catastral	Hipot. /Rebaja	Av.Imponible
$. 563.56	$. 338.13	$. 0.00	$. 338.13

	1er.Sem. ($.)	2do.Sem. ($.)
Impuesto Predial	2.37	2.37
Adic. 6 por Mil.	1.01	1.01
Educ. Elem. Basica	0.17	0.17
Fondo Nac. Medicina	0.17	0.17
Cuerpo de Bomberos	0.25	0.25
Aseo Publico	0.00	0.00
T.Drenaje Pluvial (ECAPAG)	0.34	0.34
Cont. Esp. Mejoras	4.23	4.23

VALOR RECIBIDO

EFECTIVO	$.**********16.61
CHEQUES	$.**********
N/C y/o TRANSFER.	$.**********
TOTAL RECIBIDO	$.**********16.61

Imp+Adic.: 17.08 Dsctos: .47 Recargo: .00 Fecha Reg.
Coactiva : .00 Total: $. 16.61 Liq.: 02528615 15-DIC-2000

5292625

PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
11:09:34
CHZ

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

DIRECTOR FINANCIERO TESORERO MUNICIPAL JEFE DE RENTAS

M.I.MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES ENE | DIA 08 | AÑO 2001 | CAJA No. CA9 | No. 05237253

CONTRIBUYENTE
OCHOA,ANA BRITO DE

CEDULA, R.U.C. o CODIGO CATASTRAL 03-0016-002-0000-1-3 | CODIGO TRANSACC. PRU

PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2001
TITULO DE CREDITO No. A-076000 (C)

Av.Comercial	Av.Catastral	Hipot. /Rebaja	Av.Imponible
$. 583.00	$. 349.80	$. 0.00	$. 349.80

	1er.Sem. ($.)	2do.Sem. ($.)
Impuesto Predial	2.46	2.46
Adic. 6 por Mil.	1.05	1.05
Educ. Elem. Basica	0.17	0.17
Fondo Nac. Medicina	0.17	0.17
Cuerpo de Bomberos	0.26	0.26
T.Drenaje Pluvial (ECAPAG)	0.35	0.35
Cont. Esp. Mejoras	4.37	4.37

VALOR RECIBIDO

EFECTIVO	$.**********17.17
CHEQUES	$.**********
N/C y/o TRANSFER.	$.**********
TOTAL RECIBIDO	$.**********17.17

Imp+Adic.: 17.66 Dsctos: .49 Recargo: .00 Fecha Reg.
Coactiva : .00 Total: $. 17.17 Liq.: 02528668 15-DIC-2000

5292632

PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
11:12:09
CHZ

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

DIRECTOR FINANCIERO TESORERO MUNICIPAL JEFE DE RENTAS

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

MES ENE 08 AÑO 2001 CAJA No. CA9 No. 05237345

CONTRIBUYENTE
OCHOA,ANA DE BRITO

CLAVE CATASTRAL 03-0016-002-0000-1-2 COD PRU ANSACC.

PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2001
TITULO DE CREDITO No. A-075995 (C)

Av.Comercial	Av.Catastral	Hipot. /Rebaja	Av.Imponible
$. 1,575.[illegible]	$. 945.07	$. 0.00	$. 945.07

	1er.Sem. ($.)	2do.Sem. ($.)
Impuesto Predial	7.22	7.22
Adic. 6 por Mil.	2.84	2.84
Educ. Elem. Basica	0.47	0.47
Fondo Nac. Medicina	0.47	0.47
Vivienda Rural	0.79	0.79
Cuerpo de Bomberos	0.71	0.71
T.Drenaje Pluvial (ECAPAG)	0.95	0.95
Cont. Esp. Mejoras	11.81	11.81

VALOR RECIBIDO

EFECTIVO	$.**********49.08
CHEQUES	$.**********
N/C y/o TRANSFER.	$.**********
TOTAL RECIBIDO	$.**********49.08

Imp+Adic.: 50.52 Dsctos: 1.44 Recargo: .00 Fecha Reg.
Coactiva : .00 Total: $. 49.08 Liq.: 025287[illegible] 15-DIC-2000

5292633
PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
11:16:58
CHZ
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECTOR FINANCIERO TESORERO MUNICIPAL JEFE DE RENTAS

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

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

MES ENE 08 AÑO 2001 CAJA No. CA9 No. 05237249

CONTRIBUYENTE
OCHOA,ANA BRITO DE

CLAVE CATASTRAL 03-0016-002-0000-1-1 COD PRU ANSACC.

PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2001
TITULO DE CREDITO No. A-075998 (C)

Av.Comercial	Av.Catastral	Hipot. /Rebaja	Av.Imponible
$. 18,297.90	$. 10,978.74	$. 0.00	$. 10,978.74

	1er.Sem. ($.)	2do.Sem. ($.)
Impuesto Predial	87.49	87.49
Adic. 6 por Mil.	32.94	32.94
Educ. Elem. Basica	5.49	5.49
Fondo Nac. Medicina	5.49	5.49
Vivienda Rural	27.45	27.45
Cuerpo de Bomberos	8.23	8.23
T.Drenaje Pluvial (ECAPAG)	10.98	10.98
Cont. Esp. Mejoras	137.23	137.23

VALOR RECIBIDO

EFECTIVO	$.**********613.10
CHEQUES	$.**********
N/C y/o TRANSFER.	$.**********
TOTAL RECIBIDO	$.**********613.10

Imp+Adic.: 630.60 Dsctos: 17.50 Recargo: .00 Fecha Reg.
Coactiva : .00 Total: $. 613.10 Liq.: 025286[illegible] 15-DIC-2000

5292631
PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
11:11:56
CHZ
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECTOR FINANCIERO TESORERO MUNICIPAL JEFE DE RENTAS

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

61482 US$441.42 CTS

Nº B- 061482 IMPUESTO DE ALCABALAS — POR U.S.$ ....441.42..............

RECIBI de ANA BRITO DE OCHOA

la cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO CON 42/100 DOLARES ***

POR CONCEPTO DEL TRES POR CIENTO ADICIONAL adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

US$ 21,020.00 30.00 % REBAJA por la transferencia

de dominio de COPRAVENTA A/F.- CIA. IABRO C.A.

PAGADO EN EFECTIVO PARROQUIA ROCAFUERTE

NOTARIA SEPTIMA ABGDO. EDUARDO FALQUEZ A.

SEGUN ART. 104 DEL TITULO 13 DE LA LEY PARA LA PROMOCION DE LA INVERSION Y DE LA PARTICIPACION CIUDADANA

según Art. 20 del Decreto Ejecutivo Nº [illegible] de Mayo de 1946.

Guayaquil, 27 de NOVIEMBRE XXX 2001
XXX

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	No.
NOV	27	2001	CA9	06043034

CONTRIBUYENTE	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL	CODIGO TRANSACC.
CIA IABRO C.A	4 INMUEBLES	ALC

CONCEPTO

ALCABALAS,REGISTROS Y ADICIONALES

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 07-NOV-2001

CUANTIA : 21,020.00 ALICUOTA (100.0000 % Art. Porc. %

Por los Primeros $.	400.00 = 6.25 % =	25.00
Por la Diferencia $	20,620.00 x 8.00 % =	1,649.60
Adic. Alcabala a E.M.A.G. 0.5 %		105.10
Adic. Alcabala a E.P.A.P-G. 1%		210.20
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1%		210.20
(-) Dctos. en Alcabalas y Adicion.	30.00 %	660.03
Total Impuesto de Alcabala Municipal		1,540.07
Intereses por Alcabala y Registro Municipal		***************
Impuesto al Registro Municipal	1.00 %	210.20
Registro Consejo Provincia 0.1%		21.02
Recargo Registro Municipal	0.00 %	***************
Recargo Registro Consejo Prov.	0.00 %	***************
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art.		***************
Tasa de Tramite Administrativo $ 2182908		0.73
Tasa de Tramite Catastro-Transferencia 4 inmuebles		2.92
VALOR TOTAL A COBRAR :		1,774.94

CH. BOL -5094648 -57 $. 1,774.94

VALOR RECIBIDO	
EFECTIVO	$.****************
CHEQUES	$.********1,774.94
N/C y/o TRANSFER.	$.****************
TOTAL RECIBIDO	$.********1,774.94

60902 ... TESORERIA CAJA ... 27 ... 10:38:03 ... CONTRIBUYENTE

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECTOR FINANCIERO — TESORERO MUNICIPAL — JEFE DE RENTAS

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

F.98.07.011

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

REGISTRO Guayaquil 11/27/01 12:04:19

Formulario No.: 113985

Por: $21.52

Notaría No.

No. Municipio: 5237191

Comprador / A favor de: CIAJABRO, C.A

Vendedor / Que otorga: ANA BRITO DE OCHOA

Concepto: Aporte Inmueble

0000 24

Base imponible: $ 21,020.00

Observaciones: 0%D1 0 2M

Provincia: Guayas

Cantón: GQUIL

Parroquia: ROCAFUERTE

ETorres ETorres dw_rpl_gru 38819

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0004551 G

ORIGINAL

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCABALA Guayaquil 11/27/01 12:04:19

Formulario No.: 113986

Por: $74.07

Notaría No. 7

No. Municipio: 52371910

Comprador / A favor de: CIAJABRO, C.A

Vendedor / Que otorga: ANA BRITO DE OCHOA

Concepto: APORTE DE INMUEBLE

Base imponible: $ 21,020.00

Observaciones: 30%D1 0 2M

Provincia: Guayas

Cantón: GQUIL

Parroquia: ROCAFUERTE

ETorres ETorres dw_rpl_gru 38819

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0004552 G

ORIGINAL

Interagua INTERNATIONAL WATER SERVICES

CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO

SOLICITUD No. 1542

SERVICIO No. 7160

Tasa de Servicios especiales Subcategoria C ☐

ESPECIE VALORADA $ 1,00

Motivo de Solicitud				
Construcción Inicial	☐	Compra Venta	☐
Inspección Final	☐	Donación	☐
Aumento	☐	Transferencia de dominio	☐
Remodelación	☐	Venta de derechos hereditarios	☐
Reparación	☐		
Otros	☐		

1531

Propietario: ANA BRITO DE OCHOA

Comprador

Resp. Técnica: CIA.IABRO C.A

Direccion CHILE ENTRE AGUIRRE Y LUQUE

Urb./Coop./ Sector CHILE ENTRE AGUIRRE Y LUQUE

Código 03-016-002-0-1-1	Parroquia/Sector ROCAFUERTE	Manzana 16	Solar 02
Area de Solar 297,24 m^2	Alicuota del Solar 89,45%	Area del Local	Area de Const.

Notario ☐ 7 FALQUEZ Control de Construcción ☐ Otros ☐

Zona 1 ☐	Zona 2 ☐	Zona 3 ☐	Zona 4 ☐	Zona 5 ☐	Zona 6 ☐	Zona 7 ☐
Paga ☐		Exento ☐		ARTICULO	LETRA	RAZON
Contribución especial de mejoras ☐		Contribución especial de mejoras ☐				
Tasa de servicios especiales ☐		Tasa de servicios especiales ☐				

Exento por: Valores ya pagados Sin canalización Zona exenta por convenio

Observación:

Niveles	DIMENSIONES	Areas m^2
	Area de Construcción:	

INTERAGUA C. LTD. EXENTO DE PAGO

AREA TOTAL		Valores
Liquidación de Valor a pagar		
Por tasa de servicios especiales	Mes x $	—
Por área del solar	m^2 x $	—
Por área de propiedad horizontal	m^2 x $	—
TOTAL A PAGAR		EXENTO

SOLICITANTE (INTERESADO O NOTARIO)

FACTURACION

Liquidador:

NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON GUAYAQUIL

DR. EDUARDO FALQUEZ AYALA

NOTARIO SEPTIMO DEL CANTON GUAYAQUIL

Fecha

Fecha

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

INTERNATIONAL WATER SERVICES

Interagua INTERNATIONAL WATER SERVICES

CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO

SOLICITUD No. 1543

SERVICIO No. 7161

Tasa de Servicios especiales Subcategoria C ☐

ESPECIE VALORADA $ 1,00

USUARIO

Motivo de Solicitud				
	Construcción Inicial	☐	Compra Venta	☐
	Inspección Final	☐	Donación	☐
	Aumento	☐	Transferencia de dominio	☐
	Remodelación	☐	Venta de derechos hereditarios	☐
	Reparación	☐		
	Otros	☐		

1532

Propietario: ANA BRITO DE OCHOA

Comprador

Resp. Técnica: CIA.IABRO C.A

Direccion CHILE ENTRE AGUIRRE Y LUQUE

Urb./Coop./ Sector CHILE ENTRE AGUIRRE Y LUQUE LOCAL # 1 P.B

Código	Parroquia/Sector	Manzana	Solar
03-16-002-0-1-2	ROCAFUERTE	16	02
Area de Solar 297,24 m²	Alicuota del Solar 7,70%	Area del Local	Area de Const.

Notario ☐ 7 FALQUEZ Control de Construcción ☐ Otros ☐

RESERVADO RECAUDACION

Zona 1 ☐	Zona 2 ☐	Zona 3 ☐	Zona 4 ☐	Zona 5 ☐	Zona 6 ☐	Zona 7 ☐
Paga ☐		Exento ☐ ✓		ARTICULO	LETRA	RAZON
Contribución especial de mejoras ☐		Contribución especial de mejoras ☐				
Tasa de servicios especiales ☐		Tasa de servicios especiales ☐				

Exento por: Valores ya pagados Sin canalización Zona exenta por convenio

Observación:

Niveles	DIMENSIONES	Areas m²
	Area de Construcción:	

INTERAGUA C. LTD. EXENTO DE PAGO

AREA TOTAL		Valores
Liquidación de Valor a pagar		
Por tasa de servicios especiales	Mes x $	—
Por área del solar	m² x $	—
Por área de propiedad horizontal	m² x $	—
	TOTAL A PAGAR	EXENTO

SOLICITANTE, INTERESADO O NOTARIO

AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

FACTURACION

Liquidador:

Fecha

Fecha

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

Interagua INTERNATIONAL WATER SERVICES

CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO

SOLICITUD No. 1544

SERVICIO No. 7162

Tasa de Servicios especiales Subcategoria C ☐

ESPECIE VALORADA $ 1,00

USUARIO

Motivo de Solicitud

Construcción Inicial	☐	Compra Venta	☐
Inspección Final	☐	Donación	☐
Aumento	☐	Transferencia de dominio	☐
Remodelación	☐	Venta de derechos hereditarios	☐
Reparación	☐		
Otros	☐ 1533		

PAGO 032058

Propietario: ANA BRITO DE OCHOA

Comprador Resp. Técnica: CIA.IABRO C.A

Direccion CHILE ENTRE AGUIRRE Y LUQUE

Urb./Coop./ Sector CHILE ENTRE AGUIRRE Y LUQUE LOCAL 2 P.B

Código 03-016-002-0-1-3	Parroquia/Sector ROCAFUERTE	Manzana 16	Solar 02
Area de Solar 297,24 m^2	Alicuota del Solar 2,85%	Area del Local	Area de Const.

Notario ☒ FALQUEZ Control de Construcción ☐ Otros ☐

RESERVADO RECAUDACION

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

Paga ☐	Exento ☑	ARTICULO	LETRA	RAZON
Contribución especial de mejoras ☐	Contribución especial de mejoras ☑			
Tasa de servicios especiales ☐	Tasa de servicios especiales ☑			

Exento por: Valores ya pagados Sin canalización Zona exenta por convenio

Observación:

Niveles	DIMENSIONES	Areas m^2
	Area de Construcción:	
	INTERAGUA C. L. EXENTO DE PAGO	
	AREA TOTAL	Valores
	Liquidación de Valor a pagar	
Por tasa de servicios especiales	Mes x $	—
Por área del solar	m^2 x $	—
Por área de propiedad horizontal	m^2 x $	—
	TOTAL A PAGAR	EXENTO

SOLICITANTE (INTERESADO O NOTARIO)	FACTURACION	
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA NOTARIO SEPTIMO DEL CANTON GUAYAQUIL	Liquidador:	
	Fecha	Fecha

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

Interagua INTERNATIONAL WATER SERVICES

CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS
PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO

SOLICITUD No. 1545

SERVICIO No. 7163

Tasa de Servicios especiales Subcategoria C ☐

ESPECIE VALORADA $ 1,00

USUARIO

Motivo de Solicitud

Construcción Inicial	☐	Compra Venta	☐
Inspección Final	☐	Donación	☐
Aumento	☐	Transferencia de dominio	☐
Remodelación	☐	Venta de derechos hereditarios	☐
Reparación	☐		
Otros	☐		

032953 1534

Propietario: ANA BRITO DE OCHOA

Comprador 0000 26

Resp. Técnica: CIA.IABRO C.A

Direccion GARCIA AVILES Y LUQUE PARQUEO 11 PISO 4

Urb./Coop./ Sector G.AVILES Y LUQUE

Código 03-046-010-0-5-11	Parroquia/Sector ROCAFUERTE	Manzana 046	Solar 010
Area de Solar 1.253,m2	Alicuota del Solar 0,118%	Area del Local	Area de Const.

Notario & FALQUEZ Control de Construcción ☐ Otros ☐

RESERVADO RECAUDACION

Zona 1 ☐	Zona 2 ☐	Zona 3 ☐	Zona 4 ☐	Zona 5 ☐	Zona 6 ☐	Zona 7 ☐
Paga ☐		Exento ☐		ARTICULO	LETRA	RAZON
Contribución especial de mejoras ☐		Contribución especial de mejoras ☐				
Tasa de servicios especiales ☐		Tasa de servicios especiales ☐				

Exento por: Valores ya pagados Sin canalización Zona exenta por convenio

Observación:

Niveles	DIMENSIONES	Areas m²
	Area de Construcción:	
	AREA TOTAL	Valores
	Liquidación de Valor a pagar	
Por tasa de servicios especiales	Mes x $	——
Por área del solar	m² x $	——
Por área de propiedad horizontal	m² x $	——
	TOTAL A PAGAR	EXENTO

EXENTO DE PAGO

SOLICITANTE (INTERESADO o NOTARIO)

Ab. EDUARDO FALQUEZ ATALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

FACTURACION

Liquidador:

Fecha

Fecha

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

Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

No.		
0060597		
DIA	MES	AÑO
14	SEPTIEMBRE	2001

DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
OCHOA,ANA DE BRITO	
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR	
03-0016-002-0-1-2		ROCAFUERTE	
DIRECCION	No.	MANZANA	SOLAR
CHILE/ AGUIRRE Y LUQUE	319	0016	002

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY	No.
GUAYAQUIL		01 AGO 2000	7352

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
SOLAR 3	25.76 Mts.	SOLAR 1(2)	24.27 Mts.	SOLAR 5-13	11.15 Mts.	CHILE	12.80 Mts.

SUPERFICIE DEL PREDIO	CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
297.24 Mts.2	REGULAR ☐	IRREGULAR ☒

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
SOLAR 3	25.76 Mts.	SOLAR 1(2)	24.27 Mts.	SOLAR 5-13	11.15 Mts.	CHILE	12.80 Mts.

SUPERFICIE DEL PREDIO	CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
297.24 Mts.2	REGULAR ☐	IRREGULAR ☒

OBSERVACIONES

LOCAL # 1, PLANTA BAJA, EDIFICIO "CASA GOMEZ". ALICUOTA:7,70%.

AVALUO DEL SOLAR	AVALUO DE LA EDIFICACION
$. **********208.28	$. ********1,366.84
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL
**7.70000000000	$. ***********1,575.12
OBJETO DEL CONTRATO	
COMPRAVENTA	

Municipalidad de Guayaquil

Arq. Juan Palacios Sánchez
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO
JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS

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

Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

No.		
0060596		
DIA	MES	AÑO
14	SEPTIEMBRE	2001

DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
OCHOA [illegible] DE	
REPRESENTANTE O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR	
03-0016-002-0-1-3		0000 ROCAFUERTE	27

DIRECCION	No.	MANZANA	SOLAR
CHILE/ AGUIRRE Y LUQUE	319	0016	002

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY	No.
GUAYAQUIL		01 AGO 2000	7352

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
SOLAR 3	25.76 Mts.	SOLAR 1(2)	24.27 Mts.	SOLAR 5-13	11.15 Mts.	CHILE	12.80 Mts.

SUPERFICIE DEL PREDIO	CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
97.24 Mts.2	REGULAR ☐	IRREGULAR ☒

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
SOLAR 3	25.76 Mts.	SOLAR 1(2)	24.27 Mts.	SOLAR 5-13	11.15 Mts.	CHILE	12.80 Mts.

SUPERFICIE DEL PREDIO	CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
297.24 Mts.2	REGULAR ☐	IRREGULAR ☒

OBSERVACIONES

LOCAL # 2, PLANTA BAJA, EDIFICIO "CASA GOMEZ". ALICUOTA:2,85%.

AVALUO DEL SOLAR	AVALUO DE LA EDIFICACION
**********77.09	$. **********505.91
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL
**2.85000000000	$. **********583.00
OBJETO DEL CONTRATO	
COMPRAVENTA	

Municipalidad de Guayaquil

Arq. Juan Palacios Sánchez
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO
JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS

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

Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

No.		
0060599		
DIA	MES	AÑO
14	SEPTIEMBRE	2001

[redacted]

DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
OCHOA, ANA BRITO DE	
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR	
03-0016-002-0-1-1		ROCAFUERTE	
DIRECCION	**No.**	**MANZANA**	**SOLAR**
CHILE/ AGUIRRE Y LUQUE	319	0016	002

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY	No.
GUAYAQUIL		01 AGO 2000	7352

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
SOLAR 3	25.76 Mts.	SOLAR 1(2)	24.27 Mts.	SOLAR 5-13	11.15 Mts.	CHILE	12.80 Mts.

SUPERFICIE DEL PREDIO	CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
297.24 Mts.2	REGULAR ☐	IRREGULAR [X]

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
SOLAR 3	25.76 Mts.	SOLAR 1(2)	24.27 Mts.	SOLAR 5-13	11.15 Mts.	CHILE	12.80 Mts.

SUPERFICIE DEL PREDIO	CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
297.24 Mts.2	REGULAR ☐	IRREGULAR [X]

OBSERVACIONES

LOCAL CASA GOMEZ, PLANTA BAJA, MEZZANINE, 1ER PISO , 2DO PISO ALTO, TERRAZA, EDIFICIO "CASA GOMEZ". ALICUOTA: 89.45% .

AVALUO DEL SOLAR	AVALUO DE LA EDIFICACION
$. ********2,419.52	$. *******15,878.38
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL	**AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL**
*89.45000000000	$. **********18,297.90
OBJETO DEL CONTRATO	
COMPRAVENTA	

Municipalidad de Guayaquil

Arq. Juan Palacios Sánchez
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO

JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS

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

Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

No.		
0060608		
DIA	MES	AÑO
14	SEPTIEMBRE	2001

DATOS DE LOS CONTRIBUYENTES

OTORGANTE	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
OCHOA CASTRO IVAN	
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR	
03-0046-010-0-5-11		ROCAFUERTE 0209 28	
DIRECCION	No.	MANZANA	SOLAR
G.AVILES Y LUQUE (ED.FINEC)		0046	010

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY	No.
GUAYAQUIL		15 NOV 1995	6969

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
SOLAR 11	34.50 Mts.	LUQUE	20.00 Mts.	G. AVILES	45.80 Mts.	SOLS.7-8-9	45.80 Mts.

SUPERFICIE DEL PREDIO	CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
253 Mts.2	REGULAR ☐	IRREGULAR ☒

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
SOLAR 11	34.50 Mts.	LUQUE	20.00 Mts.	G. AVILES	45.80 Mts.	SOLS.7-8-9	45.80 Mts.

SUPERFICIE DEL PREDIO	CARACTERISTICAS DEL SOLAR	
1253.00 Mts.2	REGULAR ☐	IRREGULAR ☒

OBSERVACIONES

PARQUEO 11, 4TO. PISO. EDIFICIO "FINEC".ALICUOTA:0.118%, SEGUN ESCRITURA.
CONSIDERAR ALICUOTA DE 0.354%, SEGUN CATASTRO PARA FINES TRIBUTARIOS.

AVALUO DEL SOLAR	AVALUO DE LA EDIFICACION
**********40.36	$. **********523.19
CUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL
***.35400000000	$. **********563.55
OBJETO DEL CONTRATO	
COMPRAVENTA	

Municipalidad de Guayaquil

Arq. Juan Palacios Sánchez
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO
JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS

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

NOTARIA SEPTIMA
REPUBLICA DEL ECUADOR
DEL
CANTON GUAYAQUIL
AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

Notario, en un solo acto.-

0000 29

CARMEN MORAN RODRIGUEZ

C.C. 091775913-6

LUZ EMERITA CAMACHO CHERRES

C.C. 110269748-7

EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA

C.C. 091531948-7

JORGE VERA ESTRADA

C.C. 090902372-3

IVAN OCHOA CASTRO

C.C. 0701270514

ANA BRITO DE OCHOA

C.C. 010115849-1

EL NOTARIO.

ABOGADO EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA

Se otorgó ante mí, y en fé de ello confiero este TERCER TESTIMONIO, en veintiocho fojas útiles que sello y firmo en la ciudad de Guayaquil, a los seis días del mes de diciembre de dos mil uno.-

NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON GUAYAQUIL REPUBLICA DEL ECUADOR

Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

DOY FE: que en esta fecha y al margen de la matriz correspondiente en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Segundo de la Resolución No. 02 G II 0000649 de fecha treinta de enero del dos mil dos de la Superintendencia de Compañías en Guayaquil tomé nota de la APROBACION de la constitución de la compañía " **IABRO C A.** " Guayaquil febrero 5 del 2 002

NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON GUAYAQUIL REPUBLICA DEL ECUADOR

Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

Número de Repertorio: 3,541
Fecha de Repertorio : 06/feb/2002

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribieron los siguientes actos:
1.- Aporte en el tomo 13 de fojas 6479 a 6484, No.2525 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Ocho de Marzo del Dos Mil Dos.
2.- Aporte en el tomo 13 de fojas 6485 a 6486, No.2526 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Ocho de Marzo del Dos Mil Dos.

0000 30

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

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial	Número Matrícula	Actos
03-0016-002-0-1-1	22234	APT
03-0016-002-0-1-2	22235	APT
03-0016-002-0-1-3	22236	APT
03-0046-010-0-5-11	101560	APT

DESCRIPCIÓN:
APT =Aporte

Trabajados por:

Digitalizador : SN
Calificador de Título : NSAQUICELA
Calificador Legal : ONAULA
Asesor : PALVEARB
Generador de Razón : MQUINTEROS

Fernando Tamayo Rigail
Registrador de la Propiedad

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

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

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

Dra. Norma Plaza
de García

REGISTRADORA
MERCANTIL

0000 31

REGISTRO MERCANTIL
CANTON GUAYAQUIL

*1. - En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° **02-G-IJ-0000649**, dictada por la **Subdirectora Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil**, el 30 de Enero del 2.002, queda inscrita la presente escritura, la misma que contiene la **Constitución** de la compañía denominada **"IABRO C.A."**; de fojas **4.878 a 4.933**, Número **667** del Registro Industrial y anotada bajo el número **8.644** del Repertorio.- **2.** - Certifico: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura.- Guayaquil, quince de Marzo del dos mil dos.-*

AB. TATIANA GARCIA PLAZA
Registradora Mercantil - Encargada
Del Cantón Guayaquil

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL

TRAMITE: 66010
LEGAL:AB. ZOILA CEDEÑO
COMPUTO: ALEXANDRA CORONEL
RAZON: LAURA ULLOA
REVISADO POR:

REGISTRO MERCANTIL CANTON GUAYAQUIL