



- 1 -

0000002

NUMERO:

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA INMOKALVE S.A.---

CUANTIA: US\$2,310.00.-----



DR. JORGE PINO VERNAZA



En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día doce de Septiembre del dos mil tres, ante mí, doctor **JORGE PINO VERNAZA**, Notario Titular Undécimo del cantón Guayaquil, comparecen:

a) el señor **XAVIER ENRIQUE INTRIAGO ROCA**, quien declara ser ecuatoriano, divorciado, Arquitecto, por sus propios derechos; y, b) la señora **GINA CECILIA ALARCON VELIZ**, quien declara ser ecuatoriana, divorciada, Ejecutiva, por sus propios derechos.-----

Las comparecientes son mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Guayaquil, personas capaces para obligarse y contratar, de identificación de conocer doy fe, las mismas que comparecen a celebrar esta Escritura de **CONSTITUCION DE COMPAÑIA** sobre cuyo objeto y resultados están bien instruidas, a la que proceden de una manera libre y espontánea, y para su otorgamiento me presentan la minuta que dice así:-----

SEÑOR NOTARIO:-----

En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase autorizar una en la cual conste la **CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑIA INMOKALVE S.A.**, que se contienen en las siguientes cláusulas:-----

CLAUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.- Concurren a la celebración de este contrato, los señores: **A) Arquitecto Xavier Intriago Roca**, por sus propios derechos, ecuatoriano,



mayor de edad, divorciado, domiciliado en esta ciudad de Guayaquil; y la señora Gina Cecilia Alarcón Véliz, por sus propios derechos, ecuatoriana, mayor de edad, divorciada, domiciliada en Guayaquil, quienes manifiestan su voluntad de constituir una Sociedad Anónima que se denominará INMOKALVE S.A.-----

CLAUSULA SEGUNDA: La compañía que en este acto se constituye, estará regida por la Ley de Compañías, Código Civil, Código de Comercio y los Estatutos que a continuación se expresan: **ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA**

INMOKALVE S.A.- ARTICULO PRIMERO:

DENOMINACION OBJETIVA Y NACIONALIDAD.- La

denominación objetiva de la Sociedad Anónima es

INMOKALVE S.A.. La nacionalidad de la compañía es

ecuatoriana. **ARTICULO SEGUNDO: OBJETO.-** La

compañía tendrá como objeto: **A)** Dedicarse a la importación, exportación, comercialización y fabricación de toda clase de juguetes y juegos infantiles, de productos plásticos para uso doméstico, industrial y comercial. Así también se dedicará a la venta, distribución, y comercialización de toda clase de combustible, gasolina, diesel, kérex, gas; al revelado y fotocopias de toda clase de documentos; a la compraventa, importación de maquinarias fotocopadoras, tintas y accesorios para máquinas fotocopadoras; pudiendo también extender su actividad a la asesoría técnica relacionada con este campo.

Así también, la compañía se dedicará a brindar asesoramiento

administrativo a toda clase de empresas. También se

dedicará a la fabricación, producción, transformación, compra,



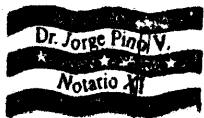


0000003

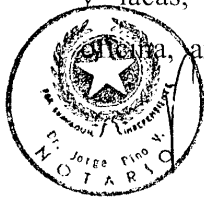
- 2 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



venta, importación, exportación, representación, consignación de ropas, prendas de vestir y de indumentaria, fibras, tejidos, hilados, y calzado, y las materias primas que la componen; se dedicará además a la importación, compraventa de equipos de imprenta y sus repuestos, así como de su materia prima conexa (pulpa, tinta, etcétera) Se dedicará igualmente a la compraventa, importación y exportación de productos agrícolas e industriales en las ramas alimenticia, metalmecánica y textil; y a la importación y exportación de maquinarias industriales y agrícolas y toda clase de productos agropecuarios. Así mismo podrá importar y exportar productos de ferretería, artesanías, electrodomésticos, y materiales de construcción. También se dedicará a la importación, compra, venta, distribución y comercialización de aparatos fotográficos, instrumentos de óptica, aparatos y suministros eléctricos; artículos de cerámica; artículos de cordelería, artículos de deporte y atletismo, artículos de juguetería y librería, equipos de seguridad y protección industriales, instrumental médico, instrumental para laboratorios, instrumentos de música, maderas, joyas y artículos conexos con la rama de la joyería, bebidas alcohólicas y aguas gaseosas, productos de cuero, elaboración de telas, compraventa por mayor y menor y/o permuta y/o distribución y/o consignación de productos químicos, materia activa o compuestos para la rama veterinaria y/o humana, profiláctica o curativas en todas sus formas y aplicaciones. También se dedicará a la comercialización interna y externa de pieles, pinturas, barnices y lacas, productos de hierro y acero, papelería y útiles de oficina, artículos de bazar y perfumería, productos de confitería.

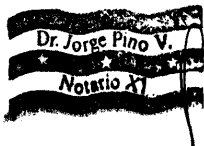


productos de vidrio y cristal, aparatos de relojería, sus partes y accesorios. B) La compañía también se dedicará a prestar servicios de asesoría en los campos jurídico, económico, inmobiliario y financiero, investigaciones de mercadeo y comercialización interna. C) También se dedicará a la selección y prestación de personal, venta de servicios de computación y procesamiento de datos, instalación, explotación y administración de supermercados. D) También podrá dedicarse a la explotación agrícola en todas sus fases, al desarrollo , crianza de toda clase de ganado mayor y menor. Así mismo podrá importar ganado y productos para la agricultura y ganadería y cualquier clase de maquinarias y equipos necesarios para la agricultura y ganadería. También tendrá por objeto dedicarse a la producción de larvas de camarones y otras especies bioacuáticas mediante la instalación de laboratorios. También se dedicará a la actividad pesquera en todas sus fases tales como: captura, extracción, procesamiento y comercialización de especies bioacuáticas en los mercados internos y externos. También podrá adquirir en propiedad, arrendamiento o asociación, barcos pesqueros, instalar su planta industrial para empaque, envasamiento o cualquier otra forma para la comercialización de los productos del mar. E) También se dedicará a la construcción de toda clase de vivienda familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales. El diseño, construcción y planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas. F) También tendrá por objeto dedicarse a la actividad mercantil





DR. JORGE PINO VERNAZA



0000004

- 3 -

como comisionista, intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de personas naturales y/o jurídicas, cuenta correntista mercantil. **G)** Fomentará y desarrollará el turismo nacional e internacional, mediante la instalación y administración de agencias de viaje, hoteles, moteles, restaurantes, clubes, cafeterías, centros comerciales, ciudadelas vacacionales y parques mecánicos de recreación **H)** La compañía tendrá como objeto dedicarse a la compra y venta, arrendamiento, tenencia, administración o anticresis, y explotación en general de bienes inmuebles, urbanos o rurales, así como a la intermediación, corretaje y promoción de los mismos para su enajenación, por cuenta propia o de terceros interesados; intervenir como intermediaria o comisionista en todo lo que se relacione con la transacción de propiedades inmobiliarias. **I)** La compañía tendrá por objeto la comercialización, industrialización, exportación e importación de toda clase de productos alimenticios. Podrá efectuar inspecciones de productos de exportación tales como: camarón café, cacao, mango, banano, melón, pescado congelado, productos enlatados y frutas perecibles, con el propósito de establecer su calidad y condición, cantidad, emitiendo a tales efectos las respectivas certificaciones. **J)** Igualmente tendrá por objeto la comercialización, industrialización, exportación e importación de toda clase de productos químicos de limpieza. **K)** Además podrá prestar servicios de limpieza y recolección de basura, como el procesamiento de la misma. **L)** Se dedicará a prestar servicios de agencia de publicidad. Se podrá dedicar al negocio de publicidad o propaganda, pública o privada, a través de la prensa, radio, televisión, películas cinematográficas y carteles impresos, o por cualquiera otra forma de difusión usual para tal fin o que en el



futuro se creara, en locales privados o cerrados o en la vía, o paseos públicos y en distintos medios de transporte, tanto para entidades públicas como privadas, para lo cual podrá promover, crear o elaborar los videos y promociones que estime necesarios.

M) Se dedicará a la edición de toda clase de textos, revistas y publicaciones; igualmente se dedicará a la educación en todos sus niveles. N) Se dedicará a la promoción de toda clase de eventos artísticos nacionales e internacionales. En desarrollo de su objeto y para el cumplimiento de sus fines, la compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las Leyes en relación con su objeto.

ARTICULO TERCERO.- La compañía tendrá su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Podrá abrir sucursales, oficinas, agencias en cualquier lugar de la República cumpliendo con los requisitos y formalidades exigidas por la Ley.

ARTICULO CUARTO: PLAZO.- El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de constitución, pudiendo éste plazo prorrogarse o restringirse por resolución de la Junta General convocada expresamente para el efecto con el voto de una mayoría que represente por los menos las dos terceras partes del capital social concurrente a la reunión.

ARTICULO QUINTO: CAPITAL SUSCRITO.- El capital suscrito de la compañía es de **DOS MIL TRESCIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, dividido en dos mil trescientas diez acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas. Las acciones estarán numeradas de la **cero**





0000005

- 4 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



cero uno a la dos mil trescientas diez inclusive, y serán firmadas por el Gerente General y Presidente de la compañía.

ARTICULO SEXTO.- REPRESENTACION LEGAL.- La Representación Legal de la compañía, la tendrá el Gerente General y el Presidente, en forma individual, separada e indistinta. Cualquiera de los antes mencionados funcionarios requerirán de autorización de Junta General de Accionistas, para celebrar los siguientes actos y contratos: Uno) celebrar actos y contratos que graven o enajenen bienes inmuebles; y, Dos)

Para la venta del total del activo y del pasivo. **ARTICULO SÉPTIMO: FONDO DE RESERVA.-** La compañía esta obligada a firmar un fondo de reserva legal, equivalente al cincuenta por ciento del capital social. Anualmente segregará de las utilidades líquidas y realizadas un diez por ciento hasta alcanzar el porcentaje determinado anteriormente.

ARTICULO OCTAVO: AUMENTO DE CAPITAL.- En cualquier momento la junta General podrá acordar el Aumento de Capital con el voto del cincuenta y un por ciento del capital suscrito. **ARTICULO NOVENO: CESION DE ACCIONES.-**

Los accionistas pueden ceder sus acciones que tienen en la compañía. Dicha cesión o transferencia de acciones deberá inscribirse en el Libro de Acciones y Accionistas, en el cual deberán inscribirse todas y cada una de las sucesivas transferencias, la constitución de derechos reales y las demás modificaciones que ocurran al respecto sobre las acciones, de conformidad con el artículo ciento setenta y siete de la Ley de Compañías. **CAPITULO TERCERO: DERECHO DE LOS**

ACCIONISTAS; OBLIGACIONES DE LOS ACCIONISTAS.-



ARTICULO DECIMO: DERECHO DE LOS

ACCIONISTAS.- Son derechos de los Accionistas los señalados en estos estatutos y los determinados en el Artículo doscientos siete de la Ley de Compañías. **ARTICULO**

DECIMO PRIMERO: OBLIGACIONES DE LOS

ACCIONISTAS.- Son obligaciones de los Accionistas las establecidas en los estatutos y las señaladas en el segundo inciso del artículo doscientos uno de la Ley de Compañías.

"CAPITULO CUARTO: DE LA ADMINISTRACION:

ORGANOS DE LA SOCIEDAD: DE LA JUNTA GENERAL, DEL GERENTE GENERAL, DEL PRESIDENTE, DEL VICEPRESIDENTE". ARTICULO

DECIMO SEGUNDO: DE LA ADMINISTRACION DE LA

COMPAÑIA.- La compañía se regirá por los siguientes

órganos: a) La Junta General de Accionistas, b) Gerente General; c) Presidente; d) Vicepresidente. **ARTICULO**

DECIMO TERCERO: DE LA JUNTA GENERAL DE

ACCIONISTAS.- La Junta General estará formada por los Accionistas legalmente convocados y reunidos, es el órgano supremo de la compañía y en consecuencia, las decisiones de ésta obligan a todos sus miembros. **ARTICULO**

DECIMO CUARTO.- Las Juntas Generales de Accionistas son ordinarias y extraordinarias y se reunirán en el domicilio principal de la compañía salvo lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías.

ARTICULO DECIMO QUINTO.- Las Juntas Generales ordinarias se reunirán por lo menos una vez al año, dentro

tres meses posteriores a la finalización del ejercicio





0000006

- 5 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



económico de la compañía para considerar los asuntos especificados en los numerales dos y cuatro del artículo doscientos treinta y uno de la Ley de Compañías vigente y cualquier otro asunto puntualizado en el orden del día de acuerdo a la convocatoria. Las Juntas Generales Extraordinarias de reunirán cuando fueren convocadas. La convocatoria para las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias se harán con ocho días de anticipación al fijado para la reunión de acuerdo al Artículo doscientos treinta y seis de la Ley de Compañías, deberá hacerla individualmente el Presidente y/o el Gerente General, por su propia iniciativa, o a solicitud escrita de un número de Accionistas que representen por lo menos la vigésima parte del capital suscrito. La indicada convocatoria será mediante publicación por la prensa, en uno de los diarios de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, con indicación de lugar, día, hora y objeto de la reunión. Toda resolución sobre asuntos no expresados en la convocatoria será nula. **ARTICULO DECIMO SEXTO.-** Para reforma de estatutos y/o aumento de Capital, el quórum necesario para la celebración de las sesiones de la Junta General será el de un número de Accionistas que representen el cincuenta y uno por ciento del capital suscrito, si a la primera convocatoria no concurriere el número de Accionistas cuya representación se indica anteriormente, se convocará en la misma forma a una nueva sesión la que no podrá demorar más de treinta días contados desde la fecha fijada para la primera reunión advirtiéndose que se verificará con los accionistas que asistan.



En la segunda convocatoria no podrá modificarse el objeto de la primera convocatoria. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO.-**

La Junta General, formada por los Accionistas legalmente convocados y reunidos, es el órgano supremo de la compañía.

La Junta General no podrá considerarse válidamente constituida para deliberar en primera convocatoria, si los concurrentes a ella no representan el cincuenta y un por ciento del capital suscrito. La Junta General reunirá, en segunda convocatoria, con el número de Accionistas presentes, debiendo expresarse así en la referida convocatoria. **ARTICULO DECIMO OCTAVO.-**

Salvo las excepciones previstas en la Ley o en los presentes estatutos las resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas, serán tomadas por una mayoría de votos que represente el cincuenta y un por ciento por ciento del capital suscrito. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría numérica. **ARTICULO DECIMO**

NOVENO.- La Junta General estará presidida por el Presidente de la compañía y a su falta se designará un Presidente Ad-Hoc. Como secretario de las sesiones actuará el Gerente General de la compañía y a falta de este se designará un Secretario Ad-Hoc. **ARTICULO VIGESIMO.-**

El acta de deliberaciones y acuerdos de las Juntas Generales llevarán las firmas del Presidente y Secretario de la Junta, salvo lo dispuesto en el Artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías. De cada Junta se formará un expediente con la copia del acta y de los demás documentos que justifiquen que las convocatorias se hicieron en la forma

prevista en la Ley y en los estatutos. Se incorporará también a





0000007

- 6 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



dicho expediente los demás documentos que hayan sido conocidos por la Junta. Las Actas se extenderán a máquinas en hojas debidamente foliadas. Las Actas podrán ser aprobadas por la Junta General en la misma sesión.

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO: ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.-

Son atribuciones de la Junta General de Accionistas: a) Nombrar, remover, conceder licencias, y fijar las remuneraciones de: Gerente General, Presidente y Vicepresidente. La Junta General de Accionistas deberá otorgar autorización únicamente para la celebración de los actos y contratos, determinados y de acuerdo a la reglamentación del artículo sexto de los estatutos. b) Conocer anualmente las cuentas, el balance, los informes que presente el Gerente General, respecto de los negocios sociales; c) Resolver sobre las reformas del contrato social, aumento o disminución del capital, prórroga o reducción del plazo de acuerdo a lo establecido en el Artículo diecisiete de los presentes estatutos; d) resolver la disolución anticipada y la liquidación de la sociedad, designar liquidadores y establecer el procedimiento correspondiente; e) Fijar el porcentaje que anualmente segregará para la constitución del fondo de reserva especial; f) Conocer y aprobar el presupuesto de la compañía; g) Interpretar de manera obligatoria los presentes estatutos; h) Resolver sobre otro asunto que se propusiere y cuya resolución no corresponda a ninguno de los otros organismos de la sociedad. **ARTICULO VIGESIMO**

SEGUNDO.- El Gerente General y el Presidente de la compañía serán nombrados por la Junta General para el período



de Cinco Años y podrán ser o no Accionistas. Podrá ser una persona natural o jurídica. **ARTICULO VIGESIMO**

TERCERO.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

a) Representar a la compañía legal, judicial y extrajudicialmente.
b) Presidir las sesiones de Junta General de Accionistas Ordinarias y Extraordinarias; c) Convocar a Junta General de Accionistas; d) Suscribir en unión del Gerente General los Certificados de aportaciones de la compañía; e) Velar por la buena marcha de la sociedad; f) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General de Accionistas; g) Suscribir conjuntamente con el Secretario las Actas de Sesión de Junta General; y h) Ejercer las demás atribuciones y deberes que le conceden la Ley, estos estatutos y la Junta General. Para celebrar actos y contrato determinados

en el artículo seis, necesitará de autorización de Junta General de Accionistas. **ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.-** Son

atribuciones del Gerente General: a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía. b) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Junta General de Accionista; c) Formular los proyectos de Reglamento y Presupuesto anual y someterlos a consideración de la Junta General de Accionista; d) Convocar la Junta General de Accionista Ordinaria o Extraordinaria. e) Examinar constante y permanente la Contabilidad de la compañía y vigilar que los trabajadores y ejecutivos cumplan con sus deberes; f) Firmar los cheques de las cuentas corrientes bancarias de la compañía; g) Manejar bajo su estricta y personal responsabilidad los asuntos de la compañía; h) Contratar y remover a los ejecutivos





0000008

- 7 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



y trabajadores y concederles las licencias que creyere justificadas; i) El Gerente General, requerirá de autorización de Junta General de Accionista, únicamente para celebrar los actos y contratos señalados en el artículo sexto de los estatutos numerales uno y dos. j) Actuar como Secretario de la Junta General suscribiendo las Actas; k) Para instituir por escritura pública poderes generales requiere de autorización de la Junta General; l) Podrá abrir depósitos a plazo y cederlos, aperturar pólizas de acumulación y otros papeles fiduciarios de esta naturaleza, y cederlos, celebrar contratos de mutuo con instituciones financieras, bancos y terceros, suscribir pagarés y cederlos, aceptar letras de cambios y cederlas, y en general celebrar actos y contratos que sirva para el cumplimiento del objeto social de la compañía; m) Ejercerá las funciones administrativas de la compañía; y n) Las demás que le confiera la Ley, los presentes estatutos y la Junta General. Para celebrar actos y contrato determinados en el artículo seis, necesitará de autorización de Junta General de Accionistas. **ARTICULO VIGESIMO QUINTO.-** El Vicepresidente de la compañía será nombrado por la Junta General de Accionistas para el período de Cinco Años y podrá ser o no Accionista, persona natural o jurídica. **ARTICULO VIGESIMO SEXTO.-** Son atribuciones del Vicepresidente las siguientes: a) Subrogar al Presidente y/o al Gerente General, cuando haya falta o ausencia de estos; y b) Demandar y contestar demandas a nombre de la compañía. Para celebrar actos y contrato determinados en el artículo seis, necesitará de autorización de Junta General de Accionistas.



ARTICULO VIGESIMO SÉPTIMO.- DEL PROCURADOR.-

La compañía tendrá un Procurador que será Abogado. Será elegido por la Junta General de Accionista por un período de Dos Años. Son atribuciones del Procurador las siguientes:

- a) Demandar y Contestar demandas a nombre de la compañía;
- b) Convocar a Junta General de Accionistas.
- c) Las demás funciones que le establezca la Junta General de Accionista.

CAPITULO QUINTO: DISOLUCION Y LIQUIDACION.-

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: CAUSAS DE

DISOLUCION.- La compañía se disolverá: Uno) Por la expiración del plazo de duración; Dos) Por la conclusión de las actividades para la que se estableció o la imposibilidad manifiesta de realizar el fin social; Tres) Por pérdida que agota las reservas y demás del capital social; Cuatro) Por la fusión a que se refieren el Artículo trescientos treinta y siete de la Ley de Compañías; Cinco) por el traslado del domicilio social a país extranjero; Seis) Por cualquier otra causa legal. Disuelta la compañía se procederá en la forma prevista en la Ley de Compañías y su reglamento.

ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO: LIQUIDACION.- La Junta General de Accionistas que acuerde la liquidación y disolución, podrá designar uno o más liquidadores, si no lo hiciere se encargará de este procedimiento el Gerente General. La liquidación de la compañía se ceñirá a lo previsto en la sección respectiva de la Ley de Compañías y a las normas especiales para las compañías de esta especie.

Las facultades de los liquidadores podrán determinarlas las

General y a falta de esta determinación serán las que





0000009

- 8 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



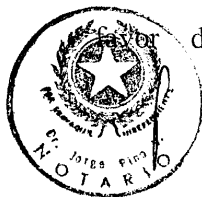
señale la Ley.-----

CLAUSULA TERCERA: DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL.-

Los comparecientes, en calidad de socios fundadores, declaran que el capital social de la compañía anónima que constituyen por la presente escritura, ha sido suscrito en su totalidad y es pagado parte en especie y parte en numerario, en la forma que se detalla a continuación.

Tres.uno.- El Arquitecto Xavier Enrique Intriago Roca, por sus propios derechos, cuatoriano, mayor de edad, divorciado, domiciliado en esta ciudad de Guayaquil, ha suscrito DOS MIL CIENTO DIEZ acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una y paga la suma de DOS MIL CIENTO DIEZ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que equivale al cien por ciento de cada una de ellas, en ESPECIE, mediante la aportación y transferencia de dominio del inmueble descrito en la cláusula cuarta. **Tres.dos.- La señora Gina Cecilia Alarcón Véliz**, por sus propios derechos, ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Guayaquil, ha suscrito DOSCIENTAS acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una, y paga en efectivo la suma de DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, equivalentes al cien por ciento de cada una de ellas. Conforme se acredita con el documento respectivo de la cuenta de integración de capital.-----

CLAUSULA CUARTA: El señor Arquitecto Xavier Enrique Intriago Roca, en pago de las DOS MIL CIENTO DIEZ acciones suscritas, declara que aporta y transfiere el dominio a de la compañía INMOKALVE S.A., el derecho de



propiedad correspondiente al inmueble a continuación descrito:

Cuatro.uno.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.- Descripción

del inmueble de propiedad de Xavier Enrique Intriago

Roca.- A. El aportante, Señor Arquitecto Xavier Enrique

Intriago Roca, es actualmente propietario y legítimo tenedor,

del solar signado con el número SEIS, de la manzana número

UNO, del Conjunto Residencial "ALTAGRACIA", sujeto al

Régimen de Propiedad Horizontal, construido sobre el lote

número CUATRO, parroquia urbana Tarqui, cantón Guayaquil,

provincia del Guayas, a la que le corresponde la Alícuota de

terreno equivalente a cero enteros ocho mil ciento noventa y

tres diez milésimas por ciento (0.8193%), comprendida dentro

de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL

NOROESTE.- Propiedad de Embotelladora de Bebidas S.A., con

siete metros cincuenta centímetros; POR EL SURESTE.- Calle

vehicular, con siete metros cincuenta centímetros; POR EL

NORESTE.- Solar número siete, con quince metros; y POR EL

SUROESTE.- Solar número cinco, con quince metros. Todo lo

cual da una superficie total de CIENTO DOCE METROS

CUADRADOS CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS,

identificado en el catastro municipal con el código número

TREINTA Y NUEVE-CERO CERO CERO UNO-CERO

TREINTA Y NUEVE-CERO CERO CERO CUATRO-UNO-

SEIS. **B. HISTORIA DE DOMINIO.- B.Uno.** El aportante

adquirió el dominio del inmueble antes señalado, mediante venta

que efectuara a su favor la compañía INMOBILIARIA

CAYORA S.A., lo cual consta en la escritura pública autorizada

veinticuatro de octubre del año dos mil dos, por el





DR. JORGE PINO VERNAZA



0000 10

- 9 -

Notario Trigésimo Quinto del cantón Guayaquil, Abogado Roger Arosemena Benítez, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, con matrícula inmobiliaria número Uno uno siete tres nueve nueve, el día veintiuno de noviembre del año dos mil dos. **B.Dos.** A su vez INMOBILIARIA CAYORA S.A., adquirió el dominio del mencionado bien inmueble, mediante venta que a su favor hiciera la señorita Fabiola Gisela Domínguez Marcial, según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto del cantón Guayaquil, Abogado Francisco Xavier Icaza Garcés, el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el día tres de marzo de mil novecientos noventa y siete. **Cuatro.dos.-**

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Conjunto Residencial "ALTAGRACIA", se constituyó al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Abogado Marcos Díaz Casquete, con fecha diecinueve de julio de mil novecientos ochenta y siete, e inscrita en el Registro Especial de Propiedad Horizontal, a cargo del señor Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil, el veinticinco de agosto de mil novecientos ochenta y siete. **Cuatro.tres. -** El aportante Arquitecto Xavier Intriago Roca, declara que aporta y transfiere en propiedad plena a favor de la compañía INMOKALVE S.A., que se constituye por la presente escritura, el inmueble descrito anteriormente, declarando expresamente que se separa de todo derecho, acción y posesión sobre tal bien, pues es su deseo que INMOKALVE



S.A., pase a gozar y disponer del mismo en forma amplia e inmediata, cual legalmente corresponde. **Cuatro.cuatro.-**

GASTOS.- Todos los gastos e impuestos de transferencia de dominio del inmueble aportado, deberán ser asumidos por la compañía INMOKALVE S.A. **Cuatro.cinco.- SANEAMIENTO.-**

El señor Xavier Enrique Intriago Roca, declara que el inmueble aportado y transferido, no se encuentra afectado por gravamen alguno, no obstante lo cual se obliga al saneamiento y evicción en los términos de Ley.-----

CLAUSULA QUINTA.- AVALUO DEL INMUEBLE APORTADO.- Todos los accionistas han valorado el inmueble en la suma de DOS MIL CIENTO DIEZ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, y declaran que responden en forma solidaria frente a la compañía, y frente a terceros por tal valoración.-----

CLAUSULA SEXTA.- AUTORIZACIÓN.- Los suscriptores, autorizan a la Abogada Nuria Jácome de González, para que realice todas las diligencias legales y administrativas para obtener la aprobación e inscripción de esta compañía en los registros correspondientes. Igualmente se le autoriza para convocar a la Primera Junta General de Accionistas.-----

CLAUSULA SEPTIMA.- DOCUMENTOS HABILITANTES.-

Se agregan como documentos habilitantes los siguientes: Seis.uno. Recibo de pago del impuesto predial del ejercicio dos mil tres; Seis.dos. Certificado de la cuenta de integración de capital; Seis.tres. Reserva de denominación, extendido por la Superintendencia de Compañías; Seis.cuatro. Certificado de no tener gastos, otorgado por la Administración del Conjunto



Banco Bolivariano

Dr. Jorge Pineda
Notario

RUC: 0990379017001

MATRIZ:

Junín 200 y Panamá • 230-5000

Fax: (593-4) 2566378 - P.O. Box 09-01-10184

Télex: 42340 • BNKBOL DE - GUAYAQUIL - ECUADOR

Dr. Jorge Pino V.
Notario A1

CERTIFICADO DE INTEGRACION DE CAPITAL

No. 00001K C005885-1

Certificamos haber recibido en depósito, en cuenta especial para la integración de capital de la compañía formador **INMOKALVE S.A.** XXX

La cantidad de DOSCIENTOS CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA correspondiente a los aportes hechos por los socios fundadores, en la proporción siguiente:

NOMBRE
ALARCON VELIZ GINA CECILIA

CANTIDAD
\$200.00

TOTAL

\$200.00

El depósito efectuado en la Cuenta de Integración de Capital se conservará en el Banco como depósito de plazo mayor de conformidad con el Art. 51 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, y devengará un interés anual del 1.98% , salvo que el retiro se haga antes de que se cumpla el plazo de 31 días.

Entregaremos el capital depositado en la Cuenta de Integración de Capital a que se refiere este Certificado y los intereses respectivos, una vez constituida la compañía, a los Administradores de la misma, después de que el Superintendente (Bancos o Compañías, según sea el caso, nos haya comunicado por escrito su debida constitución, y previa entrega a este banco de copia certificada e inscrita, tanto de la correspondiente escritura de constitución como de la designación y nombramiento de los Administradores.

Si la Compañía en formación no llegare a constituirse, los depósitos hechos a que se refiere este Certificado y sus intereses serán reintegrados a los referidos depositantes, previa autorización del superintendente de Bancos o de Compañías, según el caso

El presente documento no tiene valor negociable y lo hemos extendido a base de la información y datos que nos han sido proporcionados por los interesados, sin nuestra responsabilidad

GUAYAQUIL, 12 DE SEPTIEMBRE DE 2003

DOY FE: QUE ES FIEL
COPIA DEL ORIGINAL

Guayaquil, 12 Septiembre 03

Dr. Jorge Fino Vernaza
NOTARIO XI
CANTON GUAYAQUIL

BANCO BOLIVARIANO
FIRMA AUTORIZADA





REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Oficina: GUAYAQUIL

No. Trámite: 3112195

Tipo de Trámite: Constitución

Señor: JACOME VELIZ NURIA MABELL

Fecha Reservación: 28/08/2003

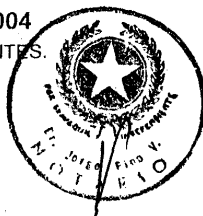
PRESENTE:

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.- **STUDYCORP S.A.**
Negado REGISTRO PREVIO SIMILAR, 102385 ESTUDIOCORP
- 2.- **ZIPCORP S.A.**
Negado REGISTRO PREVIO SIMILAR, 84112 ZIPMACORP, 68848 SIXCORP
- 3.- **FURRYCORP S.A.**
Negado REGISTRO PREVIO SIMILAR, 74339 FURICORP
- 4.- **ZEPELLY S.A.**
Negado REGISTRO PREVIO SIMILAR, 40587 ZEPELIN
- 5.- **INMOKALVE S.A.**
Aprobado 3112212

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL: 24/02/2004
PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

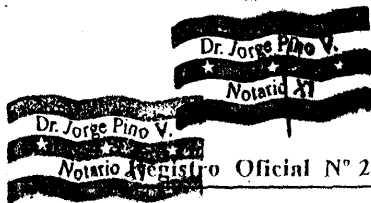
U. Martinez Davalos



ABG. MIGUEL MARTINEZ DAVALOS
SECRETARIO GENERAL

DOY FE QUE ES FIEL
COPIA DEL ORIGINAL
Guayaquil, 12 Septiembre 2003.

Dr. Jorge Fino Vernaza
NOTARIO XI
CANTON GUAYAQUIL



0000012

Notario del Registro Oficial N° 270

Lunes 6 de Septiembre de 1999

3

No. 1229

Jamil Mahand Wirt
**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 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 afecciones 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 alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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 alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que existe entre el inmueble en propiedad horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen

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

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

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

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

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;
- 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;
- Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- Obstruir las áreas comunes que sirven 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 realiza



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 Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

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

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al 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 Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES

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

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

Si un copropietario o usuario no 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.

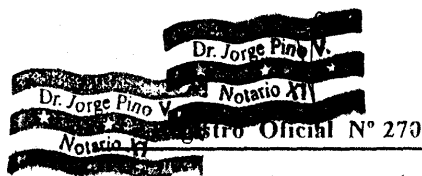
CAPITULO V

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 Organó 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 Organó 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 amparen al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

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

ARTICULO 29: EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el inmueble en propiedad horizontal, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

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

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

CAPITULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACION, REPRESENTACION LEGAL DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 50: REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concuerden 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 aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal que se expida.



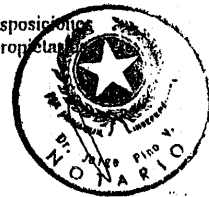
ARTICULO 59: DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se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

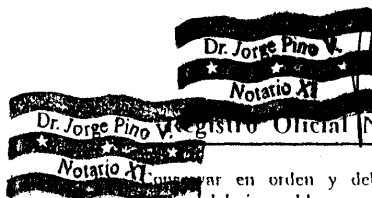
ARTICULO 60: ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

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

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

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





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

- q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautar 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 Órganos 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 Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

CAPITULO IX

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

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

La publicidad y promoción particular de cada uno de los locales comerciales cotizará 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 los locales comerciales.



DISPOSICIONES GENERALES

N° 1230

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

SEGUNDA: Será obligación de la persona natural o jurídica constructora o inmobiliaria elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, previo 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.

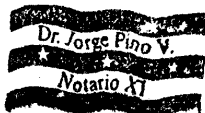
Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 27 de agosto de 1999.

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

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

Es fiel copia del original.- Lo certifico:

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



DOCTOR JORGE PINO VERNAZA Notario XI del Cantón Guayaquil de conformidad con el numeral 5 del artículo 18 de la Ley Notarial, ratificada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1978, DQY FE que la fotocopia precedente, en seis (6) fojas, es fiel copia del original.

Guayaquil 12 de Septiembre del 2003.

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

Decreta:

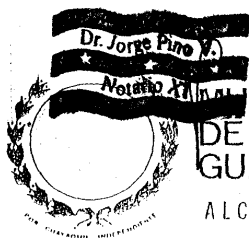
Art. 1.- Para efectos de la aplicación del número vii del artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas, constituyen muestras sin valor comercial:

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

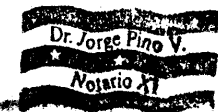
Art. 2.- El presente Decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Registro Oficial.



DR. JORGE PINO VERNAZA
NOTARIO XI
CANTÓN GUAYAQUIL



MUNICIPALIDAD
DE
GUAYAQUIL
ALCALDIA



el 10 de 1987

Sr. Ing.
RICARDO PALAU JIMENEZ
Ciudad.-

REF.: PROPIEDAD HORIZONTAL - CONJUNTO RESIDENCIAL ALTA
GRACIA.

Visto el informe favorable contenido en el oficio N° -
28903 de Asesoría Jurídica Municipal y de conformidad
con lo que establece el Art. 2 de la Ordenanza Municipi-
pal de Propiedad Horizontal, confiero la declaratoria
de Propiedad Horizontal al CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAGRA-
CIA, cuya construcción se va a iniciar sobre los sola-
res 37-A-39, de la manzana N° 01, perteneciente a la -
parroquia urbana Tarquí, ubicado en las calles Av. Car-
los Julio Arosemena, de esta ciudad.

Se adjunta el Cuadro de Alícuotas certificado por el -
señor Secretario Municipal.

Atentamente,
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD.

Ing. Jorge Ferrone Galarza
ALCALDE DE GUAYAQUIL

JPG/JNR/jsm.

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

DOY FE: Que la fotocopia que
se adjunta es fiel al documento
original que se exhibió y que devolví
al interesado.
Guayaquil, 12 de Septiembre de 1983.

AB. ROGER AROSEMENA BENTES
Notario Trigesimo Quinto
CANTON GUAYAQUIL

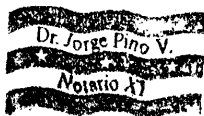


DOY FE: QUE ES FIEL
COPIA DEL ORIGINAL
Guayaquil, 12 de Septiembre de 1983.

Dr. Jorge Pino Vernaza
NOTARIO XI
CANTON GUAYAQUIL

Conjunto Residencial "Altagracia"

Km. 2.5 Ave. Carlos Julio Arosemena



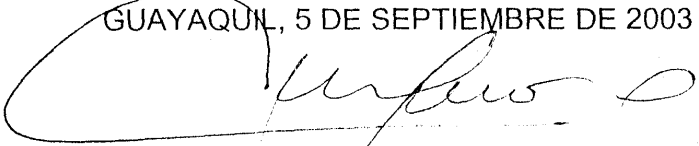
CERTIFICADO DE EXPENSAS

CONSTE POR EL PRESENTE DOCUMENTO QUE EN MI CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAGRACIA" CERTIFICO QUE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO SOLAR 6 DE LA MANZANA 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, SE ENCUENTRA AL DÍA EN EL PAGO DE EXPENSAS, ESTO ES, QUE A LA FECHA NO ADEUDA VALOR ALGUNO POR TAL CONCEPTO, TAL COMO CONSTA EN LOS REGISTROS DEL CONJUNTO, A LOS QUE ME REMITO EN CASO DE SER NECESARIO.

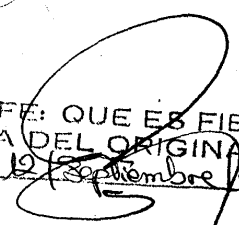
LO CERTIFICO.-

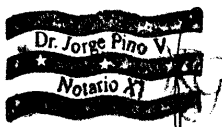


GUAYAQUIL, 5 DE SEPTIEMBRE DE 2003


CRISTIÁN CASTELBLANCO Z.
ADMINISTRADOR

DOY FE: QUE ES FIEL
COPIA DEL ORIGINAL
Guayaquil, 12 de Septiembre 2003.


Dr. Jorge Pino Vernaza
NOTARIO XI
CANTON GUAYAQUIL



Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil
Panamá 809 y Victor Manuel Rendón

0000019

Matrícula Inmobiliaria Número

117399

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial

39 -0001-039 -4-1-6

Conforme a la solicitud Número: 54777, certifico hasta el día de hoy la Matrícula Inmobiliaria Número 117399;

Fecha de Apertura: viernes, 08 de noviembre de 2002

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

INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Alicuota: 0.8193

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

LINDEROS Y MEDIDAS CATASTRALES:

Por el Norte: ESTERO SALADO, con 123.00 mts.

Por el Sur: C.J.AROSEMENA, con 98.50 mts.

Por el Este: SOLAR, con 281.00 mts.

Por el Oeste: SOLAR, con 265.50 mts.

FORMA DEL SOLAR:

Area Escritura: 21549.53 mts2. Area Levantamiento: 21549.53 mts2.

Fondo Escritura: 290.00 mts. Fondo Levantamiento: 290.00 mts.

Frente Escritura 20.50 mts.

Frente 1: 20.50 mts. Frente 3: 0.00 mts.

Frente 2: 0.00 mts. Frente 4: 0.00 mts.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

Estado del Solar: CONSTRUIDO

Uso del Solar: NO INDICA EL USO DEL SOLAR

Alumbrado: *Sí* Pavimentación: *Sí* Agua Potable: *Sí*

Alcantarillado: *Sí* Red telefónica: *Sí* Acera: *Sí*

Bordillo: *Sí*

Esquinero o Meridional: *Meridional*

INFORMACIÓN REGISTRAL

LINDEROS REGISTRALES:

Villa 6 manzana 1, del Conjunto Residencial "Alta Gracia", ubicada a la altura del kilómetro 2 y medio de la Avenida Carlos Julio Arosemena, parroquia Tarqui.

Alicuota: 0,8193 %

Area Total: 112,50 metros cuadrados.

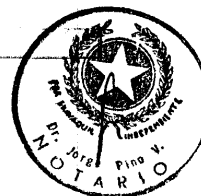
RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro	Número de Inscripciones	Registro
Propiedades	2	

Número de Inscripciones

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES



1 / 2 Compraventa

Inscrito el: lunes, 03 de marzo de 1997

Tomo: / 1,997

Folio Inicial: 44,395 - Folio Final: 44,395

Número de Inscripción: 1,916

Número de Repertorio: 893

Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Cuarta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 23-dic-94

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social
Comprador	09-91300465001 Inmobiliaria Cayora S.A.
Domicilio: Guayaquil	Estado Civil:
Vendedor	09-09570889 Dominguez Marcial Fabiola Gissela
Domicilio: Guayaquil	Estado Civil: Soltero

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: jueves, 21 de noviembre de 2002

Tomo: 61 / 2,002

Folio Inicial: 30,419 - Folio Final: 30,420

Número de Inscripción: 11,550

Número de Repertorio: 29,662

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Quinta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 24-oct-02

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social
Comprador	09-01325415 Intriago Roca Xavier Enrique
Domicilio: Guayaquil	Estado Civil: Divorciado
Vendedor	09-91300465001 Inmobiliaria Cayora S.A.
Domicilio: Guayaquil	Estado Civil:

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1916	03-mar-1997	44395	443950

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

Guayaquil, jueves, 11 de septiembre de 2003

Impreso a las 16:32:30



Abg. Carlos Caicedo Moreira
Registrador de la Propiedad Delegado

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$13.20 + I.V.A.

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



0000020



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION DE URBANISMO, AVALUOS Y REGISTROS

CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTROS

No. 0108133		
DIA 23	MES SEPTIEMBRE	AÑO 2003

DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE INTRIAGO ROCA XAVIER ENRIQUE	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL 39-0001-039-4-1-6	CIUDADELA ALTA GRACIA	PARROQUIA O SECTOR TARQUI
DIRECCION AV.C.J.AROSEMENA(CON. RES. ALTA GRACIA)	No.	MANZANA 0001
		SOLAR 039(4)

DATOS SEGUN ESCRITURAS

FECHA DE INSCRIPCION

OTORGADA EN GUAYAQUIL	NOTARIA TRIGESIMA QUINTA	DD-MMM-YYYY 21 NOV 2002	No. REG. PROPIEDAD 11550
---------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE * .00 Mts.	SUR * .00 Mts.	ESTE * .00 Mts.	OESTE * .00 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO * Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR ☐ IRREGULAR ☒	

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE ESTERO SALAD	123.00 Mts.	SUR C.J.AROSEMEN	98.50 Mts.	ESTE SOLAR	281.00 Mts.	OESTE SOLAR	265.50 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 21549.53 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR ☐ IRREGULAR ☒					

OBSERVACIONES

* LINDEROS, MENSURAS Y AREA DE SOLAR CORRESPONDEN A LA MATRIZ. VILLA 6, CONJUNTO RESIDENCIAL "ALTAGRACIA". ALCUOTA: 0.8193%.

AVALUO DEL SOLAR \$. ***** 1,589.00	AVALUO DE LA EDIFICACION \$. ***** 520.65	Municipalidad de Guayaquil Dr. Jorge Pino V. Notario XI Atq. Juan Velazco Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO F.96.17.042 JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL ***.8193000000	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL \$. ***** 2,109.65	
OBJETO DEL CONTRATO COMPRVENTA		

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

F.96.17.042

COMPROBANTE
DE INGRESO A CAJA

JUL 28 2003

CEDULA - R.M.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

39-0001-039-0004-1-6

PRU

CONTRIBUYENTE
Jorge Pino VENTRIAGO.ROCA XAVIER ENRIQUE

Notario

CONCEPTO
TITULO DE CREDITO No. K-086421 (A)

Av.Comercial \$. 2.109.65	Av.Catastral \$. 1.265.79	Hipotecario \$. 0.00	Av.Imponible \$. 1.265.79
Impuesto Predial	9.79	1er.Sem. (\$.)	9.79
Adic. 6 por Mil	3.80	2do.Sem. (\$.)	3.80
Educ. Elem. Básica	0.63		0.63
Fondo Nac. Medicina	0.63		0.63
Vivienda Rural	2.11		2.11
Cuerpo de Bomberos	0.95		0.95
Ases. Publica	0.00		0.00
T.Drenaje Pluvial (MCAPAG)	1.27		1.27
Cont. Esp. Mejoras	11.23		11.23

Imp.Adic. 60.82 Dactos. 0.00 Recargo 1.01 Fecha Reg.
Coactiva 0.00 Total \$ 62.83 Diferencia 03815427 27-DIC-2002

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****62.83
CHEQUES	\$ *****
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****
TOTAL RECIBIDO	\$ *****62.83

Tercera Municipal
CASA 311
28 JUL 2003
CONTRIBUYENTE
PAGADO
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

DOY FE: QUE ES FIEL
COPIA DEL ORIGINAL
Guayaquil, 19 Septiembre 2003

Dr. Jorge Pino Vernaza
NOTARIO XI
CANTON GUAYAQUIL



M.MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
COMPROBANTE

DE INGRESO A CAJA

MES DIA AÑO

OCT 02 2003

CAJA No. N°

CAJ 02 2003

CONTRIBUYENTE

INMOKALVE S.A.

CEDULA - R.M.C. - CODIGO CATASTRAL

39-0001-039-4-1-6-1

CODIGO TRANSACC.

ALC

CONCEPTO

ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 22 SEP 2003
CUANTIA: 2.110.00
Por los Primeros \$ 25.00
Por la Diferencia \$ 2.110.00 x 1.2% 8.00 \$
Adic. Alcabala a ECAM 0.15% 316.55
Adic. Alcabala a ECAM 0.14% 295.40
Adic. Alcabala a ECAM 0.1% 211.00
(-) Desc. en Alcabala 40.00% 84.40
Total Impuesto de Alcabala Municipal 138.55
Impuesto al Registro 1.00% 21.10
Registro Consejo Provincial 2.00% 42.20
Recargo Registro Municipal 0.00% 0.00
Recargo Registro Provincial 0.00% 0.00
(-) Desc. Alcab. Rec. Art. 1685632 2.00
Tasa de Trámite Administrativo 2.00
Tasa de Trámite Catastral 2.00
VALOR TOTAL A COBRAR: 155.94

CH. BOL. - 54438

- 9832

\$

07672080

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	\$ *****155.94
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****
TOTAL RECIBIDO	\$ *****155.94

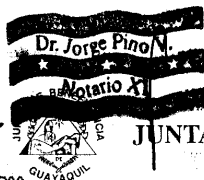
2 = OCT 2003
700084
CONTRIBUYENTE
09:00:17
CLH
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

F88.07.011



0000021

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

85200

N° B. 085200 IMPUESTO DE ALCABALAS

USD 37.98
POR U.S.\$

RECIBI de XAVIER INTRIAGO ROCA

la cantidad de TREINTA Y SIETE CON 98/100 DOLARES

POR CONCEPTO DEL TRES POR CIENTO ADICIONAL
por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

USD U.S.\$ 2.110.00 40.00 % REBATA

por la transferencia

de dominio de APORTE DE INMUEBLE A/F.- INMOKALVE S.A

PAGADO EN EFECTIVO

P. TARGUI

NOTARIA DECIMO PRIMERA

DR. JORGE PINO VERNAZA

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

PARTICIPACION CIUDADANA S.O.F. 174 DE 18-AGO-2000

Junta de Beneficencia Decretos Ejecutivos N° 900 de Mayo de 1946.

TESORERIA

02 OCT 2003

HERNANDEZ LOPEZ
CAJERA

Guayaquil, 2 de OCTUBRE

XXX 2003

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Villosa
TESORERO

ALCABALA

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Formulario No.: 236087

02/10/2003 08:49
Por: USD :7.32

Notaría No. 11

No. Municipio: 7770203

Comprador / A favor de: INMOKALVE S.A.

Vendedor / Que otorga: XAVIER INTRIAGO ROCA

Concepto: TRASPASO DOMINIO (APORTE)

Base imponible: USD : 2110.00

Observaciones: % Multa: 0

Provincia: GUAYAS

Parroquia: XXX

Son : SIETE DOLARES CON 32/100 CENTAVOS

% Descuento: 40

Cantón:

ETR

ETR

AUX. CAJA

CAJERO

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Grupo
62976Página
1 / 2

No. 0126845

G

ORIGINAL

REGISTRO

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Formulario No.: 236086

02/10/2003 08:48

Por: USD :3.10

Notaría No. 11

No. Municipio: 770203

Comprador / A favor de: INMOKALVE S.A.

Vendedor / Que otorga: XAVIER INTRIAGO ROCA

Concepto: TRASPASO DOMINIO (APORTE)

Base imponible: USD : 2110.00

Observaciones: % Multa: 0

% Descuento: 0

Provincia: GUAYAS

Cantón:

Parroquia: XXX

Son: TRES DOLARES CON 10/100 CENTAVOS

ETR ETR

AUX. CAJA CAJERO

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL



Grupos: 62976 2 / 2

No. 0126846

ORIGINAL



0000022

- 10 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



Residencial "ALTAGRACIA"; y, Seis.cinco. Oficio de la Declaratoria de Propiedad Horizontal otorgado por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.-----

Agregue usted señor Notario las demás cláusulas de estilo para la validez y perfeccionamiento de esta escritura. Firmado.- Firma ilegible: ABOGADA NURIA JACOME DE GONZALEZ.- Registro número ocho mil ciento cincuenta y cinco.- Hasta aquí la minuta y sus documentos habilitantes agregados, que quedan elevados a Escritura Pública.-----

Quedan agregados a la presente escritura el Impuesto Predial del presente año; Certificado de la cuenta de integración de capital; Reserva de denominación, extendido por la Superintendencia de Compañías; Certificado de expensas; Declaratoria de Propiedad Horizontal; y, demás habilitantes.-----

Yo, el Notario, doy fe que, después de haber sido leída en alta voz toda esta Escritura Pública a los otorgantes, éstos la aprueban y la suscriben conmigo, el Notario, en un solo acto.

Xavier Enrique Intriago Roca

XAVIER ENRIQUE INTRIAGO ROCA

C.C. 0901325415

CERT. VOT. 2-0599

Gina Cecilia Alarcon Veliz

GINA CECILIA ALARCON VELIZ



C.C. 090564289-0

CERT. VOT. 178-0020

EL NOTARIO

DOCTOR JORGE PINO VERNAZA

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero este CUARTO TESTIMONIO, en veintiún fojas útiles, que sello y firmo en la ciudad de Guayaquil, a los dos días del mes de Octubre del dos mil tres.-



DR. JORGE PINO VERNAZA
NOTARIO XI
CANTON GUAYAQUIL

DOY FE: Que en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Segundo de la Resolución # 03-G-IJ-0006914, dada por la Superintendencia de Compañías, en Guayaquil, el 07 de Noviembre del 2003, se tomó nota de esta Resolución de la Aprobación de la Escritura de Constitución simultánea de la compañía anónima INMOKALVE S.A., al margen de la matriz correspondiente.-
Guayaquil, 12 de Noviembre del 2003.-



DR. JORGE PINO VERNAZA
NOTARIO XI
CANTON GUAYAQUIL

Número de Repertorio:

35,663

Fecha de Repertorio :

08/dic/2003

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

1.- Aporte en el tomo 61 de fojas 30115 a 30118, No.12211 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Dieciocho de Diciembre del Dos Mil Tres.

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

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial	Número Matrícula	Actos
39-0001-039-4-1-6	117399	APT

DESCRIPCIÓN:

APT =Aporte

Trabajados por:

Digitalizador : SN

Calificador de Título : SROSAS

Calificador Legal : ONAULA

Asesor : PGARCIA

Generador de Razón : MQINTEROS




Alexandra German Gaibor
Registrador de la Propiedad Delegada

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

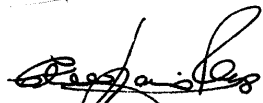
- Obtener un certificado en un plazo máximo de 24 horas; y
- Obtener los antecedentes de dominio directamente del archivo de discos ópticos, consiguiendo con esto un considerable ahorro de tiempo en el proceso de una nueva inscripción.

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

**REGISTRO MERCANTIL
CANTON GUAYAQUIL**

0000024

1.- En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 03-G-IJ-0006914, dictada por el INTENDENTE JURIDICO DE COMPAÑIAS DE LA INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL (E), el 7 de Noviembre del 2003, queda inscrita esta Escritura Pública junto con la Resolución antes mencionada, la misma que contiene la Constitución de la Compañía INMOKALVE S.A., de fojas 153.279 a 153.323, número 22.926 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 34.687 del Repertorio.- 2.- Certifico: que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura.- Guayaquil, veinticuatro de Diciembre del dos mil tres.-



**AB. TATIANA GARCIA PLAZA
REGISTRO MERCANTIL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA**



ORDEN N° 80187
LEGAL: Billy Jiménez
AMANUENSE: Sara Carriel
CÓMPUTO: Sara Carriel
DEPURADOR: Alexandra Coronel
ANOTACIÓN: Margarita Castro
RAZON: Patricia Navarrete
REVISADO POR: 