

000000001

DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL

Notario X V I del Cantón
Guayaquil

No. // 2.004 // CONSTITUCION DE
LA COMPAÑIA ANONIMA DENOMINADA
INMOBILIARIA CAJAS ARENAS S.A. —
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO: US \$
1.402,00; Y, CAPITAL AUTORIZADO: US \$
2.804,00.

19/03/2004
140304

En la ciudad de Guayaquil, cabecera cantonal del mismo nombre, Provincia
del Guayas, hoy diecinueve de Marzo del dos mil cuatro, ante mi, Doctor
RODOLFO PEREZ PIMENTEL, Abogado y Notario Publico Décimo Sexto
de Este Cantón, comparecen las siguientes personas: Ingeniero JOFRE
NAPOLEON BARQUET IAN CHANG, de estado civil casado, por sus
propios derechos; el señor JUAN ROBERTO CAJAS CABRERA, de estado
civil casado, Ejecutivo, por sus propios derechos; y, señorita IRENE
MARIA CAJAS ARENAS, de estado civil soltera, Ejecutiva, por sus
propios derechos.- Finalmente comparece también la señora MARTHA
ARENAS PILATAXI DE BARQUET, de estado civil casada, Ejecutiva, por
sus propios derechos, para los efectos que se indican más adelante.- Los
comparecientes son mayores de edad, domiciliados en la ciudad de
Guayaquil, capaces para obligarse y contratar a quienes de conocerlos doy
fe.- Bien instruidos en el objeto y resultado es esta escritura a la que
proceden con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presenta la
minuta que es del tenor siguiente: —

Conyuge

SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo,
sírvasse insertar una de Constitución Simultánea de una Compañía
Anónima, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA:
INTERVINIENTES.- Intervienen en la celebración del presente Contrato
de Sociedad, los señores: INGENIERO JOFRE NAPOLEON BARQUET,
IAN CHANG, JUAN ROBERTO CAJAS CABRERA E IRENE MARIA



Inmobiliaria Cajas Arena S.A.

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

1 CAJAS ARENAS, los dos primeros de estado civil casados y la ultima de
2 estado civil soltera, ecuatorianos, mayores de edad y con domicilio en la
3 ciudad de Guayaquil.- SEGUNDA: DECLARACION.- Todas y cada una
4 de las partes contratantes que se mencionan en la cláusula inmediata
5 anterior, declaran que es su voluntad celebrar por medio de esta
6 convención, un Contrato de Compañía Anónima, a cuyo efecto unen sus
7 capitales para emprender en las actividades que se mencionan más
8 adelante.- TERCERA: La Compañía que se funda mediante este contrato, se
9 registrá por lo que disponga la Ley de Compañías, las normas de derecho
10 positivo ecuatoriano que fueren aplicables, y, por el Estatuto Social que se
11 inserta a continuación: ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPAÑIA
12 INMOBILIARIA CAJAS ARENAS S.A. CAPÍTULO PRIMERO: DEL
13 NOMBRE, OBJETO SOCIAL, DOMICILIO, PLAZO, CAPITAL
14 DERECHOS DE LOS ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA.- ARTICULO
15 PRIMERO: DEL NOMBRE.- Con el nombre de COMPAÑIA
16 INMOBILIARIA CAJAS ARENAS S.A., se constituye, mediante este
17 contrato, una Compañía Anónima.- ARTICULO SEGUNDO: OBJETO
18 SOCIAL.- La Compañía se dedicará a: a) compra, venta, distribución,
19 consignación, y comercialización, La importación, exportación,
20 representación, de lo siguiente (UNO) Podrá también dedicarse a la
21 compra, venta, arrendamiento, administración, de bienes inmuebles, a su
22 corretaje, permuta y agenciamiento, así como cualquier otro acto jurídico
23 relacionado directamente con bienes inmuebles; a la construcción por
24 cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas vecinales o
25 unifamiliares y de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales,
26 condominios e industriales, inclusive en propiedad horizontal; la compañía
27 podrá importar, comprar o arrendar maquinaria liviana y pesada para la
28 construcción; a la instalación y administración de agencias de viajes,

00000002

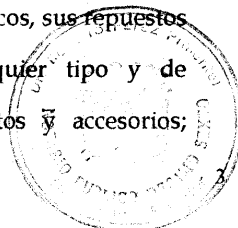
DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL

Notario X V I del Cantón
Guayaquil

1 hoteles, moteles, restaurantes, clubes, cafeterías, centros comerciales,
2 ciudadelas y campos vacacionales, parques mecánicos de recreación, y
3 recreativos; DOS) De teléfonos, cables, redes y centrales telefónicas,
4 equipos, materiales, repuestos y accesorios de sistemas de comunicación y
5 telecomunicaciones así como de seguridad industrial; TRES) De equipos e
6 instrumentos médicos y quirúrgicos, medicamentos de uso humano y
7 animal, reactivos de laboratorio, material de curación, equipos de
8 radiografía, biomateriales odontológicos y muebles e implementos de uso
9 hospitalario en general; CUATRO) De equipo especial contra incendios,
10 suministros para bomberos y seguridad; CINCO) De toda clase de equipos
11 náuticos, de implementos y equipos para la pesca y construcción de barcos
12 SEIS) De toda clase de insumos, materiales y suministros para la industria
13 metalmecánica, manufacturera, camaronera, agrícola de cables, cabos,
14 sogas, piolas; SIETE) De productos alimenticios para consumo humano,
15 vegetal y animal; OCHO) De toda clase de productos agropecuarios,
16 manufacturales, industriales y alimenticios; NUEVE) De computadoras e
17 impresoras; así como sus partes, repuestos, suministros; y, todas las partes
18 internas que la integran, así como de los medios para la conservación de
19 información; DIEZ) De materiales eléctricos, de ferretería, y, de
20 construcción; ONCE) De ropa confeccionada y de tejidos; DOCE) De hielo
21 en todas sus formas, tanto de consumo humano como para consumo
22 industrial; TRECE) De toda clase de licores; CATORCE) De artículos
23 deportivos; QUINCE) De implementos, útiles y equipos de oficina, sus
24 repuestos y accesorios; DIECISEIS) De menajes de casa y de todo tipo de
25 juguetes; DIECISIETE) De maquinarias y equipos industriales de la rama
26 metalmecánica, de artefactos domésticos y electrodomésticos, sus repuestos
27 y accesorios; DIECIOCHO) De automotores de cualquier tipo y de
28 maquinarias de uso agrícola y pecuario, sus repuestos y accesorios;

Inmobiliaria Cajas Arena S.A.

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



1 DIECINUEVE) De insumos para la explotación agrícola, avícola y pecuaria;
2 VEINTE) De artículos de bazar, perfumes y todo tipo de cosméticos; VEINTIUNO)
3 De joyas, bisuterías y artículos conexos en la rama de joyería; VEINTIDOS) De
4 productos dietéticos, agrícolas industriales en las ramas alimenticias,
5 metalmecánica, textil y agroindustrial; VEINTITRES) De productos
6 agroquímicos, farmacéuticos, de toda clase de derivados de hidrocarburos,
7 refinería, equipos de prospección, exploración y explotación de recursos
8 naturales; VEINTICUATRO) De productos de cuero, de artesanías; y, de
9 instrumentos de música; b) A la instalación de sistemas de comunicación y
10 de redes eléctricas; c) Prestar asistencia técnica para montaje de
11 instalaciones industriales, así como prestar servicios de computación; d) A
12 la intermediación del transporte por medio de personas naturales o
13 jurídicas debidamente autorizadas por los Organismos competentes.- Se
14 podrá dedicar al ensamblaje de todo tipo de maquinarias y equipos. La
15 compañía podrá también brindar asesoramiento técnico y administrativo a
16 toda clase de empresas. Podrá también llevar a cabo la fabricación,
17 producción, transformación, compra, venta, importación, exportación,
18 representación, consignación y distribución de ropas, telas, prendas de
19 vestir y de indumentarias nuevas y/o usadas, fibras, tejidos, hilados y
20 calzado y las materias primas que las componen; e) La Compañía se podrá
21 dedicar también al establecimiento de almacenes. Además, se podrá
22 dedicar a la industrialización y comercialización de toda clase de productos
23 agrícolas, particularmente de café, cacao, banano y soya. Podrá además
24 dedicarse a la compra, venta, distribución, comercialización, importación,
25 exportación y/o representación de aeronaves, helicópteros y sus motores,
26 equipos y accesorios, instrumentos y partes; a la importación, compra,
27 venta, distribución y comercialización de aparatos fotográficos,
28 instrumentos de óptica, aparatos y suministros eléctricos, artículos de

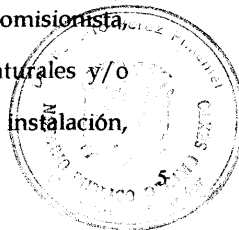
DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL
Notario X V I del Cantón
Guayaquil

000000003

1 cerámica, artículos de cordelería; a la comercialización interna y externa de
2 pieles, pinturas, barnices y lacas, productos de hierro y acero, papelería,
3 productos de confitería, productos de vidrio y cristal, relojes y aparatos de
4 relojería, sus partes y accesorios. La compañía también se dedicará a prestar
5 servicios de asesoría en los campos jurídico, económico, contable,
6 inmobiliario, y financiero, Podrá hacer investigaciones y labores de
7 mercadeo y de comercialización interna. También se podrá dedicar a la
8 selección y evaluación de personal, su contratación y subcontratación. De
9 igual manera se podrá dedicar al servicio de arrendamiento de vehículos.
10 También podrá dedicarse a la explotación de toda clase de ganado mayor y
11 menor, para el efecto, podrá importar ganado y productos para la
12 agricultura y ganadería. Podrá dedicarse a la reproducción en cautiverio de
13 camarones y otras especies bioacuáticas mediante el establecimiento de
14 laboratorios de artemia salina, principalmente, mediante el desove de
15 hembras grávidas capturadas o por la maduración de los adultos en los
16 criaderos especiales, a la construcción de plantas procesadoras de alimentos
17 o productos para el propio consumo de la actividad camaronera que
18 desarrollará, pudiendo comercializarlos en el mercado nacional o
19 internacional; al cultivo y cría de camarones en viveros y piscinas y su fase
20 extractiva con fines de comercialización; a la comercialización, dentro o
21 fuera del país, de post-larvas o juveniles de camarón. Igualmente se
22 dedicará a la actividad pesquera en todas sus fases. También podrá
23 adquirir en propiedad, arrendamiento o en asociación, barcos pesqueros,
24 instalar su planta industrial para empaque, envasamiento o cualquier otra
25 forma para la comercialización de los productos del mar. También tendrá
26 por objeto dedicarse a la actividad mercantil como comisionista,
27 mandataria, mandante, agente, representante de personas naturales y/o
28 jurídicas y cuenta correntista mercantil. Se podrá dedicar a la instalación,

Inmobiliaria Cajas Arena S.A.

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Distinguido
del Cantón Guayaquil



1 explotación y administración de supermercados. Podrá también dedicarse a
2 la comercialización, industrialización, exportación, explotación e
3 importación de todo tipo de metales, ya sea en forma de materia o en
4 cualquiera de sus formas manufacturadas y estructuradas por cuenta
5 propia o de terceros.- Igualmente, podrá dedicarse a las actividades de
6 fumigación. Podrá adquirir acciones, participaciones o cuotas sociales de
7 cualquier clase de compañías relacionadas con su objeto social, pudiendo
8 intervenir en la fundación o aumento de capital de otras Sociedades que
9 tengan objetos sociales relacionados con el suyo.- La Compañía no podrá
10 dedicarse a la compra y venta de cartera ni a la intermediación financiera.
11 Para el cumplimiento de sus fines, la Compañía podrá celebrar toda clase
12 de contratos y ejecutar toda clase de actos relacionados con su objeto y
13 permitidos por las leyes.- **ARTICULO TERCERO: DOMICILIO.-** El domicilio
14 principal de la Compañía es la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas,
15 pero podrá establecer Sucursales o Agencias en el Ecuador y en el
16 Extranjero, en los lugares que determine la Junta General de Accionistas.-
17 **ARTICULO CUARTO: PLAZO.-** El plazo de duración de la Compañía es de
18 CINCUENTA AÑOS, que se contarán a partir de la fecha de inscripción de
19 esta Escritura Pública, en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.-
20 **ARTÍCULO QUINTO: DEL CAPITAL.-** El capital autorizado de la sociedad es
21 de DOS MIL OCHOCIENTOS CUATRO (USD 2804,00) DÓLARES DE LOS
22 ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, y el capital suscrito es de MIL
23 CUATROCIENTOS DOS (USD, 1402,00) DOLARES DE LOS ESTADOS
24 UNIDOS DE AMERICA divididos en MIL CUATROCIENTAS DOS
25 ACCIONES nominativas de un valor nominal de UN DÓLAR DE LOS
26 ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICACADA UNA. Todas las acciones de
27 la Compañía son ordinarias y nominativas y cada Título que se emitirá,
28 firmado por el Presidente y el Gerente General de la Compañía, podrá

000000004

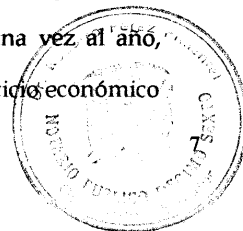
DR. RODOLFO PÉREZ PIMENTEL

Notario X V I del Cantón
Guayaquil

1 representar mas de una de ellas.- **ARTÍCULO SEXTO:** son socios
2 fundadores de la Compañía, los que suscriban la presente Escritura Pública,
3 y sus derechos irrenunciabes, son los determinados en el Artículo
4 doscientos siete, de la Ley de Compañías.- **CAPÍTULO SEGUNDO:**
5 **ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA.- ARTÍCULO**
6 **SÉPTIMO:** La compañía estará dirigida por el Presidente o el Gerente
7 General.- **ARTICULO OCTAVO:** La Junta General formada por los
8 accionistas legalmente convocados y reunidos, es el Órgano Supremo de la
9 Compañía. La Junta General no podrá considerarse válidamente
10 constituida para sesionar en primera convocatoria, si no está representada
11 por los concurrentes a ella, de por lo menos la mitad del Capital pagado.
12 La Junta General se reunirá en segunda convocatoria, con el número de
13 accionistas presentes, debiéndose expresar así en la convocatoria que se
14 haga. En la segunda convocatoria, no podrá modificarse el objeto de la
15 primera convocatoria. Las decisiones de la Junta General serán tomadas por
16 mayoría de votos del Capital pagado concurrente a la reunión; los votos en
17 blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría numérica. No obstante lo
18 dicho anteriormente, para los efectos consignados en el Artículo doscientos
19 cuarenta de la Ley de Compañías, se observará el procedimiento que el
20 mismo dispositivo legal señala.- **ARTICULO NOVENO.-** Las acciones de
21 la Compañía dan derecho al voto en proporción a su valor pagado. Por
22 consiguiente, totalmente pagada cada acción de un dólar de Los Estados
23 Unidos de Norteamérica, da derecho a un voto en las resoluciones de la
24 Junta General de Accionistas.- **ARTICULO DECIMO:** La Junta General de
25 Accionistas, será convocada por el Presidente de la Compañía en la forma
26 indicada en el Artículo doscientos treinta y seis de la Ley de Compañías. La
27 Junta General se reunirá ordinariamente, por lo menos, una vez al año,
28 dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico

Inmobiliaria Cajas Arena S.A.

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Decimo Sexo
del Cantón Guayaquil



1 de la Compañía; y, extraordinariamente, en cualquier época del año,
2 cuando lo crea necesario el Presidente o el Gerente General a solicitud de
3 los accionistas que representen, por lo menos, el veinticinco por ciento del
4 capital social. Pero, estando reunidos todos los accionistas de la Compañía,
5 pueden hacer uso de la facultad que les concede el Artículo doscientos
6 treinta y ocho de la Ley de Compañías. La Junta General estará presidida
7 por el Presidente, y a falta de éste, por la persona elegida en cada caso, por
8 los presentes en la reunión.- Será Secretario de la Junta General, el Gerente
9 General de la Compañía. De cada sesión se levantará el Ata de las
10 deliberaciones y acuerdos, las que serán firmadas por el Presidente y el
11 Secretario de la Junta General.- **ARTICULO DECIMO PRIMERO:** Son
12 atribuciones de la Junta General de Accionistas: UNO.- Designar al
13 Presidente, al Gerente General y a los Comisarios; DOS.- Ejercer las
14 facultades señaladas en todos y cada uno de los numerales del Artículo
15 doscientos treinta y uno de la Ley de Compañías y los señalados,
16 especialmente, en otros artículos de este Estatuto; TRES.- Resolver
17 cualquier asunto que no sea de competencia esencial de los
18 administradores de la Compañía y que deba ejecutarse en interés de ella.-
19 **ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** En las sesiones de la Junta General de
20 Accionistas el socio puede hacerse representar por otra persona de
21 conformidad con el Artículo doscientos once de la Ley de Compañías.-
22 **ARTICULO DECIMO TERCERO:** El Gerente General es El primer
23 Administrador y ejercerá la representación legal, Judicial y Extrajudicial de
24 la Compañía, teniendo entre otras obligaciones, que cumplir con las
25 puntualizadas en el Artículo doscientos sesenta y tres de la Ley de
26 Compañías, debiendo orientar las actividades de la Compañía y celebrará, a
27 nombre de ella, toda clase de actos o contratos civiles mercantiles, por
28 medio de la cual se adquieran bienes, derechos y obligaciones.-

00000005

DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL

Notario X V I del Cantón

Guayaquil

1 **ARTICULO DECIMO CUARTO:** En caso de falta o ausencia del Gerente
2 General, lo subrogará el Presidente con todas las facultades señaladas en el
3 Artículo Décimo Tercero que antecede.- **ARTICULO DECIMO QUINTO:**

4 El Gerente General y el Presidente durarán CINCO AÑOS en sus cargos y
5 podrán ser reelegidos al término del periodo para el cual fueron elegidos.

6 Para ser Presidente y/o Gerente General de la Compañía no se requerirá
7 ser accionista de la misma.- **ARTICULO DECIMO SEXTO:** La Junta

8 General de Accionistas, designará, anualmente, un Comisario Principal y
9 un Comisario Suplente. Tendrán las atribuciones y deberes señalados en los
10 Artículos doscientos setenta y nueve y siguientes de la Ley de Compañías.-

11 **ARTICULO DECIMO SEPTIMO:** El reparto de las utilidades será resuelto
12 por la Junta General de Accionistas. Sólo se pagará dividendos sobre las

13 acciones, en razón de beneficios realmente obtenidos y percibidos o de
14 reservas expresas efectivas, de libre disposición. La distribución de

15 dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital que hayan
16 desembolsado.- **CAPITULO TERCERO: DE LA SUSCRIPCION DEL CAPITAL,**

17 **EL PAGO DEL CAPITAL Y DEL FONDO DE RESERVA. ARTICULO DECIMO**

18 **OCTAVO: DE LA SUSCRIPCION DEL CAPITAL.-** El capital de La
19 **COMPAÑIA INMOBILIARIA CAJAS ARENAS S.A.** se lo suscribe

20 íntegramente de la siguiente forma: el **INGENIERO JOFFRE NAPOLEON**
21 **BARQUET LAN CHANG**, suscribe UN MIL DOS acciones de un valor

22 nominal de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
23 NORTEAMERICA cada una de ellas, en especie; y el señor **JUAN**

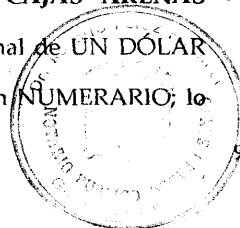
24 **ROBERTO CAJAS CABRERA**, suscribe DOSCIENTAS ACCIONES de un
25 valor nominal de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

26 NORTEAMERICA, en numerario; **IRENE MARIA CAJAS ARENAS**
27 suscribe DOSCIENTAS ACCIONES de un valor nominal de UN DÓLAR

28 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, en **NUMERARIO; lo**

Inmobiliaria Cajas Arena S.A.

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Decano Sucesor
del Cantón Guayaquil



1 que totaliza la suscripción de MIL CUATROCIENTAS DOS ACCIONES de
2 un valor nominal de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
3 NORTEAMERICA cada una de ellas.- **ARTICULO DECIMO NOVENO: DEL**
4 **PAGO DEL CAPITAL.-** Los accionistas de la COMPAÑÍA INMOBILIARIA
5 CAJAS-ARENAS S.A., declaran que cada uno de ellos ha pagado en un cien-
6 por ciento el capital suscrito de la siguiente manera: El señor JUAN
7 ROBERTO CAJAS CABRERA, ha pagado la suma de DOSCIENTOS 00/100
8 DOLARES AMERICANOS, en pago de las doscientas acciones suscrita; la
9 (2) señorita IRENE MARIA CAJAS ARENAS, en pago de sus doscientas
10 acciones suscritas ha pagado la suma de DOSCIENTOS 00/100 DOLARES
11 AMERICANOS, lo que totaliza CUATROCIENTOS 00/100 DOLARES MEDIANTE
12 DEPOSITO REALIZADO EN EL BANCO DEL PACIFICO EN LA CUENTA DE
13 INTEGRACION DE CAPITAL DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA CAJAS-
14 ARENAS S.A., según certificado de Integración de Capital que sirve de
15 documento habilitante y MIL DOS DOLARES en especie mediante aporte y
16 transferencia que se realiza en este acto a favor de la COMPAÑÍA
17 INMOBILIARIA CAJAS-ARENAS S.A., por el señor Ingeniero JOFFRE
18 NAPOLEON BARQUET LAN CHANG, DE UN BIEN INMUEBLE PARA
19 OFICINA CON UN AREA DE CONSTRUCCION DE SESENTA Y NUEVE
20 METROS CON DOCE CENTIMETROS, UBICADO EN EL CONDOMINIO
21 MARFIL, EL MISMO QUE SE LO APORTA DE CONFORMIDAD CON EL
22 AVALUO CATASTRAL MUNICIPAL EN MIL DOS DOLARES DE LOS ESTADOS
23 UNIDOS DE NORTEAMERICA. **HISTORIA DE DOMINIO.-** El Ingeniero
24 Comercial JOFFRE NAPOLEON BARQUET LAN CHANG, es único y exclusivo
25 propietario del inmueble compuesto de solares y edificio de hormigón
26 armado, ubicado en las calle Trece entre la primera y segunda,
27 correspondiéndole a los solares números SIETE Y OCHO de la manzana
28 número DOSCIENTOS OCHO, de la ciudadela KENNEDY NORTE, Parroquia

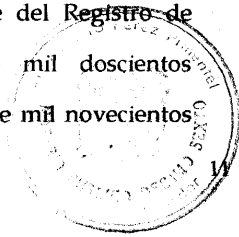
000000006

DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL
Notario X V I del Cantón
Guayaquil

1 Urbana Tarqui, de esta ciudad de Guayaquil, código catastral numero
2 TREINTA Y TRES - OCHENTA Y UNO - CERO SIETE, (anteriores números
3 TREINTA Y TRES - OCHENTA Y UNO - CERO OCHO), Oficina ubicada en el
4 primer piso alto del CONDOMINIO "MARFIL", en la ciudadela KENNEDY
5 NORTE, manzana DOSCIENTOS OCHO, solares siete y ocho, los mismos que
6 adquirió por compra-venta a la COMPAÑÍA ANCOSA S.A. ANTIGUA
7 CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA. Los solares adquiridos por el
8 Ingeniero JOFFRE NAPOLEON BARQUET LAN CHANG, se encuentran
9 encerrados dentro de los siguientes linderos y medidas: **SOLAR NUMERO**
10 **SIETE, NORTE:** solar numero ocho con catorce metros setecientos noventa y
11 siete milímetros: **SUR:** solar numero seis con quince metros doscientos
12 cincuenta y siete milímetros; **ESTE:** solar numero veintiuno con siete
13 metros cincuenta milímetros: **OESTE:** calle publica con siete metros
14 quinientos catorce milímetros: **AREA:** ciento doce metros cuadrados siete
15 mil treinta centímetros cuadrados.- **SOLAR NUMERO OCHO.- NORTE:**
16 solar numero nueve con catorce metros trescientos treinta y siete milímetros: **SUR:**
17 solar numero siete con catorce metros setecientos noventa y siete milímetros: **ESTE:**
18 solar numero veinte con siete metros cincuenta milímetros: **OESTE:** calle publica
19 con siete metros quinientos catorce milímetros: **AREA:** ciento nueve metros
20 cuadrados dos mil quinientos treinta centímetros cuadrados.- El solar numero
21 siete que se encuentra detallado anteriormente se lo adquirió mediante
22 escritura publica autorizada por el notario Vigésimo Octavo del Cantón
23 Guayaquil, de fecha siete de noviembre de mil novecientos noventa y uno,
24 el mismo que se encuentra inscrito de fojas doscientos sesenta y ocho mil
25 -cuatrocientos setena y cinco a doscientos sesenta y ocho mil cuatrocientos
26 noventa y cuatro, numero once mil seiscientos nueve del Registro de
27 propiedad y anotado bajo el numero veintinueve mil doscientos
28 veintinueve del Repertorio, de fecha diciembre veinte de mil novecientos

Inmobiliaria Cajas Arena S.A.

R. Perez P.
R. Perez P.
Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público Decimo Seto
del Cantón Guayaquil



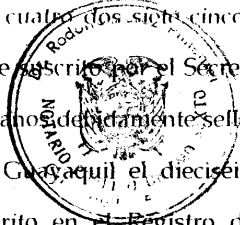
1 noventa y uno; así mismo el solar numero ocho que se encuentra detallado
2 anteriormente por escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo
3 Noveno del Cantón Guayaquil, el día treinta y uno de Diciembre de mil
4 novecientos noventa y uno, inscrita a fojas cuarenta y ocho mil quinientos
5 sesenta y tres a cuarenta y ocho mil quinientos ochenta y seis, numero dos
6 mil cincuenta del Registro de Propiedad, anotada bajo el numero cuatro mil
7 setecientos veintisiete del Repertorio, de fecha doce de Marzo de mil
8 novecientos noventa y dos; A su vez, el Ingeniero JOFFRE NAPOLEON
9 BARQUET LAN CHANG solicito y obtuvo de la Muy Ilustre Municipalidad
10 de Guayaquil la declaratoria de propiedad horizontal para el condominio
11 denominado "MARFIL", la misma que fuera resuelta el veintidós de
12 noviembre de mil novecientos noventa y cuatro y comunicada el
13 veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro mediante
14 oficio SMG-94-16356; Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal y
15 Protocolización de planos que fue protocolizada mediante Escritura Publica
16 autorizada por la Doctora Norma Plaza de García el diecinueve de Junio de mil
17 novecientos noventa y cinco, y que fueran inscritas de fojas tres mil
18 seiscientos cincuenta y uno a tres mil seiscientos noventa y cuatro numero
19 ciento doce del Registro Especial de Propiedad Horizontal y anotada bajo el
20 número diez mil setecientos cuarenta y ocho del Repertorio. Guayaquil,
21 catorce de septiembre de mil novecientos noventa y cinco; Y, la
22 PROTOCOLIZACION DE PLANOS de fojas tres mil seiscientos noventa y
23 cinco a tres mil setecientos dos numero ciento trece del Registro Especial de
24 Propiedad Horizontal y anotada bajo el número diez mil setecientos
25 cuarenta y nueve del Repertorio. Guayaquil, catorce de Septiembre de mil
26 novecientos noventa y cinco.- A su vez, la antigua propietaria es decir la
27 compañía ANCOSA S.A. ANTIGUA CORPORACION adquirió el solar ocho de
28 la manzana doscientos ocho de la Etapa Segunda de la Urbanización

DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL

Notario X V I del Cantón
Guayaquil

000000007

1 denominada Complejo Comercial y Urbanístico KENNEDY NORTE, que se desarrolla
2 al norte de la ciudad de Guayaquil entre el Estero salado y las Avenidas Carlos Luis
3 Plaza Dañín, de las Américas y Juan Tanca Marengo. B) De acuerdo con la
4 protocolización de linderos y dimensiones de la Etapa Segunda, Sexta y octava de la
5 urbanización en mención, autorizada por el Notario Trigésimo de Guayaquil, el
6 dieciséis de Octubre de mil novecientos ochenta y siete e inscrita el veintidós de los
7 mismos mes y año a los referidos solares le corresponden los linderos ya detallados; c)
8 El dominio de los mencionados solares fue adquirido por ANCOSA en virtud de la
9 escritura de permuta que esta celebro con la H. Junta de Beneficencia de Guayaquil
10 ante el notario Trigésimo del mismo Cantón, el cuatro de febrero de mil novecientos
11 ochenta y seis, e inscrita el seis de marzo del mismo año, y de la de declaraciones
12 otorgada entre las mismas partes y ante el mismo Notario, el doce de Agosto de mil
13 novecientos ochenta y seis e inscrita el mismo día. A su vez, la H. Junta de
14 Beneficencia de Guayaquil, lo adquirió en mayor extensión según consta de las
15 Escrituras de Donación y Compraventa otorgadas a su favor por el señor Doctor
16 Francisco X. Aguirre Jado ante los escribanos públicos de Guayaquil Don
17 Francisco C. Hernández y Don Santiago Vallejo respectivamente. La escritura
18 de donación fue autorizada el tres de enero de mil ochocientos noventa e
19 inscrita siete de Febrero del mismo año; y, la de Compraventa el veintiséis de
20 Mayo de mil ochocientos noventa y seis e inscrita al día siguiente. D) La M. I.
21 Municipalidad de Guayaquil aprobó los planos y autorizo la venta de los
22 solares de las etapas segunda y sexta del Complejo Comercial Urbanístico
23 KENNEDY NORTE en sesión del dos de Octubre de mil novecientos ochenta y
24 siete, el cual consta en el oficio número cero cero cuatro mil doscientos cinco del
25 cinco de octubre de mil novecientos ochenta y siete suscrito por el Secretario
26 Municipal, el cual junto con los correspondientes planos debidamente sellados
27 fue, protocolizado ante el Notario Trigésimo de Guayaquil el dieciséis de
28 octubre de mil novecientos ochenta y siete inscrito en el Registro de la



Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
Notario Público
Inscripción No. 12345

1 Propiedad e veintidós de octubre de mil novecientos ochenta y siete.
2 Presupuestos estos antecedentes, el accionista, Ingeniero JOFFRE NAPOLEON
3 BARQUET LAN CHANG, en pago de sus mil dos acciones suscritas declara
4 expresamente que aporta y transfiere a favor de la compañía INMOBILIARIA
5 CAJAS-ARENAS S.A. EL local consistente en una oficina signada con el número
6 dos del primer piso alto del CONDOMINIO MARFIL, la misma que se
7 encuentra encerrada dentro de los siguientes linderos: NORTE.- área de
8 retiro y solar número nueve, con once metros sesenta centímetros; SUR.-
9 oficina número uno y área de ingreso con seis metros más cinco metros
10 ochenta centímetros; ESTE.- solar número veinte, con seis metros
11 cincuenta centímetros; OESTE.- área de ingreso, área de retiro y calle
12 publica con cinco metros treinta centímetros más un metro veinte centímetros.-
13 ARRIBA.- parte del departamento único. ABAJO.- local comercial número
14 dos.- AREA DE CONSTRUCCION.- Sesenta y nueve metros doce
15 centímetros cuadrados. AREA UTIL.- sesenta y nueve metros veintidós
16 centímetros cuadrados.- AREA COMUN.- Ocho metros setenta centímetros
17 cuadrados.- AREA TOTAL.- Setenta y siete metros noventa y dos centímetros
18 cuadrados.- ALICUOTA.- trece enteros noventa centésimos por ciento.- Tiene
19 un avalúo catastral comercial de UN MIL DÓS (00/100) DOLARES DE LOS
20 ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA y le corresponde el Código
21 Catastral Número TREINTA Y TRES-CERO CERO OCHENTA Y UNO-CERO
22 CERO SIETE-CERO CERO CERO CERO CERO-DOS-DOS.- ARTICULO VIGESIMO:
23 TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- Por medio del presente instrumento publico,
24 el señor Ingeniero JOFFRE NAPOLEON BARQUET LAN CHANG, aporta y
25 transfiere el dominio de este local que constituye la oficina número dos,
26 descrita en la cláusula anterior, a favor de la compañía INMOBILIARIA
27 CAJAS - ARENAS S.A., sin reservarse para si derecho alguno.- ARTICULO
28 VIGESIMO PRIMERO: SANEAMIENTO.- El aportante de este bien

DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL

Notario X V I del Cantón

Guayaquil

1 inmueble constituido en una oficina declara que sobre el inmueble materia
 2 de la presente aportación y transferencia de dominio no tiene gravámenes o
 3 limitaciones a su dominio, no obstante lo cual se obliga al saneamiento en
 4 los términos de ley; así mismo manifiesta el accionista aportante que aun
 5 cuando se conoce la cabida de esta oficina, esta se aporta y transfiere como
 6 especie o cuerpo cierto.- **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: GASTOS.-**
 7 todos los gastos e impuestos de transferencia de dominio del inmueble que
 8 se aporta serán de cuenta del accionista aportante.- **ARTICULO**
 9 **VIGESIMO TERCERO: AUTORIZACION.-** También comparece al
 10 otorgamiento y suscripción de la presente escritura publica de constitución
 11 de Sociedad Anónima la señora MARTHA ARENAS PILATAXI DE
 12 BARQUET, ~~autorizada con el Artículo ciento ochenta y uno del~~
 13 ~~Código Civil para de manera expresa otorgar el correspondiente~~
 14 ~~consentimiento para que su cónyuge el Ingeniero JOFFRE NAPOLEON~~
 15 ~~BARQUET LAN CHANG, aporte y transfiera el dominio del local~~
 16 consistente en la oficina numero dos ubicado en el primer piso alto del
 17 CONDOMINIO MARFIL, el mismo que se encuentra en la Ciudadela
 18 Kennedy Norte, oficina que se encuentra signada con el Código Catastral
 19 TREINTA Y TRES - CERO CERO OCHENTA Y UNO - CERO CERO
 20 SIETE - CERO CERO CERO CERO - DOS - DOS, con un valor comercial
 21 de MIL DOS ~~(1.020.00)~~ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
 22 NORTEAMERICA.- **ARTICULO VIGESIMO CUARTO: ~~INMUEBLE~~**
 23 ~~los accionistas fundadores de la ~~COMPANIA~~~~
 24 ~~CAJAS ARENAS S.A.~~ declaran que personalmente ellos
 25 de conformidad con el Artículo ciento sesenta y dos de la Ley de
 26 Compañías y tomando como base el avalúo comercial municipal han
 27 realizado el avalúo del inmueble que se aporta en la suma de MIL DOS
 28 ~~(1.020.00)~~ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

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

1 NORTEAMERICA.- ARTICULO VIGESIMO QUINTO: FONDO DE
2 RESERVA.- La Compañía formara un FONDO DE RESERVA, hasta que
3 este alcance, por lo menos, el CINCUENTA POR CIENTO del Capital
4 Social, para lo cual, en cada anualidad, la Compañía segregará, de las
5 utilidades líquidas y realizadas, un DIEZ POR CIENTO para este objeto, de
6 conformidad con el Artículo doscientos noventa y siete de la Ley de
7 Compañías.- CAPITULO CUARTO: DE LA TERMINACIÓN DE LA
8 COMPAÑÍA.- ARTICULO VIGESIMO SEXTO: La Compañía se
9 disolverá anticipadamente, cuando así lo resuelva la Junta General de
10 Accionistas, En lo demás, se estará a lo dispuesto en el Artículo trescientos
11 sesenta y uno y siguientes de la Ley de Compañías.- ARTICULO
12 VIGESIMO SEPTIMO: En caso de liquidación de la Compañía, la Junta
13 General de Accionistas, designará un Liquidador y dictará las normas de
14 Liquidación y las facultades del Liquidador.- ARTICULO VIGESIMO
15 OCTAVO: AUTORIZACION.- Autorizamos al señor Abogado VICENTE
16 SANTANA BARBERÁN, para que realice todas y cada una de las
17 diligencias necesarias para dejar constituida la Compañía.-
18 DOCUMENTOS HABILITANTES: Como documentos habilitantes para
19 que formen parte de la presente Escritura Pública. Se acompaña la
20 aprobación del nombre de la Compañía realizado por la Superintendencia
21 de Compañías, oficina Guayaquil. El certificado de la cuenta de Integración
22 de Capital resolución municipal de fecha veintidós de Noviembre de mil
23 novecientos noventa y cuatro las catorce horas cuarenta minutos; el
24 acta de Condominio MIMOL; el C.M. SMC 04-16254 de fecha
25 [redacted] de mil novecientos noventa y cuatro.-
26 Anteponga, inserte y agregue usted señor Notario, todo lo necesario para
27 garantizar la plena validez de esta escritura.- Firmado Abogado VICENTE
28 SANTANA BARBERAN.- Registro número cuatro mil once, del Colegio de



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

CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTROS

No.	000000009 0121747				
DIA	24	MES	MARZO	AÑO	2004

DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE	BARQUET LAN CHANG JOFFRE NAPOLEON	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.	
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO		CEDULA DE CIUDADANIA	

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL	33-0081-007-0-2-2	CIUDADELA	KENNEDY NORTE	PARROQUIA O SECTOR	TARQUI		
DIRECCION	KENNEDY NORTE (MZ 208)	No.		MANZANA	0081	SOLAR	007

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

OTORGADA EN	GUAYAQUIL	NOTARIA	VIGESIMA OCTAVA	FECHA DE INSCRIPCION	DD-MMM-YYYY	No. REG. PROPIEDAD	11609	MATRICULA INMOBILIARIA	
					20 DIC 1991				

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

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

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

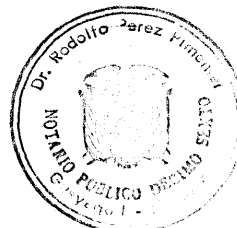
NORTE	SOLAR 9	14.50 Mts.	SUR	SOLAR 5	15.50 Mts.	ESTE	SOLAR 20-21	15.00 Mts.	OESTE	CALLE S/N	15.50 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO			CARACTERISTICAS DEL SOLAR								
229.50 Mts.2			REGULAR ☐ IRREGULAR ☒								

OBSERVACIONES

LOS LINDEROS, MENSURAS Y AREA DEL SOLAR CORRESPONDEN A LA MATRIZ. OFICINA # 2, 1RA. ALTA, CONDOMINIO "MARFIL", ALICUOTA:13.90%.

AVALUO DEL SOLAR	\$. *****377.80	AVALUO DE LA EDIFICACION	\$. *****623.83	Municipalidad de Guayaquil Atte. <i>[Firma]</i> Alacios Sánchez JEFE DE DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS F.06.17
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL	*13.90000000000	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL	\$. *****1,001.63	
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





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

MES. DIA AÑO CAJA No. No.
MAR 08 2004 CA07 0809

CONTRIBUYENTE
IOFFRE BARQUET LAN CHANG

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL
33-0081-007-0000-2-2

CODIGO TRANSACCION
PRU

CONCEPTO
**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2004
TITULO DE CREDITO No. L-076192 (C)**

Av. Comercial	Av. Catastral	Hipot. / Rebaja	Av. Imponible
\$ 1,001.63	\$ 600.98	\$ 0.00	\$ 600.98
Impuesto Predial		1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
Adic. 5 por mil		4.47	4.47
Educ. Elem.		1.80	1.80
Fondo Nac.		0.30	0.30
Vivienda Rur.		0.30	0.30
Cuerpo de Bomberos		0.50	0.50
Asoc. Publi. (ECAPAG)		0.45	0.45
T. Drenaje		0.01	0.01
Cont. Esp. y Manten.		0.60	0.60
		8.16	8.16

Imp. Adic.: 33.44 Deduc.: 54 Recargo: .00 Fecha Reg.
Coactiva: .00 (2004-07-17) L. 01-01896941 15-DIC-2003

08097203

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

VALOR RECIBIDO

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

8127596

PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
11:21:59
SMS

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO



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

MES DIA AÑO CAJA No. No.
MAR 29 2004 CA20 08147523

CONTRIBUYENTE CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL CODIGO TRANSACC.
CIA INMOB. CAJAS ARENAS S.A (APORTE DE INMUEBLE) 33-0081-007-0-2-2-1 ALC

CONCEPTO

ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 28-MAR-2004
CUANTIA: 1,002.00 ALCUOTA: 100.0000 % Ast. Porc. %
Por los Primeros \$ 400.00 x 8.25 % = 25.00
Por la Diferencia \$ 602.00 x 8.00 % = 48.16
Adic. Alcabala a HCAPAG. (ALC.) 0.5 % 5.01
Adic. Alcabala a HCAPAG. (A.P.) 1% 10.02
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1% 10.02
(-) Dotos. en Alcabalas y Adicion. 0.00 % *****
Total Impuesto de Alcabala Municipal ***** 98.21
Intereses por Alcabala y Registro Municipal *****
Impuesto al Registro Municipal 1.00 % 10.02
Registro Consejo Provincia 0.1% 1.00
Recargo Registro Municipal 0.00 % *****
Recargo Registro Consejo Prov. 0.00 % *****
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Ast. 0.00 % *****
Tasa de Transite Administrativo # 2799327 2.00
TASA DE TRANSITO Catastro-Transferecia y Inmuebles 2.00
VALOR TOTAL A COBRAR 113.23

CH. MCH - 1070025244 - 1752 \$ 113.23

08147523

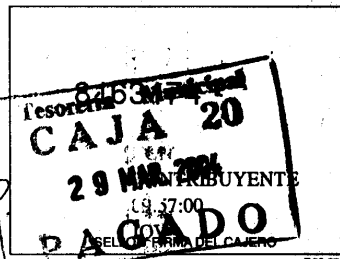


[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	\$ *****113.23
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****
TOTAL RECIBIDO	\$ *****113.23



F:08.07.011



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

91171

Nº B- 091171 IMPUESTO DE ALCABALAS

USD 30,06
POR U.S.\$

CIBI de JOFFRE NAPOLEON BARQUET LAN CHANG

cantidad de TREINTA CON 06/100 DOLARES *****

por concepto del tres por ciento adicional

concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de 1,002,00 U.S.\$

por la transferencia de dominio de APORTE DE INMUEBLE A/V.- JOFFRE NAPOLEON BARQUET LAN CHANG

PAGADO EN EFECTIVO

PARRQUIA TARGUI

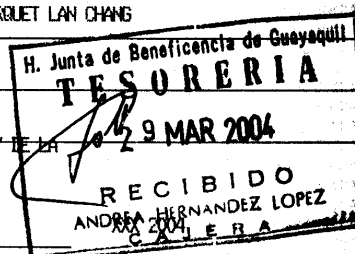
NOTARIA DECIMO SEXTA

DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL

SEGUN ART.104 DEL TITULO 13 DE LA LEY PARA LA PROMOCION DE LA INVERSION Y DE LA PARTICIPACION CIUDADANA R.O.# 144 DE 18-AGO-2000

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

Guayaquil, 29 de MARZO



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

AHERNANDEZ
9:31:06

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO



ALCABALA

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

29/03/2004 09:47

Formulario No.: 266817

Por: USD : 6.00

Notaría No. 16

No. Municipio: 8146075

Comprador / A favor de: CIA. INMOB. CAJAS ARENAS S.A.

Vendedor / Que otorga: JOFFRE NAPOLEON BARQUET LAN CHAN

Concepto: TRASPASO DOMINIO

Base imponible: USD : 1002.00

Observaciones: % Multa: 0

% Descuento: 0

Provincia: GUAYAS

Cantón: GUAYAQUIL

Parroquia: XXX

Son : SEIS DOLARES CON 00/100 CENTAVOS

ETR ETR
AUX. CAJA CAJERO

Grupo Página
73475 1 / 10

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0157612

G

ORIGINAL

REGISTRO

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

29/03/2004 09:47

Formulario No.: 266818

Por: USD : 1.99

Notaría No. 16

No. Municipio: 8146073

Comprador / A favor de: CIA. INMOB. CAJAS ARENAS S.A.

Vendedor / Que otorga: JOFFRE NAPOLEON BARQUET LAN CHAN

Concepto: COMPRA VENTA

Base imponible: USD : 1002.00

Observaciones: % Multa: 0

% Descuento: 0

Provincia: GUAYAS

Cantón: GUAYAQUIL

Parroquia: XXX

Son : UNO DOLARES CON 99/100 CENTAVOS

ETR ETR
AUX. CAJA CAJERO

Grupo Página
73475 2 / 10

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0157613

G

ORIGINAL



Banco del Pacífico
Grupo Financiero

DEPOSITO A PLAZO No. 37753
(CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL)

Beneficiarios

COMPañIA INMOBILIARIA CAJAS ARENAS S.A.

Plazo	Interés anual	Fecha de Vencimiento
31 días	0.25	19/04/2004
Valor del Capital	Valor del Interés	Valor Total
400.00	0.09	400.08

Certificamos que al vencimiento del presente DEPOSITO A PLAZO, (Cuenta de Integración de Capital) y previa devolución del mismo, el beneficiario por la interpuesta persona de su Administrador o Apoderado, recibirá el valor depositado más los intereses devengados a la fecha del retiro. El valor total de este depósito, será retirado, toda vez que el Superintendente de Bancos o de Compañías comunique por escrito al Banco, que la compañía se encuentra legalmente constituida o domiciliada. El administrador o apoderado al momento del retiro del depósito, acreditará su calidad ante el Banco, con la copia certificada de su nombramiento escrito, o con el poder debidamente otorgado.

Si la compañía no llegare a constituirse o domiciliarse en el Ecuador, el depósito realizado en la Cuenta de Integración de Capital y sus intereses serán reintegrados al respectivo depositante, con previa autorización escrita por dicha persona otorgada por el Superintendente de Bancos o de Compañías, según sea el caso, autorización que nos será presentada.

El plazo para estos depósitos serán de más de 30 días. Sin embargo estos depósitos devengarán intereses, a menos el retiro se haga antes de que cumpla el plazo de 31 días.

Los intereses se pagarán al vencimiento.

Los depósitos realizados en Cuenta de Integración de capital estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 51, literal b de la Ley de Instituciones del Sistema Financiero, y al reglamento respectivo, contenido en la resolución No. 92-1012 expedida por la Superintendencia de Bancos, publicada en el registro Oficial #84 del 10 de diciembre de 1992.

EL DEPOSITO, INVERSION O CAPACITACION REPRESENTADO POR ESTE DOCUMENTO SI SE ENCUENTRA AMPARADO POR LA AGENCIA DE GARANTIA DE DEPOSITOS, RESPECTO A LA TASA DE INTERES.

Guayaquil, Viernes 19 de Marzo de 2004

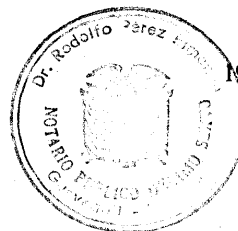
p. Banco del Pacífico

Jazmin Elizabeth Regalado Espinoza
Firma Autorizada

Jazmin Elizabeth Regalado Espinoza

*OTD observado el
Certificado de retiro
por el banco*

<http://intranet/plataforma/Inversiones/InversionProc.asp>



19/03/2004

CUENTA DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL
COMPAÑIA INMOBILIARIA CAJAS ARENAS S.A.

JUAN ROBERTO CAJAS CABRERA
IRENE MARIA CAJAS ARENAS

\$ 200.00

\$ 200.00

\$ 400.00


FIRMA AUTORIZADA
BANCO DEL PACIFICO



000000012

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Oficina: GUAYAQUIL

No. Trámite: 3121694

Tipo Trámite: Constitución

Señor: SANTANA BARBERAN VICENTE ASDRUBAL

PRESENTE:

A FIN DE ATENDER SU PETICION PREVIA REVISION DE NUESTROS ARCHIVOS LE INFORMO
QUE SU CONSULTA PARA AMPLIACION DE LAS DENOMINACIONES QUE SE DETALLAN A
A CONTINUACION HA TENIDO EL SIGUIENTE RESULTADO:

COMPAÑIA INMOBILIARIA CAJAS ARENAS S.A.

SU NUEVO PLAZO DE VALIDEZ EXPIRA EL : 24/04/2004

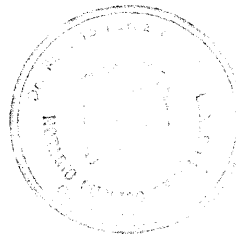
DEBO RECORDAR A USTED QUE SU RESERVA DE DENOMINACION SERA ELIMINADA AUTOMATICAMENTE
AL CUMPLIRSE CON EL PLAZO APROBADO.

PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

U. Martinez Davalos

ABG. MIGUEL MARTINEZ DAVALOS
SECRETARIO GENERAL

U. Neve
Dr. Rodolfo Pérez Plummer
Notario Público Davalos Secretario
del Cantón Guayaquil



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACION Y CEDULACION
CEDULA DE CIUDADANIA No. 091562373-0
CAJAS ARENAS IRENE MARIA
GUAYAS GUAYAS/CAJAS ARENAS
27/05/1966
GUAYAS/ GUAYAS
CAJAS ARENAS/ CONCEPCION/ 78
Irene M. Cajas A.
Firma del Ciudadano

ECUADOR GUAYAS
73431-24
SOLTERO
SECUNDARIA ESTUDIANTE
JUAN ROBERTO CAJAS
GUAYAS GUAYAS
GUAYAS/CAJAS ARENAS
25/11/1966
GUAYAS/CAJAS ARENAS
Firma de la Autoridad
Firma del Ciudadano

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACION Y CEDULACION
CEDULA DE CIUDADANIA No. 091562373-0
CAJAS ARENAS IRENE MARIA
GUAYAS GUAYAS/CAJAS ARENAS
27/05/1966
GUAYAS/ GUAYAS
CAJAS ARENAS/ CONCEPCION/ 78
Irene M. Cajas A.
Firma del Ciudadano

REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
ELECCIONES 24 DE NOVIEMBRE DEL 2001
CERTIFICADO DE VOTACION
25 - 0020
NUMERO
0915623730
CEDULA
CAJAS ARENAS IRENE MARIA
APELLIDOS Y NOMBRES
GUAYAS
PROVINCIA
AYACUCHO
PARROQUIA
GUAYAS
CANTON
Rosmery Jimenez
F. PRESIDENTE DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
ELECCIONES 24 DE NOVIEMBRE DEL 2001
CERTIFICADO DE VOTACION
163 - 0308
NUMERO
0903611861
CEDULA
CAJAS CAURERA JUAN ROBERTO
APELLIDOS Y NOMBRES
GUAYAS
PROVINCIA
XIMENA
PARROQUIA
GUAYAS
CANTON
Rosmery Jimenez
F. PRESIDENTE DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL Y NOTARIAL
 Cedula de CIUDADANIA No. 090218530-5
 BARQUET LAN CHANG JOFFRE NAPOLEON
 07 OCTUBRE 1953
 GUAYAS/ GUAYAQUIL/ CARBO / CONCEPCION
 LUGAR DE NACIMIENTO 006- 0463 08879
 GUAYAS/ GUAYAQUIL
 CARBO / CONCEPCION/ 1953

ECUATORIA V334312242
 CASA 29 000000013
 SUPERIOR INC. COMERCIAL
 BERNARDINO BARQUET F
 AMERICA LAN CHANG
 GUAYAQUIL 06/08/2001
 06/08/2013

1614598

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel
 Negocio Pábulas Delicias Sana
 del Cantón Guayaquil

REPUBLICA DEL ECUADOR
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
 ELECCIONES 24 DE NOVIEMBRE DEL 2002
 CERTIFICADO DE VOTACION
 134 - 0015 0902185305
 NUMERO CEDULA
 BARQUET LAN CHANG JOFFRE NAPOLEON
 APELLIDOS Y NOMBRES
 GUAYAS GUAYAQUIL
 PROVINCIA CANTON
 URBANETA
 PARROQUIA
 Presidente de la Junta



CIUDADANO(A):

Usted ha ejercido su derecho y cumplido su obligación de sufragar en las elecciones del 24 de Noviembre del 2002.

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
ELECCIONES 24 DE NOVIEMBRE DEL 2002

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

Electoral 18 - 0008
NÚMERO
ARENAS PILATAXI MARTHA CATALINA
APELLIDOS Y NOMBRES
GUAYAS GUAYAQUIL
PROVINCIA
OLMEDO/SAN ALEJO
PARROQUIA

0905262317
CEDULA

P. PRESIDENTE DE LA JUNTA



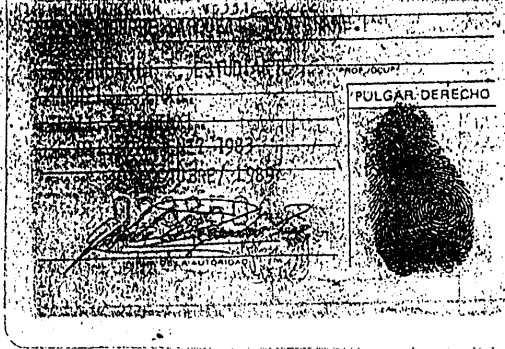
REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CEDULA DE CIUDADANIA No. 090526231-7
ARENAS PILATAXI MARTHA CATALINA
GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO /CONCEPCION/
30 OCTUBRE 1955
FECHA DE NACIMIENTO
REG. CIV. 020 0145 11651 F
GUAYAS GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/ 1955



Mt L L Bt
FIRMA DEL CEDULADO



Per Guayaquil Independiente

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

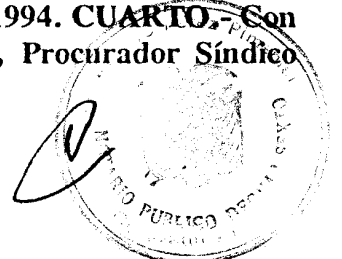
ALCALDIA

Guayaquil, noviembre 22 de 1994; las 14H40.-

VISTOS: A fojas uno del expediente, consta la solicitud presentada por el ingeniero **JOFFRE NAPOLEÓN BARQUET LAN CHANG**, tendente a obtener la declaratoria de Propiedad Horizontal para el condominio denominado "**MARFIL**", de su propiedad, ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte, manzana 208, solares Nos. 7 y 8, códigos catastrales Nos. 33-81-07 y 33-81-08, de la parroquia urbana Tarqui de esta ciudad de Guayaquil. De fojas tres al catorce y quince al veinte y cuatro, constan las escrituras públicas otorgadas ante los Notarios Vigésimo Noveno y Vigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, abogados Francisco Coronel Flores y Eugenio Ramírez Bohórquez, respectivamente, de fechas 31 de diciembre y 7 de noviembre de 1991, e inscritas en el Registro de la Propiedad el 12 de marzo de 1992 y 20 de diciembre de 1991, en su orden, de las ventas que hace ANCOSA, antigua Corporación Sociedad Anónima, a favor del ingeniero Joffre Napoleón Barquet Lan Chang, con lo que acredita la legítima propiedad del edificio en referencia. Tramitada que fue la solicitud, se ha llegado al estado de resolver y para hacerlo se considera: **PRIMERO.-** La solicitud se ha sustanciado con observancia de todas las formalidades de Ley, no existiendo en la tramitación de la misma, vicio de procedimiento que pudiera acarrear la nulidad del expediente, por lo que se lo declara válido; **SEGUNDO.-** La competencia del infrascrito, nace de lo dispuesto en el art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, que textualmente señala: "Corresponde a las Municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los Notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la Propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de las correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad que tratan los Arts. 11 y 12"; esta norma, ha sido reglamentada por el Municipio de Guayaquil, en la Ordenanza de Propiedad Horizontal, publicada el 1 de agosto de 1.967, misma que en el Art.2o. señala que la declaración municipal determinada en el Art. 19 de la Ley, será otorgada por el Alcalde; **TERCERO.-** En la especie, es necesario analizar si se han cumplido los presupuestos señalados en la Ordenanza de Propiedad Horizontal para la declaración respectiva; así tenemos: A) A fojas treinta y siete, consta el informe favorable de la Dirección Provincial de Salud del Guayas, según oficio No. S-DPSG-212 de marzo 11 de 1994; B) A fojas treinta y ocho, consta el informe favorable de la Empresa Provincial de Agua Potable EPAP-G, según oficio DT-194 de marzo 8 de 1994; C) A fojas cuarenta y nueve consta el oficio No. 94-5597-DUAR de octubre 31 de 1994, dirigido al Alcalde de Guayaquil, y suscrito por los señores arquitectos Simón Camchong Chong, Director de Urbanismo, Avalúos y Registro, y Joice H. de Ampuero, Jefe del Departamento de Control de Edificaciones, que indica no existir inconveniente técnico para que el edificio en referencia sea declarado en Propiedad Horizontal; D) A fojas cuarenta y seis, consta el cuadro de alícuotas pertinente, así como de fojas veinte y cinco al treinta y tres constan los planos arquitectónicos, documentos todos debidamente sellados y aprobados por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, Departamento de Control de Edificaciones, con fecha octubre 28 de 1994. **CUARTO.-** Con fecha noviembre 7 de 1994, el doctor Jorge Maldonado Rennella, Procurador Síndico

Dr. Rodolfo Pérez Pimentel

Vicepresidente del Municipio de Guayaquil



Municipal, en uso de la atribución señalada en el artículo 185, inciso cuarto de la Ley de Régimen Municipal, remite a la Secretaría Municipal el oficio No. AJ-8176-94, el cual contiene su informe legal, concluyendo en el mismo que de los documentos presentados, así como de los informes técnicos emitidos por las diferentes dependencias municipales, y habiendo cumplido el peticionario con los requisitos establecidos en la Ordenanza respectiva, Asesoría Jurídica es de la opinión de que bien se puede conceder la autorización para que el inmueble de propiedad del ingeniero Joffre Napoleón Barquet Lan Chang, sea incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal. Por las consideraciones expuestas, el infrascrito Alcalde de Guayaquil, en mérito de todo lo actuado, y en uso de la facultad señalada en los Arts. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, y 2 y 7 de la Ordenanza respectiva, **RESUELVE** declarar incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, al edificio ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte, manzana 208, solares Nos. 7 y 8, de la parroquia urbana Tarqui de esta ciudad de Guayaquil, de propiedad del ingeniero **JOFFRE NAPOLEÓN BARQUET LAN CHANG**, para lo cual se aprueban los planes correspondientes a la edificación mencionada; y, además se aprueba el cuadro de alícuotas, en las siguientes medidas y porcentajes: PLANTA BAJA.- LOCAL # 1: Área Útil: 60,56 mts.2; Área Privada: 39,14 mts.2; Área Común: 3,77 mts.2; Área Total: 103,47 mts.2; ALICUOTA: 18,45 %; PLANTA BAJA.- LOCAL # 2: Área Útil: 58,62 mts.2; Área Privada: 44,22 mts.2; Área Común: 3,77 mts.2; Área Total: 106,61 mts.2; Alícuota: 19,01 %; PRIMERA PLANTA ALTA.- OFICINA # 1: Área Útil: 71,32 mts.2; Área Común: 8,70 mts.2; Área Total: 80,02 mts.2; Alícuota: 14,27 %; PRIMERA PLANTA ALTA.- OFICINA # 2: Área Útil: 69,22 mts.2; Área Común: 8,70 mts.2; Área Total: 77,92 mts.2; Alícuota: 13,90 %; SEGUNDA PLANTA ALTA.- DEPARTAMENTO # 1: Área Útil: 152,83 mts.2; Área Privada: 31,20 mts.2; Área Común: 8,70 mts.2; Área Total: 192,73 mts.2; Alícuota: 34,37 %; TOTALES: ÁREA ÚTIL: 412,55 mts.2; ÁREA PRIVADA: 114,56 mts.2; ÁREA COMÚN: 33,64 mts.2; ÁREA TOTAL: 560,75 mts.2; y, ALICUOTAS: 100%. LOCAL # 1: Área privada comprende el retiro posterior izquierdo, retiro lateral izquierdo, retiro frontal lado izquierdo. LOCAL # 2: Área privada comprende retiro posterior derecho, retiro lateral derecho, retiro frontal lado derecho. DEPARTAMENTO # 1: Área privada comprende terraza, que será de uso exclusivo del Departamento. ÁREA COMÚN: Comprende ingreso al edificio, escalera, cisterna, cuarto de bomba, etc.. Hágase conocer esta resolución al Director de Urbanismo, Avalúos y Registro, a fin de que se proceda a catastrar separadamente cada local, oficina y departamento del edificio ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte, manzana 208, solares Nos. 7 y 8, de la parroquia urbana Tarqui de esta ciudad de Guayaquil, de propiedad del ingeniero **JOFFRE NAPOLEÓN BARQUET LAN CHANG**, previo el pago por cada uno de ellos de la tasa por reavalúo, debiendo incluirse esta declaración en toda escritura pública que se otorgue sobre una parte del edificio referido, tal como señala el artículo 7, inciso segundo, de la Ordenanza de Propiedad Horizontal. NOTIFIQUESE.-



León Febres Cordero Ribadeneyra
ALCALDE DE GUAYAQUIL

000000015

45
proyecto y
planes

CUADRO DE ALICUOTAS CONDOMINIO "MARFIL"

UBICACION : KENNEDY NORTE
MZ : 208 SOLAR : 07 - 08

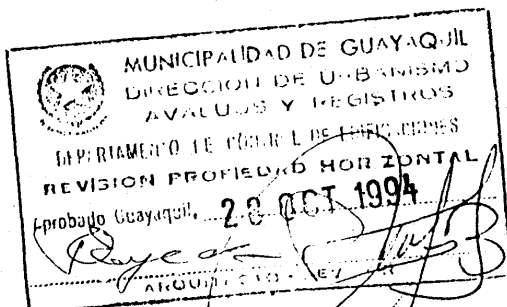
NIVEL	DPTO.LOCAL OFICINA	AREA UTIL m2	AREA PRIVADA m2	AREA COMUN m2	AREA TOTAL m2	ALICUOTAS %
P. BAJA	LOCAL # 1	80.58	39.14	3.77	103.47	18.45
P. BAJA	LOCAL # 2	58.82	44.22	3.77	106.81	19.01
1° P. ALTA	OFICINA # 1	71.32	-----	8.70	80.02	14.27
1° P. ALTA	OFICINA # 2	69.22	-----	8.70	77.92	13.90
2° P. ALTA	DPTO. # 1	152.83	31.20	8.70	192.73	34.37
TOTAL		412.55	114.56	33.64	560.75	100.00

LOCAL # 1: Area privada comprende el retiro posterior izquierdo, retiro lateral izquierdo, retiro frontal lado izquierdo.

LOCAL # 2: Area privada comprende retiro posterior derecho, retiro lateral derecho, retiro frontal lado derecho.

DPTO. # 1: Area privada comprende terraza, que será de uso exclusivo del Departamento.

AREA COMUN : Comprende Ingreso al edificio, escalera, cisterna, cuarto de bomba, etc.



Rea. Luis Roberto Lopez
Responsable
PP - 2621
RM - 658

Certifico que el presente Cuadro
de Alicuotas fue aprobado con
Resolución de fecha 22 NOV 1994
del Alcalde de Guayaquil.

Ab. Xavier Sandoval Borrero
Secretario de la
M. I. Municipalidad de Guayaquil



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

SMG-94-16356

Guayaquil, noviembre 29 de 1994

Sr. Ing.
JOFFRE BARQUET LANG CHANG
Ciudad

De mis consideraciones:

Por disposición del señor ingeniero León Febres Cordero, Alcalde de Guayaquil, cúpleme remitir a usted fotocopias certificadas de la Resolución dictada por el Primer Personero Municipal, de fecha 22 de noviembre de 1994, y de los respectivos Cuadros de Alícuotas, relativa a la Declaratoria de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado " MARFIL ".

Atentamente
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

XSB/pa

Adj.: Lo indicado

c.c.: Registrador de la Propiedad
Procurador Síndico Municipal
Dirección Financiera



F.93.9000.01

No. 1229

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Decreta:

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

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

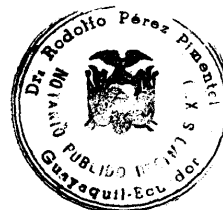
Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración,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

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

CAPITULO II

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

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



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

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

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de 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 tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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

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

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

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

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

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

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el 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 de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble.
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer derecho de expresión a través del voto, de petición y general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General y los reglamentos internos le asignan como miembro de ese órgano colegiado;

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

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

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

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

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

CAPITULO VI

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO VII

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 35: DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador; en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso 2do. del Art. 33, será elegido por la Asamblea para el periodo 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 concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

declarado en propiedad horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal b) del artículo 45 de este Reglamento General y lo que se indica más adelante. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

CAPITULO IX

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

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

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

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

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



DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

DISPOSICION TRANSITORIA

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

DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

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

Es fiel copia del original. - Lo certifico:

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

N° 1230

Jamil Mahuad Witt
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA**

Considerando:

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

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

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

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

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

Decreta:

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

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

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

000000023

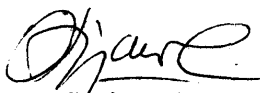
CERTIFICADO

Certificamos que el Ing. Joffre Barquet, se encuentra al día en sus expensas por los gastos administrativos incurridos en el Condominio Marfil.

El Ing. Joffre Barquet, puede hacer uso de este certificado como lo estime conveniente.

Guayaquil, Marzo 07 de 2004

Dr. Rodolfo Pérez Pineda
Dr. Rodolfo Pérez Pineda
Notario Público Decano de la
Corte de Guayaquil


Oscar Soriano Arze
C.I. 0908377013
Administrador



DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL
Notario X V I del Cantón
Guayaquil

1 Abogado del Guayas.- (Hasta aquí la minuta).- En consecuencia los
2 otorgantes se afirman en el contexto de la preinserta minuta, la misma que
3 queda elevada a Escritura Pública, para que surta todos sus efectos legales.-
4 Quedan agregados a este Registro todos los documentos de ley.- Leída que
5 fue esta Escritura de Constitución de la Compañía Anónima denominada
6 INMOBILIARIA CAJAS ARENAS S.A de principio a fin por mi el Notario
7 en alta voz a los otorgantes, quienes la aprueban en todas sus partes, se
8 afirman ratifican y firman en unidad de acto conmigo el Notario.- DOY
9 FE.-



12 Ing. JOFFRE NAPOLEON BARQUET LAN CHANG

13 C.C. No. 090218530-5

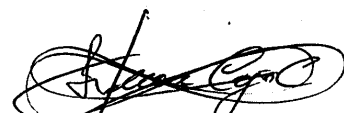
C.V. No. 134-0015



16 MARTHA ARENAS PILATAXI DE BARQUET

17 C.C. No. 090626231-7

C.V. No. 18-0008



20 JUAN ROBERTO CAJAS CABRERA

21 C.C. No. 090301296-1

C.V. No. 163-0209



25 C.C. No. 091562373-0

C.V. No. 75-0020

Notario Rodolfo Pérez Pimentel

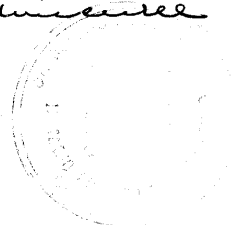
NOTARIO XVI

Inmobiliaria Cajas Arena S.A

SE OTORGO ANTE MI, EN FE DE ELLO CONFIERO
ESTE PRIMER TESTIMONIO, QUE RUBRICO, FIRMO Y SELLO, EN
GUAYAQUIL, HOY 29 DE MARZO DEL AÑO 2.004.- EL
NOTARIO.-

Rodolfo Pérez Dimental

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



RAZON: SIENTO RAZÓN QUE EN ESTA FECHA Y AL MARGEN DE LA MATRIZ DE FECHA DIECINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CUATRO, QUE CONTIENE LA ESCRITURA CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA DENOMINADA INMOBILIARIA CAJAS ARENAS S.A., HE ANOTADO LA RESOLUCIÓN NÚMERO 04-G-IJ-0002574, DE FECHA CUATRO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CUATRO, SUSCRITA POR LA ABOGADA MARIA ANAPHA JIMÉNEZ TORRES, SUBDIRECTORA JURÍDICO DE COMPAÑÍAS DE LA INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL.-

000000025

GUAYAQUIL, A 11 DE MAYO DEL 2004



Rodolfo Pérez Pimentel

DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL
NOTARIO XVI DEL CANTON GUAYAQUIL

Número de Repertorio:

12,294

Fecha de Repertorio :

12/may/2004

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

1.- Aporte en el tomo 28 de fojas 13881 a 13884, No.5677 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Veintisiete de Mayo del Dos Mil Cuatro.

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

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial	Número Matricula	Actos
33-0081-007-0-2-2	154326	APT

DESCRIPCIÓN:

APT =Aporte

Trabajados por:

Digitalizador : SN

Calificador de Título : JSOTO

Calificador Legal : JSALINAS

Asesor : JVILLALVA

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.



Dra. Norma Plaza
de García
REGISTRADORA
MERCANTIL

REGISTRO MERCANTIL
CANTON GUAYAQUIL

000000027

1. - En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 04-G-IJ-0002574, dictada por la Subdirectora Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el 4 de Mayo del 2.004, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la Constitución de la compañía denominada **COMPANIA INMOBILIARIA CAJAS ARENAS S.A.**; de folios 65.037 a 65.086, Número 10.088 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 15.763 del Repertorio.- Queda incorporado el Certificado de Afiliación a la Cámara de Comercio de Guayaquil.- 2.- Certifico: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura.- Guayaquil, siete de Junio del dos mil cuatro.-


DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA
Registradora Mercantil
del Cantón Guayaquil

Orden: 108558
Legal: Raúl Alcívar
Cómputo: Billy Jiménez
Depurador: Cecilia Uvidio
Razón: Lanner Cobeña
Revisado por: 

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL
Valor: \$: 251,78