



Dra. Roxana U. de Portaluppi  
 NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
 Guayaquil - Ecuador

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28



No. /2.008.- ESCRITURA PUBLICA DE AU-  
 MENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y  
 PAGADO Y REFORMA PARCIAL  
 DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA  
 COMPAÑÍA PREDIALBIENES CIA.  
 LTDA.-----  
 CUANTIAS:-----  
 DEL AUMENTO: US\$911.944,00.-----  
 CAPITAL SUSCRITO: US\$912.344,00

En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas, Re-  
 pública del Ecuador, hoy a los diez días del mes de Julio del año  
 dos mil ocho, ante mí, **Doctora ROXANA UGOLOTTI DE**  
**PORTALUPPI**, Notaria Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil,  
 comparece, por una parte, la señora **ELIZABETH GERMANIA**  
**ALTAMIRANO CABEZAS**, quien declara ser de estado civil ca-  
 sada, ejecutiva, de nacionalidad ecuatoriana, y domiciliada en ésta  
 ciudad, en representación de la Compañía **PREDIALBIENES**  
**CIA. LTDA.**, en calidad de Gerente y como tal Representante le-  
 gal, según lo acredita con la copia del documento que se adjunta  
 como habilitante; por otra parte, el señor **ALVARO VICENTE**  
**MOREANO ALTAMIRANO**, quien declara ser de estado civil  
 casado, Ingeniero, de nacionalidad ecuatoriana, y domiciliado en  
 ésta ciudad, en representación de los cónyuges Jon Anthony Wilcox  
 y Tania Altamirano Cabezas, en su calidad de Apoderado Especial,  
 conforme consta del Poder que se agrega a la matriz de este instru-  
 mento como documento habilitante. Bien instruidos en el  
 resultados de esta escritura pública de AUMENTO DE CAPITAL  
 SUSCRITO Y PAGADO Y REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA



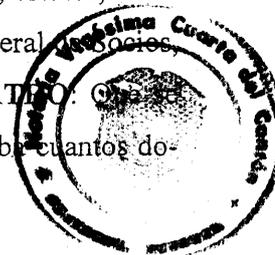


1 ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA PREDIALBIENES CIA.  
2 a la que proceden de una manera libre y espontánea, con  
3 amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentan la mi-  
4 nuta que dice así: "**Señora Notaria:** En el Registro de Escrituras  
5 Públicas que tiene a su cargo, díguese incorporar una en la cual  
6 conste el AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO Y  
7 REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COM-  
8 PAÑÍA PREDIALBIENES CIA. LTDA., que se celebra de con-  
9 formidad con las cláusulas y declaraciones siguientes: **CLÁUSU-**  
10 **LA PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Interviene a la celebración  
11 del presente instrumento la señora ELIZABETH GERMANIA AL-  
12 TAMIRANO CABEZAS, en su calidad de Gerente de la compañía  
13 PREDIALBIENES CIA. LTDA., tal como lo acredita con la copia  
14 de su nombramiento debidamente aceptado e inscrito, que se agrega  
15 al final de este instrumento público, quien actúa debidamente auto-  
16 rizada por la Junta General Universal Extraordinaria de Socios ce-  
17 lebrada el día nueve de julio del dos mil ocho, y, el Ing. Alvaro Vi-  
18 cente Moreano Altamirano, en su calidad de Apoderado Especial  
19 de los cónyuges Jon Anthony Wilcox y Tania Altamirano Cabezas,  
20 conforme consta del Poder Especial que se agrega a la matriz de  
21 este instrumento como documento habilitante. **CLÁUSULA SE-**  
22 **GUNDA: ANTECEDENTES.-** a) La compañía PREDIALBIE-  
23 NES CIA. LTDA., se constituyó mediante Escritura Pública otor-  
24 gada ante el Notario Suplente Décimo Tercero del Cantón Guaya-  
25 quil, Abogado Luis Eduardo García Plaza, el día veinte de septiem-  
26 bre del año dos mil siete, y fue inscrita en el Registro Mercantil del  
27 Cantón de Guayaquil, el día cuatro de octubre de dos mil siete; b)  
28 La Junta General Extraordinaria Universal de Socios de la compa-



Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador

1 ñía PREDIALBIENES CIA. LTDA., celebrada el día nueve de julio  
2 del dos mil ocho, aprobó por unanimidad aumentar el capital social  
3 y reformar el estatuto de la compañía, de conformidad con las cláus-  
4 sulas que siguen. **CLÁUSULA TERCERA: AUMENTO DE**  
5 **CAPITAL Y REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTO SO-**  
6 **CIAL.-** Con los antecedentes expuestos, la señora ELIZABETH  
7 GERMANIA ALTAMIRANO CABEZAS, a nombre y representa-  
8 ción de la compañía PREDIALBIENES CIA. LTDA, en su calidad  
9 de Gerente en cumplimiento a lo resuelto en la sesión de Junta Ge-  
10 neral Extraordinaria Universal de Socios celebrada el nueve de ju-  
11 lio del dos mil ocho, cuya copia certificada se agrega al presente  
12 instrumento como documento habilitante, declara expresamente lo  
13 siguiente: **UNO:** Que se aprueba aumento del capital de la compa-  
14 ñía social suscrito en la suma de novecientos once mil novecientos  
15 cuarenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América  
16 (US\$911.944,00), de tal manera que sumado el capital anterior, la  
17 compañía tendrá un capital social suscrito de novecientos doce mil  
18 trescientos cuarenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de  
19 América (US\$912.344,00), dividido en novecientos doce mil tres-  
20 cientas cuarenta y cuatro (912.344) participaciones iguales, acumu-  
21 lativas e indivisibles de un valor nominal de UN DÓLAR de los  
22 Estados Unidos de América cada una. **DOS:** El aumento de capital  
23 se lo realiza conforme a lo que consta en el acta de junta general de  
24 socios, de fecha nueve de julio del dos mil ocho. **TRES:** Que se re-  
25 forma parcialmente el estatuto social de la compañía, esto es, el ar-  
26 tículo Sexto, conforme a lo acordado en la Junta General de Socios  
27 celebrada al nueve de julio del dos mil ocho. **CUARTO:** Que se  
28 autoriza a la Gerente de la compañía para que suscriba cuantos do-





documentos sean necesarios para el perfeccionamiento de las resoluciones adoptadas por la junta. **CLAUSULA CUARTA: DES-**

**CRIPCION DE LOS INMUEBLES QUE LOS SEÑORES JON**

4 **ANTHONY WILCOX Y TANIA ALTAMIRANO CABEZAS**

5 **APORTAN AL CAPITAL DE LA COMPAÑÍA PREDIAL-**

6 **BIENES CÍA. LTDA.:** Los señores Jon Anthony Wilcox y Tania

7 Altamirano Cabezas, por intermedio de su Apoderado Especial Ing.

8 Alvaro Vicente Moreano Altamirano, declaran que los inmuebles,

9 de su propiedad, que transfieren en este acto, a título de aporte al

10 capital de la compañía Predialbienes Cía. Ltda., la que acepta dicho

11 aporte, se encuentran libres de gravámenes y son los siguientes:

12 **UNO:** Dos Departamentos ubicados uno en la planta baja y otro en

13 la planta alta del Edificio Sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal

14 denominado Condominio "EL ALMENDRO" el cual se levanta

15 sobre el solar número DOCE de la manzana S-UNO de la Urbani-

16 zación "Entre Ríos", y está comprendido dentro de los siguientes

17 linderos y medidas: POR EL NORTE: solar trece, con veintiún me-

18 tros; por el SUR: solar once, con veintiún metros; por el ESTE: so-

19 lar veintiuno, con diez metros; y, POR EL OESTE: Avenida Cuar-

20 ta, con diez metros; medidas que hacen una superficie de DOS-

21 **CIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS. UNO.UNO. DEPAR-**

22 **TAMENTO UNO DE LA PLANTA BAJA:** De conformidad

23 con la escritura pública de venta otorgada ante la Notaría Décima

24 Octava del Cantón de Guayaquil, a cargo del Abogado Germán

25 Castillo Suárez el ocho de agosto del dos mil cinco, e inscrita en el

26 Registro de la Propiedad del cantón Samborondón el veintinueve

27 de noviembre del dos mil cinco, a favor de los señores Jon Anthony

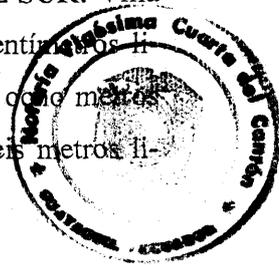
28 Wilcox y Tania Altamirano Cabezas este departamento tiene un



Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



1 área útil de: ciento veinticuatro metros cuadrados; un área común  
2 de: catorce metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados; un  
3 área privativa de: catorce metros cuadrados; un área total de: ciento  
4 cincuenta y dos metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados y  
5 le corresponde una alícuota de terreno y demás áreas comunes  
6 equivalente a cuarenta y cuatro enteros ocho centésimos por ciento  
7 (44,08%). De conformidad con los linderos y mensuras y el cuadro  
8 de alícuotas del Condominio "EL ALMENDRO" aprobado por el  
9 Ilustre Concejo Cantonal de Samborondón en el transcurso de su  
10 Sesión Ordinaria Número Cero cero veintiséis/Dos mil cinco  
11 (#0026/2005) celebrada el siete de julio de dos mil cinco, que se  
12 agregan a la matriz de este instrumento como documento habilitan-  
13 te, este departamento tiene un área útil de: Ciento dieciséis metros  
14 cuadrados; un área común de: catorce metros cuadrados cincuenta  
15 decímetros cuadrados; un área privativa de: sesenta y tres metros  
16 cuadrados; área total de: Ciento noventa y tres metros cuadrados  
17 cincuenta decímetros cuadrados y le corresponde una alícuota de  
18 terreno y demás áreas comunes equivalente a cincuenta y cinco en-  
19 teros noventa y dos centésimas por ciento (55,92%). Este departa-  
20 mento se encuentra identificado en el catastro municipal con el có-  
21 digo número cuarenta-cero veinte-cero veintiséis-ciento veinte-cero  
22 cero-cero dos-cero uno (40-020-026-120-00-02-01), y sus linderos  
23 y medidas son los siguientes. **POR EL NORTE:** Villa trece con  
24 diez metros lineales cincuenta centímetros lineales y con área de  
25 ingreso y escaleras con cinco metros lineales; **POR EL SUR:** Villa  
26 número once con quince metros lineales cincuenta centímetros li-  
27 neales; **POR EL ESTE:** Solar número veintiuno con cinco metros  
28 lineales; y, **POR EL OESTE:** Avenida cuarta con seis metros li-





2 y con los cuartos de bomba con dos metros lineales. A este  
3 departamento le corresponde los retiros lateral y posterior y catorce  
4 metros cuadrados del retiro frontal (parqueo uno). **UNO.DOS.**

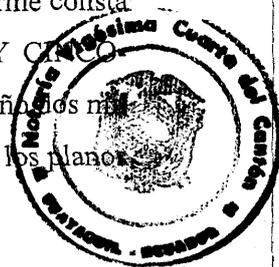
4 **DEPARTAMENTO DOS DE LA PLANTA ALTA:** De conformi-  
5 dad con la escritura pública de venta otorgada ante la Notaría  
6 Décima Octava del Cantón de Guayaquil, a cargo del Abogado  
7 Germán Castillo Suárez el ocho de agosto del dos mil cinco, e ins-  
8 crita en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón el  
9 veintinueve de noviembre del dos mil cinco a favor de los señores  
10 Jon Anthony Wilcox y Tania Altamirano Cabezas este departamen-  
11 to tiene un área útil de: ciento dieciséis metros cuadrados; un área  
12 común de: catorce metros cuadrados cincuenta decímetros cuadra-  
13 dos; un área privativa de: sesenta y tres metros cuadrados; un área  
14 total de: ciento noventa y tres metros cuadrados, cincuenta décime-  
15 tros cuadrados y le corresponde una alícuota de terreno y demás  
16 áreas comunes equivalente a cincuenta y cinco enteros noventa y  
17 dos centésimos por ciento (55,92%). De conformidad con los linde-  
18 ros y mensuras y el cuadro de alícuotas del Condominio "EL AL-  
19 MENDRO" aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal de Sambo-  
20 rondón en el transcurso de su Sesión Ordinaria Número Cero cero  
21 veintiséis/Dos mil cinco (#0026/2005) celebrada el siete de julio de  
22 dos mil cinco, que se agregan a la matriz de este instrumento como  
23 documento habilitante, este departamento tiene: un área útil de:  
24 Ciento veinticuatro metros cuadrados; un área común de: catorce  
25 metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados; un área privativa  
26 de: catorce metros cuadrados; un área total de: ciento cincuenta y  
27 dos metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados, y le corres-  
28 ponde una alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalentes



Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



1 a cuarenta y cuatro enteros ocho centésimas por ciento  
2 Este departamento se encuentra identificado en el cata  
3 pal con el código número cuarenta-cero veinte-cero veintiséis-  
4 ciento veinte-cero cero-cero uno-cero uno(40-020-026-120-00-01-  
5 01), y sus linderos y medidas son los siguientes: **POR EL NOR-**  
6 **TE:** Villa trece con diez metros lineales cincuenta centímetros li-  
7 neales y con área de escaleras con seis metros lineales; **POR EL**  
8 **SUR:** Villa número once con dieciséis metros lineales cincuenta  
9 centímetros lineales; **POR EL ESTE:** solar número veintiuno con  
10 ocho metros lineales; y, **POR EL OESTE:** Avenida cuarta con seis  
11 metros lineales y dos metros lineales con el área de escaleras. A es-  
12 te departamento le corresponde catorce metros cuadrados del retiro  
13 frontal (parqueo dos). **HISTORIA DE DOMINIO:** Los señores  
14 Jon Anthony Wilcox y Tania Altamirano Cabezas adquirieron el  
15 dominio de los departamentos uno de la planta baja y dos de la  
16 planta alta del Condominio "EL ALMENDRO" por venta que a su  
17 favor efectuaron los cónyuges Arquitecto JOSÉ RICARDO VE-  
18 LASCO VIVER y señora RUTH NOEMI JIMENEZ ORREGO DE  
19 VELASCO, conforme consta de la Escritura Pública otorgada el  
20 ocho de agosto del dos mil cinco ante la Notaría Décima Octava del  
21 Cantón de Guayaquil, a cargo del Abogado Germán Castillo Suá-  
22 rez, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Samboron-  
23 dón el veintinueve de noviembre del dos mil cinco. El solar sobre  
24 el cual se encuentra construido el Condominio "El Almendro" fue  
25 incorporado al régimen de la propiedad horizontal, conforme consta  
26 de la certificación oficio CERO CERO CUARENTA Y CUATRO  
27 SG-ICC-S-DOS MIL CINCO de fecha siete de julio del año dos mil  
28 cinco, que se encuentra protocolizado conjuntamente con los planos





1 desistiendo en la escritura pública de Constitución al Régimen de  
2 Propiedad Horizontal autorizada por el Notario del cantón Sambo-  
3 rondón doctor Fidel Insuaste Gómez el doce de julio dos mil cinco e  
4 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón el  
5 catorce de julio de dos mil cinco. **DOS.-** Dos departamentos del  
6 Condominio "EL PRADO", compuesto de planta baja, primer piso  
7 alto, y segundo piso alto, con un total de cinco Departamentos, uno  
8 en la planta baja y dos en cada piso alto. Condominio que se levanta  
9 sobre el solar número cero cero tres de la manzana anterior ocho-  
10 cientos cinco (805), actual cero ciento diecinueve (0119) ubicado en  
11 la octava Etapa de la Urbanización Complejo-Comercial y Urbanís-  
12 tico Kennedy Norte, parroquia Urbana Tarqui de la ciudad de Gua-  
13 yaquil, cantón Guayaquil, Provincia del Guayas y sus características  
14 son las siguientes: Estructura de hormigón armado antisísmico, pa-  
15 redes de bloques de arcilla enlucida y pintada con látex vinil acríli-  
16 co, pisos de porcelanato en áreas comunes y en el interior de cada  
17 departamento, cubierto de losas de hormigón armado impermeabili-  
18 zada, baño con piezas sanitarias importadas y paredes revestidas de  
19 cerámica nacional, los baños y cocina, y tiene los siguientes linderos  
20 dimensiones y superficie: **POR EL NORTE:** Lindera con calle  
21 pública con doce metros cincuenta centímetros lineales; **POR EL**  
22 **SUR:** lindera con solar número veintidós con doce metros cincuen-  
23 ta centímetros lineales; **POR EL ESTE:** Lindera con solar número  
24 cuatro con veinte metros veinticinco centímetros lineales; y, **POR**  
25 **EL OESTE:** lindera con solar número dos con veinte metros vein-  
26 ticinco centímetros lineales. Medidas que hacen una superficie de  
27 terreno de doscientos cincuenta y tres metros cuadrados mil dos-  
28 cientos centímetros cuadrados. Los linderos, dimensiones, superfi-



Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador

1 cie y características de cada uno de los departamentos con los si-  
 2 guientes: **DOS.UNO: PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO A:**  
 3 **POR EL NORTE:** Recta parte del lindero Este, tiene dirección es-  
 4 te-oeste, mide tres metros noventa y cinco centímetros, gira con di-  
 5 rección norte sur con una recta que mide cuatro metros cuarenta  
 6 centímetros, gira con dirección este oeste con una recta que mide  
 7 dos metros cincuenta centímetros, gira con dirección sur norte con  
 8 una recta que mide cuatro metros cuarenta centímetros colinda con  
 9 el área de escalera y hall de ingreso; **POR EL SUR:** recta parte del  
 10 lindero oeste, tiene dirección oeste-este mide diez metros treinta  
 11 centímetros, colinda con el retiro posterior; **POR EL ESTE:** recta  
 12 parte del lindero sur, tiene dirección sur norte mide trece metros  
 13 cincuenta centímetros colinda con el retiro lateral; y **POR EL**  
 14 **OESTE:** Recta parte del lindero norte, tiene dirección norte sur,  
 15 mide trece metros cincuenta centímetros, colinda con el retiro late-  
 16 ral; medidas y linderos dan un área útil de ciento veintiséis metros  
 17 cuadrados cuarenta y cinco decímetros cuadrados, que sumadas al  
 18 área de garaje de doce metros cuadrados sesenta decímetros cua-  
 19 drados y al área privada de cuarenta y tres metros cuadrados cua-  
 20 renta y cinco decímetros cuadrados dan un área parcial de ciento  
 21 ochenta y dos metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados, y  
 22 le corresponde un área común de veintinueve metros cuadrados tre-  
 23 ce decímetros cuadrados; departamento al que le corresponde una  
 24 alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a treinta y  
 25 ocho enteros cincuenta y siete centésimas por ciento(38.57%). Este  
 26 departamento se encuentra identificado en el catastro municipal con  
 27 el código número treinta y tres-cero ciento diecinueve-cero cero  
 28 tres-uno-uno (No.33-0119-003-0-1-1). A este departamento le co-







Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



1 sesenta centímetros cuadrados dan un área parcial de ochenta y dos  
2 metros cuadrados cincuenta y ocho centímetros cuadrados. Suman un área  
3 común de trece metros cuadrados dieciocho decímetros cuadrados,  
4 y le corresponde una alícuota de terreno y demás áreas comunes  
5 equivalente a diecisiete enteros cuarenta y cinco centésimas por  
6 ciento (17.45%). Este departamento se encuentra identificado en el  
7 catastro municipal con el código número treinta y tres-cero ciento  
8 diecinueve-cero cero tres-cero-dos-uno (33-0119-003-0-2-1). A este  
9 departamento le corresponde el parqueo número dos. **HISTORIA**  
10 **DE DOMINIO:** Los señores TANIA ALTAMIRANO CABEZAS  
11 y JON ANTHONY WILCOX adquirieron el dominio de los inmue-  
12 bles aquí descritos de la siguiente manera: el solar por compraventa  
13 que a su favor efectuaron los cónyuges Abogado MIGUEL AR-  
14 TURO DUMANI MASSUH y MARTHA MARITZA RAMIREZ  
15 MASSUH DE DUMANI, conforme consta de la escritura pública  
16 celebrada el veinticuatro de agosto del dos mil seis ante el notario  
17 Décimo Octavo del Cantón de Guayaquil, Abogado Germán Casti-  
18 llo Suárez, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Gua-  
19 yaquil el tres de octubre del dos mil seis; y, la edificación por  
20 haberla mandado a construir con dineros de su propio peculio. El  
21 condominio EL PRADO, fue incorporado al Régimen de Propiedad  
22 Horizontal, de conformidad con la Resolución emitida por el señor  
23 Alcalde la ciudad de Guayaquil, el veintiséis de septiembre de dos  
24 mil siete, que se encuentra incorporada junto con el Reglamento  
25 Interno del edificio en la escritura pública de Constitución al Ré-  
26 gimen de Propiedad celebrada ante la Notaria Vigésima Octava del  
27 cantón Guayaquil, Doctora Norma Thompson Barahona el veinte  
28 siete de noviembre de dos mil siete e inscrita en el Registro de la





1 Ciudad del cantón Guayaquil el veintiocho de enero del año dos  
2 **TRES: CONDOMINIO "LOS CEDROS"**, compuesto  
3 de planta baja, primer piso alto y segundo piso alto con un total de  
4 seis (6) departamentos, dos en cada piso y sus características son las  
5 siguientes: Estructura de hormigón armado antisísmico, paredes de  
6 bloques de arcilla enlucida y pintada con látex vinil acrílico, pisos  
7 de porcelanato en áreas comunes y en el interior de cada departa-  
8 mento, cubierto de losas de hormigón armado impermeabilizada  
9 baño con piezas sanitarias importadas y paredes revestidas de cerá-  
10 mica nacional, los baños y cocina. El Condominio denominado  
11 "LOS CEDROS" que se encuentra construido sobre el solar número  
12 cuatro de la manzana I de la Lotización Residencial del Tornero  
13 (Tornero Tres) situado en el kilómetro tres de la vía La Puntilla  
14 Samborondón en el cantón Samborondón, Provincia del Guayas y  
15 sus linderos, dimensiones y superficie son los siguientes: **POR EL**  
16 **NORTE:** propiedad de terceros con treinta metros siete centíme-  
17 tros; **POR EL SUR:** calle pública con treinta y un metros cincuenta  
18 y siete centímetros; **POR EL ESTE:** solar cinco con treinta y seis  
19 metros cincuenta y siete centímetros; y, **POR EL OESTE:** solar  
20 tres con treinta y nueve metros sesenta y ocho centímetros. Medidas  
21 que hacen una superficie total para este solar de novecientos cin-  
22 cuenta y tres metros cuadrados dieciséis decímetros cuadrados. Los  
23 linderos, dimensiones y superficie de cada uno de los departamen-  
24 tos son los siguientes: **TRES.UNO: PLANTA BAJA DEPAR-**  
25 **TAMENTO NUMERO UNO: POR EL NORTE:** áreas de uso  
26 común (retiro posterior-piscina, baños cuarto de bomba-glorieta-  
27 área verde) que colinda con el solar de la Dirección de Aviación  
28 Civil; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de cua-



Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



1 tro metros ochenta centímetros, continúa con dirección ~~norte~~ ~~una~~  
2 recta de un metro setenta centímetros y por último con dirección  
3 oeste una recta de cuatro metros cincuenta centímetros; **POR EL**  
4 **SUR:** áreas de uso común (retiro frontal-garita-bodega-ingreso cir-  
5 culación peatonal y vehicular) y parqueos números uno, dos, tres,  
6 cuatro, cinco que colinda con la vía pública peatonal-vehicular, ini-  
7 cia en el vértice este con dirección oeste una recta de un metro  
8 ochenta centímetros, continúa con dirección norte una recta de cero  
9 diez centímetros continúa con dirección oeste una recta de dos me-  
10 tros treinta centímetros, continúa con dirección noroeste una recta  
11 inclinada de un metro veintisiete centímetros, continúa con direc-  
12 ción norte una recta de dos metros cuarenta centímetros y por últi-  
13 mo con dirección oeste una recta de cuatro metros treinta centíme-  
14 tros; **POR EL ESTE:** área de uso privativo (retiro lateral derecho)  
15 que colinda con el solar cinco de la manzana I, inicia en el vértice  
16 norte con dirección sur una recta dieciocho metros veinte centíme-  
17 tros; y, **POR EL OESTE:** áreas de uso común (hall de ingreso a  
18 departamentos-escaleras área verde); inicia en el vértice norte con  
19 dirección sur una recta de dieciséis metros cincuenta centímetros.  
20 Medidas y linderos que hacen un área de departamento de ciento  
21 sesenta y un metros cuadrados cincuenta y siete decímetros cuadra-  
22 dos, más el área de uso común de setenta y cuatro metros cuadrados  
23 novecientos ochenta y ocho decímetros cuadrados, más el área de  
24 uso privativo de veinte metros cuadrados noventa y tres decímetros  
25 cuadrados, más el área de parqueos de veintitrés metros cuadrados  
26 cero cuatro decímetros cuadrados dan un área total de doscientos  
27 ochenta metros cuadrados quinientos veintiocho decímetros cuadra-  
28 dos, correspondiéndole una alícuota de terreno y demás áreas de







Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



1 metros. Medidas y linderos que hacen un área de departamento de  
2 ciento sesenta y un metros cuadrados cincuenta y siete decímetros  
3 cuadrados, más el área de uso común de setenta y cuatro metros  
4 cuadrados novecientos ochenta y ocho decímetros cuadrados, más  
5 el área de uso privativo de veinte metros cuadrados noventa y tres  
6 decímetros cuadrados, más el área de parqueos de veintitrés metros  
7 cuadrados cero cuatro decímetros cuadrados dan un área total de  
8 doscientos ochenta metros cuadrados quinientos veintiocho decíme-  
9 tros cuadrados, correspondiéndole una alícuota de terreno y demás  
10 áreas comunes equivalente a diecisiete enteros quinientos treinta y  
11 nueve milésimas por ciento (17,539%). Este inmueble se encuentra  
12 identificado en el catastro municipal con el código número cuatro-  
13 uno-ocho-uno-veinte-cero-cero-cero-cero-cero-cero-cero-cero-cero-  
14 uno-dos (No. 4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-1-2). **TRES.TRES:**  
15 **PRIMERA PLANTA ALTA DEPARTAMENTO TRES: POR**  
16 **EL NORTE:** espacio aéreo hacia áreas de uso común (retiro poste-  
17 rior-piscina-baños-cuarto de bomba-glorieta-área verde) que colin-  
18 da con el solar de la Dirección de Aviación Civil, inicia en el vérti-  
19 ce este con dirección oeste una recta de cuatro metros ochenta cen-  
20 tímmetros, continúa con dirección norte, una recta de un metro seten-  
21 ta centímetros por último con dirección oeste una recta de cuatro  
22 metros cincuenta centímetros; **POR EL SUR:** Espacio aéreo hacia  
23 áreas de uso común (retiro frontal-garita-bodega-ingreso circulación  
24 peatonal y vehicular) y parqueos números uno, dos, tres, cuatro,  
25 cinco que colinda con la vía pública peatonal vehicular, inicia en el  
26 vértice este con dirección oeste una recta de un metro ochenta cen-  
27 tímmetros continúa con dirección norte una recta de cero diez centí-  
28 metros continúa con dirección oeste una recta de dos metros treinta





1 centímetros continúa con dirección noroeste una recta inclinada de  
2 un metro veintisiete centímetros continúa con dirección norte una  
3 recta de dos metros cuarenta centímetros y por último con dirección  
4 oeste una recta de cuatro metros treinta centímetros; **POR EL ES-**  
5 **TE:** espacio aéreo hacia el área de uso privativo del departamento  
6 uno, (retiro lateral derecho) que colinda con el solar cinco de la  
7 manzana I, inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de  
8 dieciocho metros veinte centímetros; y, **POR EL OESTE:** área de  
9 uso común (hall ingreso a departamentos-escaleras) y espacios aé-  
10 reos hacia áreas de uso común (área verde-glorieta) inicia en el vér-  
11 tice norte con dirección sur una recta de dieciséis metros cincuenta  
12 centímetros. Medidas y linderos que hacen un área de departamento  
13 de ciento sesenta y un metros cuadrados cincuenta y siete décime-  
14 tros cuadrados y más el área de uso común de setenta y cuatro me-  
15 tros cuadrados novecientos ochenta y ocho decímetros cuadrados  
16 más el área de parqueos de veintitrés metros cuadrados cero cuatro  
17 decímetros cuadrados dan un área total de doscientos cincuenta y  
18 nueve metros cuadrados quinientos noventa y ocho decímetros cua-  
19 drados, correspondiéndole una correspondiente alícuota de terreno y  
20 demás áreas comunes equivalente a dieciséis enteros veintitrés cen-  
21 tésimas por ciento (16,23%). Este departamento se encuentra identi-  
22 ficado en el catastro municipal con el código número cuatro-  
23 uno-ocho-uno-veinte-cero-cero-cero-cero-cero-cero-cero-cero-  
24 dos-uno (4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-0-0-2-1). **TRES. CUATRO:**  
25 **PRIMERA PLANTA ALTA.- DEPARTAMENTO CUATRO.-**  
26 **POR EL NORTE:** Espacio aéreo hacia áreas de uso común (retiro  
27 posterior- piscinas-baños-cuarto de bomba-glorieta-área verde), que  
28 colinda con el solar de la dirección de Aviación Civil, inicia en el



Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



1 vértice este con dirección oeste una recta de cuatro metros cincuen-  
2 ta centímetros, continúa con dirección sur una recta de un metro  
3 setenta centímetros y, por último con dirección oeste una recta de  
4 cuatro metros ochenta centímetros; **POR EL SUR:** Espacio aéreo  
5 hacia áreas de uso común (retiro frontal- garita-bodega-ingreso cir-  
6 culación peatonal y vehicular) y parqueos números seis, siete, ocho,  
7 nueve, diez, once, y doce, que colinda con la vía pública peatonal-  
8 vehicular inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de  
9 cuatro metros treinta centímetros continúa con dirección sur una  
10 recta de dos metros cuarenta centímetros, continúa con dirección  
11 suroeste una recta inclinada de un metro veintisiete centímetros  
12 continúa con dirección oeste una recta de dos metros treinta centí-  
13 metros continúa con dirección sur una recta de cero diez centíme-  
14 tros y por último con dirección oeste una recta de un metro ochenta  
15 centímetros; **POR EL ESTE:** área de uso común (hall ingreso a  
16 departamento escaleras) y espacio aéreo hacia áreas de uso común  
17 (área verde-glorieta); inicia en el vértice norte con dirección sur una  
18 recta de dieciséis metros cincuenta centímetros; y, **POR EL OES-**  
19 **TE:** espacio aéreo hacia el área de uso privativo del departamento  
20 dos (retiro lateral izquierdo), que colinda con el solar tres de la  
21 manzana I, inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de  
22 dieciocho metros veinte centímetros. Medidas y linderos que hacen  
23 un área de departamento de ciento sesenta y un metros cuadrados  
24 cincuenta y siete decímetros cuadrados, más el área de uso común  
25 de setenta y cuatro metros cuadrados novecientos ochenta y ocho  
26 decímetros cuadrados, más el área de parqueos de veintitrés metros  
27 cuadrados cero cuatro decímetros cuadrados dan un área total de  
28 doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados noventa





1 y ocho decímetros cuadrados, correspondiéndole una alícuota de  
2 dieciséis enteros veintitrés centésimas, al que le corresponde una  
3 alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a dieciséis  
4 enteros veintitrés centésimas por ciento (16,23%). Este departamen-  
5 to se encuentra identificado en el catastro municipal con el código  
6 número cuatro-uno-ocho-uno-veinte-cero-cero-cero-cero-cero-cero-  
7 cero-cero-cero-dos-dos (4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-0-2-2).

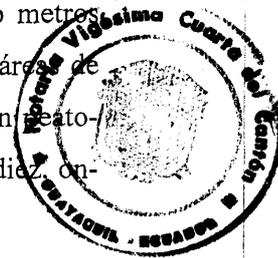
8 **TRES.CINCO: SEGÚNDA PLANTA ALTA.- DEPARTA-**  
9 **MENTO NÚMERO CINCO.- POR EL NORTE:** Espacio aéreo  
10 hacia áreas de uso común (retiro posterior- piscinas-baños, cuarto  
11 de bomba-glorieta-área verde) que colinda con el solar de la Direc-  
12 ción de Aviación Civil, inicia en el vértice este con dirección oeste  
13 una recta de cuatro metros ochenta centímetros, continúa con direc-  
14 ción norte una recta de un metro setenta centímetros y por último  
15 con dirección oeste una recta de cuatro metros cincuenta centíme-  
16 tros; **POR EL SUR:** Espacio aéreo hacia áreas de uso común (reti-  
17 ro frontal- garita- bodega-ingreso. Circulación peatonal y vehicular)  
18 y parqueos números uno, dos, tres, cuatro, cinco, que colinda con la  
19 vía pública peatonal-vehicular, inicia en el vértice este con direc-  
20 ción oeste una recta de un metro ochenta centímetros, continúa con  
21 dirección norte, una recta de cero diez centímetros continúa con di-  
22 rección oeste una recta de dos metros treinta centímetros continúa  
23 con dirección noroeste una recta inclinada de un metro veintisiete  
24 centímetros continúa con dirección norte una recta de dos metros  
25 cuarenta centímetros y por último con dirección oeste una recta de  
26 cuatro metros treinta centímetros; **POR EL ESTE:** espacio aéreo  
27 hacia el área de uso privativo del departamento uno (retiro lateral  
28 derecho) que colinda con el solar cinco de la manzana I inicia en el



Dra. Roxana L. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



1 vértice norte con dirección sur una recta de dieciocho metros  
2 centímetros; y, **POR EL OESTE:** Área de uso común (hall ingreso  
3 a departamentos-escaleras) y espacio aéreo hacia áreas de uso co-  
4 mún (área verde-glorieta) inicia en el vértice norte con dirección sur  
5 una recta de dieciséis metros cuadrados cincuenta decímetros cua-  
6 drados. Medidas y linderos que hacen un área del departamento de  
7 ciento sesenta y un metros cuadrados cincuenta y siete decímetros  
8 cuadrados más el área de uso común de setenta y cuatro metros  
9 cuadrados novecientos ochenta y ocho decímetros cuadrados más el  
10 área de parqueos de veintitrés metros cuadrados cero cuatro decí-  
11 metros cuadrados dan un área total de doscientos cincuenta y nueve  
12 metros cuadrados quinientos noventa y ocho decímetros cuadrados,  
13 correspondiéndoles una alícuota de terreno y demás áreas comunes  
14 equivalente a dieciséis enteros veintitrés centésimas por ciento  
15 (16,23%). Este departamento se encuentra identificado en el catas-  
16 tro municipal con el código número cuatro-uno-ocho-uno-veinte-  
17 cero-cero-cero-cero-cero-cero-cero-cero-cero-tres-uno (4-1-8-1-20-  
18 0-0-0-0-0-0-0-0-0-3-1). **TRES.SEIS: SEGUNDA PLANTA AL-**  
19 **TA.- DEPARTAMENTO NÚMERO SEIS.- POR EL NORTE:**  
20 Espacio aéreo hacia áreas de uso común (retiro posterior – piscina-  
21 baños-cuarto de bomba- glorieta- área verde) que colinda con el  
22 solar de la Dirección de Aviación Civil, inicia en el vértice este con  
23 dirección oeste una recta de cuatro metros cincuenta centímetros,  
24 continúa con dirección sur una recta de un metro setenta centíme-  
25 tros y por último con dirección oeste una recta de cuatro metros  
26 ochenta centímetros; **POR EL SUR:** Espacio aéreo hacia áreas de  
27 uso común, (retiro frontal-garita-bodega-ingreso circulación peato-  
28 nal y vehicular) parqueos número seis, siete, ocho, nueve, diez, on-





2 que colinda con la vía pública peatonal- vehicular, inicia  
3 en el vértice este con dirección oeste una recta de cuatro metros  
4 treinta centímetros continúa con dirección sur, una recta de dos me-  
5 tros cuarenta centímetros, continúa con dirección suroeste una recta  
6 inclinada de un metro veintisiete centímetros continúa con dirección  
7 oeste una recta de dos metros treinta centímetros continúa con di-  
8 rección sur una recta de cero diez centímetros por último con direc-  
9 ción oeste una recta de un metro ochenta centímetros; **POR EL**  
10 **ESTE:** Área de uso común (hall ingreso a departamentos-escaleras)  
11 y espacio aéreo hacia áreas de uso común (área verde-glorieta) ini-  
12 cia en el vértice norte con dirección sur una recta de dieciséis me-  
13 tros cincuenta centímetros; y, **POR EL OESTE:** Espacio aéreo  
14 hacia el área de uso privativo del departamento dos (retiro lateral  
15 izquierdo) que colinda con el solar tres de la manzana I, inicia en el  
16 vértice norte con dirección sur una recta de dieciocho metros veinte  
17 centímetros. Medidas y linderos que hacen un área de departamen-  
18 to de ciento sesenta y un metros cuadrados cincuenta y siete decí-  
19 metros cuadrados, más el área de uso común de setenta y cuatro  
20 metros cuadrados novecientos ochenta y ocho decímetros cuadrados  
21 más el área de parqueo de veintitrés metros cuadrados cero cuatro  
22 decímetros cuadrados dan un área total de doscientos cincuenta y  
23 nueve metros cuadrados quinientos noventa y ocho decímetros cua-  
24 drados; correspondiéndole alícuota de terreno y demás áreas comu-  
25 nes equivalente a dieciséis enteros veintitrés centésimas por ciento  
26 (16,23%). Este departamento se encuentra identificado en el catas-  
27 tro municipal con el código cuatro-uno-ocho-uno-veinte-cero-cero-  
28 0-0-0-0-3-2). **HISTORIA DE DOMINIO:** Los señores TANIA



Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador

1 ALTAMIRANO CABEZAS y JON ANTHONY WILCOX adquirieron el dominio de los inmuebles aquí descritos de la siguiente  
2 manera: El solar por compraventa que a su favor efectuaron los  
3 cónyuges ALEX EDUARDO KALIL QUEVEDO y DOÑA TAN-  
4 YA JACQUELINE SUBIA MERIZALDE DE KALIL, conforme  
5 consta de la escritura pública otorgada el diez de agosto del dos mil  
6 cinco ante el Notario Décimo Octavo del Cantón Guayaquil, Abog-  
7 ado Germán Castillo Suárez, e inscrita en el Registro de la Propie-  
8 dad del cantón Samborondón el veintinueve de noviembre del dos  
9 mil cinco; escritura que fue ampliada y rectificada mediante escritu-  
10 ra pública celebrada ante el Notario Décimo Octavo del cantón  
11 Guayaquil, Abogado Germán Castillo Suárez el dieciocho de no-  
12 viembre de dos mil cinco, e inscrita en el Registro de la Propiedad  
13 del cantón Samborondón el veintinueve de noviembre de dos mil  
14 cinco; y, la edificación por haberla mandado a construir con dineros  
15 de su propio peculio. El condominio "LOS CEDROS", fue incor-  
16 porado al Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con la  
17 certificación Número CERO UNO CUATRO A-SG-ICC-S- DOS  
18 MIL SIETE (#014A-SG-ICC-S-2.007), de fecha abril nueve de dos  
19 mil siete, suscrita por el Secretario Municipal del cantón Sambo-  
20 rondón, Abogado Walter Tamayo, Secretario Municipal la cual se  
21 encuentra incorporada en la escritura pública de Constitución al  
22 Régimen de Propiedad Horizontal celebrada ante la Notaria Vigé-  
23 sima Octava del cantón Guayaquil, Abogada Norma Thompson Ba-  
24 rahona el dieciséis de mayo del dos mil siete e inscrita en el Regis-  
25 tro de la Propiedad del cantón Samborondón el veinticuatro de  
26 agosto del año dos mil siete. **CLÁUSULA QUINTA: DECLARACIÓN JURAMENTADA.-** Elizabeth Germania Altamirano





1 en mi calidad de Gerente de la compañía PREDIALBIE-  
2 cia. Ltda., declara bajo juramento: **UNO**) Que se ha efectuado  
3 el aumento de capital mencionado en los términos constantes en el  
4 acta de junta general Universal de Socios, celebrada el nueve de  
5 julio del dos mil ocho, mediante la emisión de Novecientas once  
6 mil novecientos cuarenta y cuatro (911.944) nuevas participaciones  
7 iguales, acumulativas e indivisibles de un valor nominal de UN dó-  
8 lar de los Estados Unidos de América cada una, las cuales han sido  
9 íntegramente suscritas y pagadas en la forma descrita en el acta de  
10 junta mencionada, la cual se adjunta, todo lo cual consta en los li-  
11 bros contables y sociales de la compañía, a los que me remito de ser  
12 necesario. **DOS**) Que conoce y se somete expresamente a los Re-  
13 glamentos Internos que rigen a los Condominios "EL PRADO" y  
14 "LOS CEDROS"; y el Reglamento General de la Ley de Propiedad  
15 Horizontal que rige al Condominio "EL ALMENDRO". **TRES**)  
16 Que conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y  
17 las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por las  
18 respectivas asambleas de copropietarios. **CUATRO**: Que su repre-  
19 sentada no es contratista del Estado ni de ninguna de sus institucio-  
20 nes. Agregue Usted Señora Notaria, las demás formalidades legales  
21 para la validez de esta escritura pública. Dejo constancia que se au-  
22 toriza a la Abogada Rosa Barre de Sánchez para que realice todas  
23 las diligencias necesarias y pertinentes para el perfeccionamiento,  
24 aprobación e inscripción del presente instrumento en los registros  
25 competentes".- Hasta aquí la minuta patrocinada por la Abogada  
26 Rosa Barre de Sánchez, Registro número siete mil setecientos die-  
27 cinueve. La otorgante aprueba en todas sus partes el contenido del  
28 presente instrumento, dejándolo elevado a escritura pública para



Consulado General del Ecuador en San Francisco

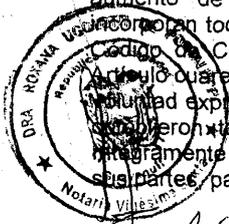
PODER ESPECIAL No. 35/08



TOMO I  
PAGINA No. 35

En la ciudad de San Francisco, California, Estados Unidos de América, a cinco días del mes de junio de dos mil ocho, comparecen ante mí, Cecilia Naranjo de Pozo, Agente Consular del Ecuador, por sus propios y personales derechos, el señor Jon Anthony Wilcox, mayor de edad, de nacionalidad estadounidense, de estado civil casado, titular del pasaporte número 202790899, y la señora Tania Altamirano Cabezas, mayor de edad, nacida en Ecuador y nacionalizada estadounidense, de estado civil casada, titular del pasaporte número 211767545, domiciliados en 1152 Camino Ramon, San José, California 95125, Estados Unidos de América, a quienes en lo sucesivo se les denominará LOS MANDANTES. PODER ESPECIAL.- Los Mandantes, en uso libre y espontáneo de sus legítimos derechos, manifiestan su voluntad de conferir PODER ESPECIAL, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ing. **Álvaro Vicente Moreano Altamirano**, de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio y residencia en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, con cédula de ciudadanía No. 0917473548, al tenor siguiente: UNO) Que libres de vicios de consentimiento y de mutuo acuerdo, ratificamos la actuación realizada por el Ing. **Álvaro Vicente Moreano Altamirano**, quién a nuestro nombre y en representación, suscribió el siete de enero del dos mil ocho la escritura pública de promesa de transferencia a favor de la compañía PREDIALBIENES CIA. LTDA., a título de aporte para futuros aumentos de capital; y, DOS) Que otorgamos PODER ESPECIAL, amplio y suficiente cuanto en derecho se requiere, a favor del Ing. **Álvaro Vicente Moreano Altamirano**, para que transfiera el dominio de los inmuebles que se detallan a continuación a título de aporte al capital de la compañía PREDIALBIENES CIA. LTDA. Los bienes inmuebles que serán objeto del antedicho aporte son los siguientes: a) Dos Departamentos ubicados, uno en la planta baja, y otro en la planta alta del Edificio Sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal denominado Condominio "EL ALMENDRO" construido sobre el Solar número DOCE de la manzana S-UNO de la Urbanización "Entre Ríos", cantón Samborondón; b) Los departamentos determinados como Departamentos A de la planta baja; B del primer piso alto; y, E del segundo piso alto y sus correspondientes alcuotas de terreno y demás áreas comunes del Condominio "EL PRADO", construido sobre el solar número cero cero tres de la manzana anterior 805, actual 0119, ubicado en la octava Etapa de la Urbanización Complejo-Comercial y Urbanístico Kennedy Norte, parroquia Urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil; c) Los Departamentos determinados como Departamentos números UNO y DOS de la planta baja; Departamentos números TRES y CUATRO de la primera planta alta; Departamentos números CINCO y SEIS de la segunda planta alta y sus correspondientes alcuotas de terreno y demás áreas comunes del CONDOMINIO "LOS CEDROS", construido sobre el solar número cuatro de la manzana I de la Lotización Residencial del Tornero (Tornero Tres) situado en el kilómetro tres de la vía La Puntilla-Samborondón en el cantón Samborondón Provincia del Guayas. El Ing. **Álvaro Vicente Moreano Altamirano**, además, queda autorizado a recibir en nuestro nombre, las participaciones que se emitan producidos

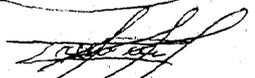




aumento de capital ya referido. DECLARACION: Al presente instrumento se incorporan todas las disposiciones sobre mandato, contempladas en el Código Civil y el Código de Comercio del Ecuador, particularmente las facultades constantes en el Artículo Cuarenta y cuatro del Código de Procedimiento Civil ecuatoriano. Hasta aquí la voluntad expresa de los Mandantes. Para el otorgamiento de este Poder Especial se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y leído que fue por mí, juntamente a los otorgantes, se ratificaron en su contenido y lo aprobaron en todas sus partes, para lo cual firman al pie conmigo, de todo lo cual doy fe.

  
f) Jon Anthony Wilcox

  
f) Tania Altamirano Cabezas

  
f) Cecilia Naranjo de Pozo  
AGENTE CONSULAR

CERTIFICO que la presente es PRIMERA COPIA, fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Especiales) del Consulado General del Ecuador en San Francisco.- Dado y sellado a cinco días del mes de junio de dos mil ocho.

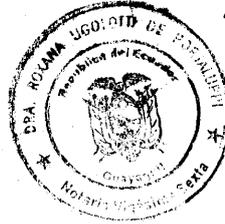
  
f) Cecilia Naranjo de Pozo  
AGENTE CONSULAR

ARANCEL CONSULAR: 11 6.2  
VALOR: US \$80,00



**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

Guayaquil, 05 de Octubre de 2007.



Señora  
Elizabeth Germania Altamirano Cabezas  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme manifestarle que la Junta General Extraordinaria Universal de Socios de la compañía **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, en sesión celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de elegirla **GERENTE** de la compañía, por el periodo de cinco años.

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Décimo Noveno del estatuto social de la compañía, a Usted le corresponde representar legal, judicial y extrajudicialmente a la compañía de manera individual o conjunta con el Presidente de la compañía.

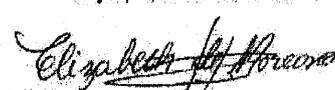
La compañía **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, se constituyó mediante Escritura Pública, otorgada ante el Notario Décimo Tercero del Cantón Guayaquil, Dr. Virgilio Jarrín Acunzo, el día 20 de Septiembre de 2007, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el día 04 de Octubre de 2007.

Atentamente,

  
Ab. Rosa Barre Ávila de Sánchez  
Secretaria Ad-Hoc de la Junta

**RAZÓN:** Acepto desempeñar el cargo de  
**GERENTE** de la compañía denominada  
**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

Guayaquil, Octubre 05 de 2007.

  
Sra. Elizabeth Germania Altamirano Cabezas

C.C.:09009405

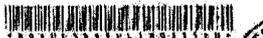




NUMERO DE REPERTORIO: 50.131  
FECHA DE REPERTORIO: 10/oct/2007  
HORA DE REPERTORIO: 10:27

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL  
Certifica: que con fecha quince de Octubre del dos mil siete queda  
inscrito el Nombramiento de Gerente, de la Compañía  
PREDIALBIENES CIA. LTDA., a favor de ELIZABETH  
GERMANIA ALTAMIRANO CABEZAS, a foja 118.191, Registro  
Mercantil número 20.995.

ORDEN: 50131



1333.

REVISADO POR:

M.F.



**REGISTRO  
MERCANTIL**  
TATIANA GARCIA PLAZA  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADA



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DEL INTERIOR  
 DIRECCION NACIONAL DE IDENTIFICACION

**CERTIFICADO DE IDENTIFICACION**

**ALTAMIRANO CABEZAS ELIZABETH GERMANIA**  
 CHIMBORAZO/QUANOTE/QUANOTE  
 04/01/1951  
 CUI: 0196 00393 F  
 CHIMBORAZO/QUANOTE  
 1951



SECRETARIA DE EDUCACION  
 MINISTERIO DE EDUCACION  
 DIRECCION GENERAL DE ESTUDIOS ESCOLARES

**CERTIFICADO DE ESTUDIOS ESCOLARES**

**VICENTE ALTAMIRANO CABEZAS**  
 NOMBRE: CABEZAS  
 CUI: 0196 00393 F  
 11/19/2002

REN 0185450



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 TRIBUNAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION

**045-0002** **0900945534**

NUMERO DE IDENTIFICACION

**ALTAMIRANO CABEZAS ELIZABETH GERMANIA**

QUANOTE  
 PROVINCIA DE CHIMBORAZO

*Signature*

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA





# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 0892531754001  
**RAZON SOCIAL:** PREDIALBIENES CIA. LTDA.  
**NOMBRE COMERCIAL:**  
**CLASE DE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION:** ALTAMIRANO CABEZAS ELIZABETH GERMANIA  
**CONTADOR:** DUQUE FARRALES BERGIO ANTONIO

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 04/10/2007      **FEC. CONSTITUCION:** 04/10/2007  
**FEC. INSCRIPCION:** 10/10/2007      **FEC. ACTUALIZACION:** 14/01/2008

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**  
 ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES

**DIRECCION PRINCIPAL:**  
 Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAGUIL Parroquia: TARDU Ciudadela: URBENOR 2 Edificio: 20-21  
 Manzano: 224 Referencia ubicación: A DOS CUADRAS Y MEDIA DE RADIO CARAVANA Telefono Trabajo:  
 042883846

- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
  - \* ANEXO TRANSACCIONAL
  - \* DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
  - \* DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
  - \* DECLARACION MENSUAL DE IVA

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 001      **ABIERTOS:** 1  
**JURISDICCION:** REGIONAL LITORAL SUR GUAYAS      **CERRADOS:** 0

*Marlon Xavier Campaña Pineda*  
**FIRMA DEL CONTRIBUYENTE**



**SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**  
 Fecha y hora: 14/01/2008 02:01:30 (WTC)

**Marlon Xavier Campaña Pineda**  
 DELEGADO DEL R.U.C.  
 Servicio de Rentas Internas  
 LITORAL SUR





# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0992531754001

RAZON SOCIAL: PREDIALBIENES CIA. LTDA.

### ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO: ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT.: 04/10/2007

NOMBRE COMERCIAL:

ACTIVIDADES ECONOMICAS:  
ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES  
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES

### DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYACUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: URDENOR 2 Número: 20-21  
Manzanas: 224 Teléfono Trabajo: 042883848

*Elizabeth M...*

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: MXCAMPANA Lugar de emisión:

GUAYAS MANRIQUE DE  
VELLA TEL. 042883848

Fecha y hora: 14/01/2008 02:01:30

Mariano Xavier Campaña Placida  
DELEGADO DEL R.U.C.  
Servicio de Rentas Internas  
LIORAL SUR



COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑIA PREDIALBIENES CIA. LTDA., CELEBRADA EL NUEVE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.



En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, siendo las once horas del día nueve del mes de julio del año dos mil ocho, la ciudadela Urdenor II, villa 20-21, Mz. 224, se lleva a cabo la Junta General Extraordinaria Universal de Socios de la compañía **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, con la concurrencia de sus socios a saber: la compañía **KEYE6LEK, LLC** de nacionalidad estadounidense, representada por su Apoderado Sr. Paulo Andrés Moreano Altamirano, propietaria de 398 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de un valor nominal de UN dólar de los Estados Unidos de América cada una; la compañía **KAYE6LEL, LLC** de nacionalidad estadounidense, representada por su Apoderado Sr. Paulo Andrés Moreano Altamirano, propietaria de 1 participación igual, acumulativa e indivisible de un valor nominal de UN dólar de los Estados Unidos de América; y, la compañía **ALEMAYA, LLC**, de nacionalidad estadounidense, representada por su Apoderado Sr. Paulo Andrés Moreano Altamirano, propietaria de 1 participación igual, acumulativa e indivisible de un valor nominal de UN dólar de los Estados Unidos de América; participaciones todas pagadas en el 100% de su valor; socios éstos que representan la totalidad del capital suscrito de la compañía. También asisten los señores Jon Anthony Wilcox y Tania Altamirano Cabezas. Los socios presentes deciden constituirse en Junta General Universal Extraordinaria de Socios, prescindiendo del requisito previo de convocatoria de conformidad con lo establecido en el artículo 238 de la Ley de Compañías y acuerdan que esta Junta tiene por objeto conocer y resolver sobre los siguientes puntos del orden del día: **UNO:** Aumentar el capital de la compañía en la suma de novecientos once mil novecientos cuarenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América (US\$911.944,00) más, para que este alcance la cantidad de novecientos doce mil trescientos cuarenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América (US\$912.344,00). **DOS:** Suscripción y forma de pago. **TRES:** Reformar parcialmente el Estatuto Social de la compañía. **CUATRO:** Autorizar a la Gerente de la compañía para que suscriba la correspondiente escritura pública de aumento de capital y emita los correspondientes certificados de aportación correspondientes al aumento de capital. Preside la junta el señor Paulo Andrés Moreano Altamirano en calidad de Presidente Ad-Hoc y actúa como Secretaria de la junta su Gerente Sra. Elizabeth Germania Altamirano Cabezas. La Secretaria de la Junta a solicitud del Presidente Ad-Hoc de la Junta procedió con vista en el libro de participaciones y socios a elaborar la lista de asistentes, las participaciones que representan y votos que les corresponden, la misma que se agregó al expedientillo de esta Junta, ratificando así el deseo de los socios de instalarse en Junta General Extraordinaria de carácter Universal. La Junta General luego de deliberar sobre los puntos puestos a su consideración por unanimidad resolvió lo





**SOLICITANTE:** UNO: Aumentar el capital suscrito de la compañía en la suma de novecientos once mil novecientos cuarenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América (US\$911.944,00) más, para que este alcance la cantidad de novecientos doce mil trescientos cuarenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América (US\$912.344.00), dividido en novecientos doce mil trescientos cuarenta y cuatro (912.344) participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de un valor nominal de UN DÓLAR de los Estados Unidos de América cada una. **DOS:** Suscripción y Forma de Pago: Previa renuncia que efectúan los actuales socios de la compañía al derecho de preferencia para suscribir el aumento de capital, dicho aumento lo suscriben los señores Jon Anthony Wilcox y Tania Altamirano Cabezas, mediante el aporte de inmuebles de su propiedad consistentes en: 1.-) Dos Departamentos ubicados en el Condominio "EL ALMENDRO" construido sobre el solar 12 de la Mz. S-UNO de la Urbanización "ENTRE RIOS", cantón Samborondón, uno ubicado en la planta baja y su correspondiente alícuota de terreno y demás áreas comunes, identificado con el código catastral No. 40-020-026-120-00-02-01, los socios y aportantes declaran que el avalúo de este departamento es de sesenta y siete mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US \$67.500); y, otro en la planta alta, y su correspondiente alícuota de terreno y demás áreas comunes, identificado con el código catastral No. 40-020-026-120-00-01-01, los socios y aportantes declaran que el avalúo de este departamento es de sesenta y siete mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US \$67.500). 2.- Departamentos ubicados en el Condominio "EL PRADO" ubicado en el solar No. 3 de la Mz. 119 actual, anterior 805, Octava Etapa de la Urbanización denominada COMPLEJO COMERCIAL Y URBANÍSTICO KENNEDY NORTE, parroquia Urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil, que son: 2.1. Departamento A de la planta baja, incluye parqueo No.1, al que le corresponde una alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 38.57%, identificado con el código catastral No. 33-0119-003-0-1-1, los socios y aportantes declaran que el avalúo de este departamento es de ciento dos mil doscientos once dólares de los Estados Unidos de América (US \$102.211); y, 2.2. Departamento B del primero piso alto, incluye Parqueo No.2, al que le corresponde una alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 17.45%, identificado con el código catastral No. 33-0119-003-0-2-1, los socios y aportantes declaran que el avalúo de este departamento es de cuarenta y seis mil doscientos cuarenta y dos dólares de los Estados Unidos de América 50100 (US \$46.242,50); 3.- Departamentos ubicados en el Condominio denominado "LOS CEDROS" ubicado en el lote No. 4 de la Mz. I de la lotización Residencias del Tornero (Tornero Tres) situado en el kilómetro tres, de la vía la Puntilla Samborondón de la provincia del Guayas, que son: 3.1.- Departamento No. 1 ubicado en la planta baja y su correspondiente alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 17,539%, identificado con el código catastral No. 4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-0-1-





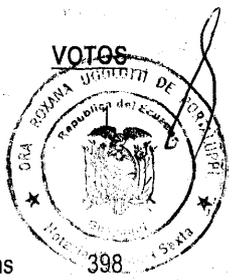
participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de un valor nominal de UN DÓLAR de los Estados Unidos de América cada una". CINCO: Autorizar a la Gerente de la compañía para que suscriba la correspondiente escritura pública de aumento de capital y emita los correspondientes certificados de aportación correspondientes al aumento de capital. Además se autoriza a la Ab. Rosa Barre de Sánchez para que realice todos los trámites, diligencias y peticiones necesarios para su aprobación e inscripción en el Registro Mercantil correspondiente. Por no haber otro asunto que tratar se suspendió momentáneamente la sesión para efectos de redactar la presente acta. Reinstalada la sesión, se dio lectura de la presente acta a todos los concurrentes, quienes la firmaron en señal de aceptación.- De todo cual damos fe. F) **Paulo Andrés Moreano Altamirano, Presidente Ad-Hoc de la junta;** F) p. **Kaye61el, llc;** p. **Keye61ek, llc;** p. **Alemaya, llc, Paulo Andrés Moreano Altamirano;** F) Sr. **Jon Anthony Wilcox;** F) Sra. **Tania Altamirano Cabezas;** F) **Elizabeth Altamirano Cabezas, Secretaria de la junta. Certifico que la presente es fiel copia a su original.- 9 de julio de 2.008.-** Lo testado.- y aportantes (6 veces) No vale.- Lo enmendado.- 64/100 VALE.-

*Elizabeth M. Moreano*

*Elizabeth M. Moreano*  
Sra. Elizabeth Altamirano C.  
Secretaria de la Junta

**LISTADO DE SOCIOS Y PARTICIPACIONES PRESENTES Y REPRESENTADAS EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑIA PREDIALBIENES CIA. LTDA., CELEBRADA EL DIA NUEVE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL OCHO**

<u>SOCIOS</u>	<u>PARTICIPACIONES</u>	<u>VALOR NOMINAL</u>	<u>CLASES</u>	<u>VOTOS</u>
p. Kaye6lel, llc Paulo Andrés Moreano Altamirano	1	US \$1.00	igual, acumulativa e indivisible	
p. Keye6lek, llc Paulo Andrés Moreano Altamirano	398	US\$1.00	iguales, acumulativas e indivisibles	398
p. Alemaya, llc Paulo Andrés Moreano Altamirano	1	US \$1.00	igual, acumulativa e indivisible	1
TOTAL:	400			400



*Paulo Andrés Moreano Altamirano*  
 Paulo Andrés Moreano Altamirano  
 Presidente Ad-Hoc de la Junta

*Elizabeth Altamirano C.*  
 Sra. Elizabeth Altamirano C.  
 Secretaria de la Junta



# Ilustre Municipalidad del Cantón Samborondón

Abril, 9 del 2.007

Certificación #014A-SG-ICC-S-2.007.

En mi calidad de Secretario General de la Ilustre Municipalidad del Cantón Samborondón, **Certifico:** Que esta Corporación Municipal, durante el desarrollo de su Sesión Ordinaria #014/2.007, celebrada el día jueves cinco de Abril del año dos mil siete; y, en base a los informes tanto técnico, como legal, resolvió expedir la siguiente resolución:

Aprobar, el Cuadro de Alícuotas donde se determinan los linderos y mensuras del Condominio de seis departamentos de tres plantas incluida planta baja, denominado "**CONDominio LOS CEDROS**", ubicado en el solar #4 de la manzana I, cuyo código catastral es 40-055-018-040, de la Lotización **TORNERO III**, del Cantón Samborondón, de propiedad de la **Sra. Tania Lorena Altamirano Cabezas**, Por lo tanto autorizar la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio en mención.

Con tales antecedentes, extiendo el presente **Certificado:** Para los fines legales correspondientes.  
Atentamente

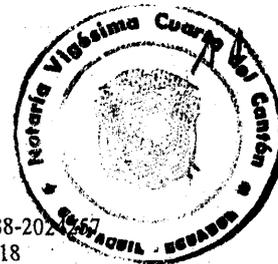
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON

Ab. Walter Sánchez Arana  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

Cc/ Alcaldía Municipal  
Dep. Legal  
Dep. Planeamiento Urbano  
Dir. de Control de Construcciones  
Dir. Avalúos y Catastros  
Arch.-  
WTA/mariana

Ab. Norma G. G. G.  
NOTARIA VIGESIMA OCTAVA  
CANTON GUAYAGUIL

Palacio Municipal: Malecón entre Calixto Romero y García Moreno \* Telefaxes: 2024088-202  
Agencia Sur: Km.1.5 Av.Samborondón, Centro Comercial Río Plaza \* Telefax: 2836418  
E-mail: [Samborondon@gve.ipsc.net](mailto:Samborondon@gve.ipsc.net) \* Web site: [www.samborondon.gov.ec](http://www.samborondon.gov.ec)





PROYECTO CONDOMINIO LOS CEDROS



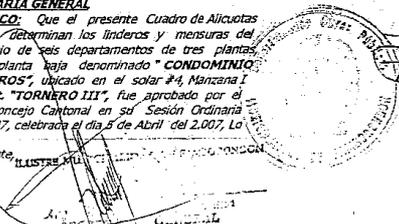
Proyecto de un Condominio de 6 Departamentos Unifamiliares ubicados, en el solar # 4 - manzana I de la Lotización Tornero 3, el mismo que se encuentra localizado a la altura del Km. 2+250, margen oeste de la Ave. Samborombón.

CUADRO DE ALICUOTAS.- CONDOMINIO LOS CEDROS									
Departamento #	Piso	Nivel	Área por Departamento m2	Áreas de Uso Común m2	Áreas de Uso Privativo m2	Parqueo #	Área de Parquesos m2	Total Área m2	Alicuota por Departamento %
1	Planta Baja	+ 0,60	161,57	74,988	20,93	1 y 2	23,04	280,528	17,539
2	Planta Baja	+ 0,60	161,57	74,988	20,93	6 y 7	23,04	280,528	17,539
3	Primer Piso	+ 3,84	161,57	74,988	---	3 y 4	23,04	259,598	16,230
4	Primer Piso	+ 3,84	161,57	74,988	---	8 y 9	23,04	259,598	16,230
5	Segundo Piso	+ 7,08	161,57	74,988	---	5 y 10	23,04	259,598	16,230
6	Segundo Piso	+ 7,08	161,57	74,988	---	11 y 12	23,04	259,598	16,230
<b>T.O.T.A.L. GENERAL</b>			<b>969,42</b>	<b>449,930</b>	<b>41,86</b>	<b>32</b>	<b>138,24</b>	<b>1899,450</b>	<b>100,000</b>

Áreas de Uso Común.- Hall ingreso a departamentos-escaleras-Ingreso y circulación peatonal y vehicular-garita-piscina-glorieta-baños-cuarto de bomba-bodega-área verde-retiro frontal y posterior.  
Áreas de Uso Privativo.- Retiros laterales izquierdo y derecho.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SAMBOROMBÓN  
SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICADO: Que el presente Cuadro de Alicuotas Donde se determinan los linderos y medidas del Condominio de seis departamentos de tres plantas, incluida planta baja denominado "CONDOMINIO LOS CEDROS", ubicado en el solar #4, Manzana I de la Lot. "TORNERO III", fue aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal en su Sesión Ordinaria #014/2.007, celebrada el día 5 de Abril del 2.007. Lo Certifico.  
Atentamente,



*Francisco Cortez Lapo*  
Arq. Francisco Cortez Lapo  
Reg. Prof. G-1204

Doy fe que es igual al documento que se me exhibió y devolví al interesado

Guayaquil, 26 MAR 2007

*Norma Thompson*  
Norma Thompson

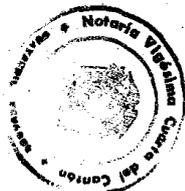
NOTARIA VIGÉSIMA OCTAVA  
CANTÓN GUAYAGUIL

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON													
DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTRO													
CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LOS CEDROS													
CUADRO DE ALICUOTAS DEL EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS													
URBANIZACION TORNERO 3			SECTOR 24			MANZANA 1			FECHA: 07/01/2008				
CUADRO DE ALICUOTAS DEL CONDOMINIO LOS CEDROS													
Deport #	Piso	Nivel	AREAS m2				TOTAL	Alicuotas %	Parqueos	AVALUOS			CODIGO CATASTRAL MUNICIPAL
			Depart.	Uso Común	Privativos	Parqueos				Terreno	Construc.	Propiedad	
1	Planta Baja	+ 0,60	161,57	74,988	20,93	23,04	280,528	17,539	1 Y 2	13167,63	67105,93	80273,56	4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-1-1
2	Planta Baja	+ 0,60	161,57	74,988	20,93	23,04	280,528	17,539	6 Y 7	13167,63	67105,93	80273,56	4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-1-2
3	Primer Piso	3,84	161,57	74,988		23,04	259,598	16,230	3 Y 4	12184,19	62094,03	74278,22	4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-2-1
4	Primer Piso	3,84	161,57	74,988		23,04	259,598	16,230	8 Y 9	12184,19	62094,03	74278,22	4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-2-2
5	Segundo Piso	7,08	161,57	74,988		23,04	259,598	16,230	5 Y 10	12184,19	62094,03	74278,22	4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-3-1
6	Segundo Piso	7,08	161,57	74,988		23,04	259,598	16,230	11 Y 12	12184,19	62094,03	74278,22	4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-3-2

Se alquilan



DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS



Handwritten signature or mark.

**LINDEROS Y MENSURAS. CONDOMINIO LOS GEBROS**

**PLANTA BAJA.- DEPARTAMENTO 1.**

POR EL NORTE.- Áreas de uso de uso común (retiro posterior-piscina-baños-cuarto de boma-glorieta-área verde), que colinda con el solar de la Dirección de Aviación Civil; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 4,80 metros, continua con dirección norte una recta de 1,70 metros y por último con dirección oeste una recta de 4,50 metros.

POR EL SUR.- Áreas de uso común (retiro frontal-garita-bodega-ingreso circulación peatonal y vehicular) y parqueos # 1, 2, 3, 4, 5, que colinda con la vía pública peatonal-vehicular; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 1,80 metros, continua con dirección norte una recta de 0,10 metros, continua con dirección oeste una recta de 2,30 metros, continua con dirección noroeste una recta inclinada de 1,27 metros, continua con dirección norte una recta 2,40 metros y por último con dirección oeste una recta de 4,30 metros.

POR EL ESTE.- Área de uso privativo (retiro lateral derecho), que colinda con el solar 5 de la manzana I; inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 18,20 metros.

POR EL OESTE.- Áreas de uso común (Hall ingreso a departamentos-escaleras-área verde); inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 16,50 metros.

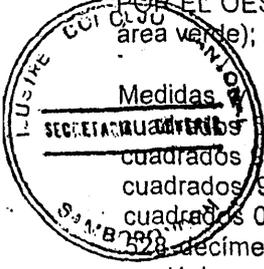
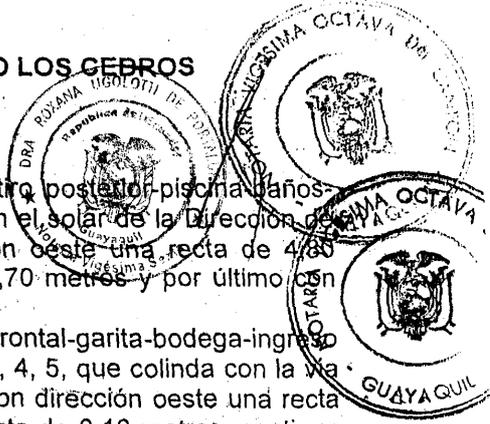
Medidas linderos que hacen un área de departamento de 161 metros cuadrados, más el área de uso común de 74 metros cuadrados, más el área de uso privativo de 20 metros cuadrados, más el área de parqueos de 23 metros cuadrados, más el área de 04 decímetros cuadrados dan un área total de 280 metros cuadrados, correspondiéndole una alícuota de 17 enteros 539 centésimas.

**PLANTA BAJA.- DEPARTAMENTO 2.**

POR EL NORTE.- Áreas de uso de uso común (retiro posterior-piscina-baños-cuarto de bomba-glorieta-área verde), que colinda con el solar de la Dirección de Aviación Civil; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 4,50 metros, continua con dirección sur una recta de 1,70 metros y por último con dirección oeste una recta de 4,80 metros.

POR EL SUR.- Áreas de uso común (retiro frontal-garita-bodega-ingreso circulación peatonal y vehicular) y parqueos # 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, que colinda con la vía pública peatonal-vehicular; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 4,30 metros, continua con dirección sur una recta de 2,40 metros, continua con dirección suroeste una recta inclinada de 1,27 metros, continua con dirección oeste una recta de 2,30 metros, continua con dirección sur una recta 0,10 metros y por último con dirección oeste una recta de 1,80 metros.

POR EL ESTE.- Áreas de uso común (Hall ingreso a departamentos-escaleras-área verde); inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 16,50 metros.



*Ed. Norma Glez*  
NOTARIA VICESIMA OCTAVA  
CANTON GUAYAS





**POR EL OESTE.-** Área de uso privativo (retiro lateral izquierdo), que colinda con el solar 3 de la manzana I; inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 18,20 metros.

Medidas y linderos que hacen un área de departamento de 161 metros cuadrados 57 decímetros cuadrados, más el área de uso común de 74 metros cuadrados 988 decímetros cuadrados, más el área de uso privativo de 20 metros cuadrados 93 decímetros cuadrados, más el área de parqueos de 23 metros cuadrados 04 decímetros cuadrados dan un área total de 280 metros cuadrados 528 decímetros cuadrados, correspondiéndole una alícuota de 17 enteros 539 centésimas.

### PRIMERA PLANTA ALTA.- DEPARTAMENTO 3.

**POR EL NORTE.-** Espacio aéreo hacia áreas de uso de uso común (retiro posterior-piscina-baños-cuarto de boma-glorieta-área verde), que colinda con el solar de la Dirección de Aviación Civil; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 4,80 metros, continua con dirección norte una recta de 1,70 metros y por último con dirección oeste una recta de 4,50 metros.

**POR EL SUR.-** Espacio aéreo hacia áreas de uso común (retiro frontal-garita-bodega ingreso circulación peatonal y vehicular) y parqueos # 1, 2, 3, 4, 5, que colinda con la vía pública peatonal-vehicular; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 1,80 metros, continua con dirección norte una recta de 0,10 metros, continua con dirección oeste una recta de 2,30 metros, continúa con dirección noroeste una recta inclinada de 1,27 metros, continua con dirección norte una recta 2,40 metros y por último con dirección oeste una recta de 4,30 metros.

**POR EL ESTE.-** Espacio aéreo hacia el área de uso privativo del departamento 1 (retiro lateral derecho), que colinda con el solar 5 de la manzana I; inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 18,20 metros.

**POR EL OESTE.-** Área de uso común (Hall ingreso a departamentos-escaleras) y espacio aéreo hacia áreas de uso común (área verde-glorieta); inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 16,50 metros.

Medidas y linderos que hacen un área de departamento de 161 metros cuadrados 57 decímetros cuadrados, más el área de uso común de 74 metros cuadrados 988 decímetros cuadrados, más el área de parqueos de 23 metros cuadrados 04 decímetros cuadrados dan un área total de 259 metros cuadrados 598 decímetros cuadrados, correspondiéndole una alícuota de 16 enteros 23 centésimas.

### PRIMERA PLANTA ALTA.- DEPARTAMENTO 4.

**POR EL NORTE.-** Espacio aéreo hacia áreas de uso de uso común (retiro posterior-piscina-baños-cuarto de boma-glorieta-área verde), que colinda con el solar de la Dirección de Aviación Civil; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 4,50 metros, continua con dirección sur una recta de 1,70 metros y por último con dirección oeste una recta de 4,80 metros.



598 decímetros cuadrados, correspondiéndole una alícuota de 16 enteros 23 centésimas.

**SEGUNDA PLANTA ALTA.- DEPARTAMENTO 6.**

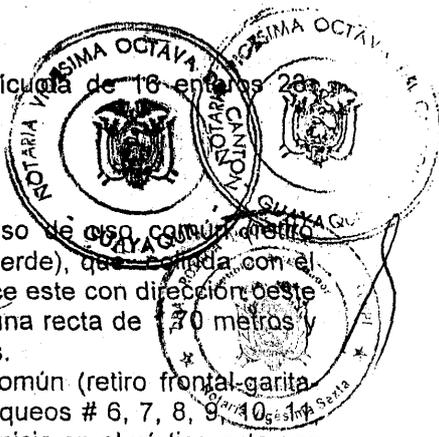
POR EL NORTE.- Espacio aéreo hacia áreas de uso de uso común (retiro posterior-piscina-baños-cuarto de boma-glorieta-área verde), que colinda con el solar de la Dirección de Aviación Civil; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 4,50 metros, continua con dirección sur una recta de 4,70 metros y por último con dirección oeste una recta de 4,80 metros.

POR EL SUR.- Espacio aéreo hacia áreas de uso común (retiro frontal-garita bodega-ingreso circulación peatonal y vehicular) y parqueos # 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, que colinda con la vía pública peatonal-vehicular; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 4,30 metros, continua con dirección sur una recta de 2,40 metros, continua con dirección suroeste una recta inclinada de 1,27 metros, continua con dirección oeste una recta de 2,30 metros, continua con dirección sur una recta 0,10 metros y por último con dirección oeste una recta de 1,80 metros.

POR EL ESTE.- Área de uso común (Hall ingreso a departamentos-escaleras) y espacio aéreo hacia áreas de uso común (área verde-glorieta); inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 16,50 metros.

POR EL OESTE.- Espacio aéreo hacia el área de uso privativo del departamento 2 (retiro lateral izquierdo), que colinda con el solar 3 de la manzana I; inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 18,20 metros.

Medidas linderos que hacen un área de departamento de 161 metros cuadrados 57 decímetros cuadrados, más el área de uso común de 74 metros cuadrados 988 decímetros cuadrados, mas el área de parqueos de 23 metros cuadrados 04 decímetros cuadrados dan un área total de 259 metros cuadrados 598 decímetros cuadrados, correspondiéndole una alícuota de 16 enteros 23 centésimas.

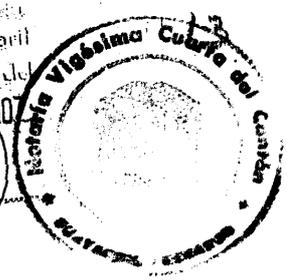


Ab. Norma Thompson  
NOTARIA VIGÉSIMA OCTAVA  
CANTÓN GUAYAQUIL

*Francisco Cortez Lapó*  
Arq. Francisco Cortez Lapó  
Reg. Prof. G-1204

Yo Abogada Norma Thompson B, Notaria Vigésima Octava de Guayaquil, República del Ecuador, de acuerdo con la facultad que me concede el artículo primero del decreto supremo No. 2.366, publicado en el registro oficial No. 554 del 12 de Abril de 1978 doy fe: que la presente da fe es fotocopia del original, que me fue exhibido. Guayaquil, 13 FEB 2007

*Norma Thompson B*  
Ab. Norma Thompson B  
NOTARIA VIGÉSIMA OCTAVA



**POR EL SUR.-** Espacio aéreo hacia áreas de uso común (retiro frontal-garita-bodega-ingreso circulación peatonal y vehicular) y parqueos # 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, que colinda con la vía pública peatonal-vehicular; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 4,30 metros, continua con dirección sur una recta de 2,40 metros, continua con dirección suroeste una recta inclinada de 1,27 metros, continua con dirección oeste una recta de 2,30 metros, continua con dirección sur una recta 0,10 metros y por último con dirección oeste una recta de 1,80 metros.

**POR EL ESTE.-** Área de uso común (Hall ingreso a departamentos-escaleras) y espacio aéreo hacia áreas de uso común (área verde-glorieta); inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 16,50 metros.

**POR EL OESTE.-** Espacio aéreo hacia el área de uso privativo del departamento 2 (retiro lateral izquierdo), que colinda con el solar 3 de la manzana I; inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 18,20 metros.

Medidas y linderos que hacen un área de departamento de 161 metros cuadrados 57 decímetros cuadrados, más el área de uso común de 74 metros cuadrados 988 decímetros cuadrados, más el área de parqueos de 23 metros cuadrados 04 decímetros cuadrados dan un área total de 259 metros cuadrados 598 decímetros cuadrados, correspondiéndole una alícuota de 16 enteros 23 centésimas.

### SEGUNDA PLANTA ALTA.- DEPARTAMENTO 5.

**POR EL NORTE.-** Espacio aéreo hacia áreas de uso de uso común (retiro posterior-piscina-baños-cuarto de boma-glorieta-área verde), que colinda con el solar de la Dirección de Aviación Civil; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 4,80 metros, continua con dirección norte una recta de 1,70 metros y por último con dirección oeste una recta de 4,50 metros.

**POR EL SUR.-** Espacio aéreo hacia áreas de uso común (retiro frontal-garita-bodega-ingreso circulación peatonal y vehicular) y parqueos # 1, 2, 3, 4, 5, que colinda con la vía pública peatonal-vehicular; inicia en el vértice este con dirección oeste una recta de 1,80 metros, continua con dirección norte una recta de 0,10 metros, continua con dirección oeste una recta de 2,30 metros, continua con dirección noroeste una recta inclinada de 1,27 metros, continua con dirección norte una recta 2,40 metros y por último con dirección oeste una recta de 4,30 metros.

**POR EL ESTE.-** Espacio aéreo hacia el área de uso privativo del departamento 1 (retiro lateral derecho), que colinda con el solar 5 de la manzana I; inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 18,20 metros.

**POR EL OESTE.-** Área de uso común (Hall ingreso a departamentos-escaleras) y espacio aéreo hacia áreas de uso común (área verde-glorieta); inicia en el vértice norte con dirección sur una recta de 16,50 metros.

Medidas y linderos que hacen un área de departamento de 161 metros cuadrados 57 decímetros cuadrados, más el área de uso común de 74 metros cuadrados 988 decímetros cuadrados, más el área de parqueos de 23 metros cuadrados 04 decímetros cuadrados dan un área total de 259 metros cuadrados



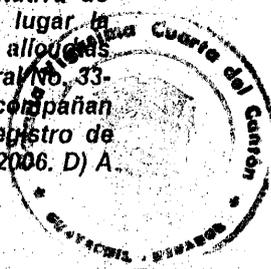
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
ALCALDIA



Guayaquil, 26 de septiembre del 2007.- Las 10h00.-

VISTOS: Agréguese al expediente la solicitud presentada por la Sra. Elizabeth Altamirano Cabezas, para obtener la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "Condominio El Prado" ubicado en la Urbanización Kennedy Norte, Octava Etapa, manzana # 805, solar # 3 de la parroquia urbana Tarqui, de esta ciudad de Guayaquil, identificado con el código catastral No. 33-0119-003. Constan en el expediente; A fojas 3 consta solicitud de la señora Elizabeth Altamirano Cabezas, en representación de la señora Tania Altamirano Cabezas, propietaria del Condominio El Prado, respecto del Inmueble ubicado en la Ciudadela Kennedy Norte, manzana 0119, solar 3, dirigida al señor Alcalde de Guayaquil, en la cual se solicita la Aprobación al Régimen de Propiedad Horizontal para el inmueble en mención. A fojas 14, se anexa Solicitud de Certificación para Aprobación de Propiedad Horizontal No. 013123-2007 del 8 de junio del 2007, despachada por la empresa Interagua Cia. Ltda., en la que se hace conocer que el diseño de las instalaciones de agua potable cumple con los requisitos técnicos exigidos por la empresa para que el predio sea sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. De fojas 21 a 26, copia de la escritura pública de Compraventa de Terreno de 253.12 m2 que otorgan Miguel Arturo Dumaní Massuh y Martha Maritza Ramírez Massuh de Dumaní a favor de Anthony Wilcox y Tania Lorena Altamirano Cabezas de Wilcox, celebrada ante el Ab. Germán Castillo Suárez, Notario Décimo Octavo de este cantón, el 24 de agosto de 2006 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 3 de octubre de 2006. De fojas 27 a 31, copia de la escritura pública de Poder Especial que otorgan Jon Anthony Wilcox y Tania Lorena Altamirano Cabezas de Wilcox a favor de Elizabeth Germanía Altamirano Cabezas, otorgado el 4 de octubre del 2005 en la Notaría Trigésima Octava de este cantón. Sustanciada que ha sido la solicitud en referencia de conformidad con la ley y ordenanzas respectivas, se ha llegado al estado de resolver, y para hacerlo se considera: PRIMERO.- La petición ha sido tramitada con observancia de todas las formalidades legales, no existiendo en su sustanciación, vicio alguno que pudiera acarrear la nulidad del expediente, por lo que se declara válido el presente procedimiento. SEGUNDO.- La competencia del infrascrito, nace de lo dispuesto en el Art. 19 de la Codificación 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 la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los Arts. 98 y 99. Esta disposición está reglamentada por el Art. 99 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, publicada el 5 de agosto del año 2000, que expresa lo siguiente: Es competencia del Alcalde, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de Propiedad Horizontal presentadas a la Municipalidad. TERCERO.- Se han cumplido los presupuestos señalados en los artículos 98 y 99 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, para que tenga lugar la declaración respectiva; así tenemos: A) De fojas 5 a 8, se agrega cuadro de aloucas que corresponde al edificio que se levanta sobre el predio de código catastral No. 33-0119-003, aprobado el 22 de agosto del 2007. B) De fojas 54 a 83, se acompañan planos aprobados el 22 de agosto del 2007. C A fojas 9, se adjunta Registro de Construcción (construcción Inicial) No. 2006-2566, del 30 de noviembre de 2006. D) A

NOTARIA TRIGESIMA OCTAVA CANTON GUAYAQUIL



Handwritten mark or signature on the left margin.

Handwritten signature or mark in the center of the page.

foja 1, se anexa el memorando No. DUAR-AyR-2007-12046, del 4 de septiembre del 2007, dirigido a la Alcaldía, en el que se informa respecto al solar de código catastral No. 33-0119-003 que: "de acuerdo a los documentos presentados, no existe inconveniente de carácter técnico para que el mencionado edificio, sea declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal".-CUARTO.- Con memorando DAJ-IJ-2007-09272 del 20 de septiembre del 2007, remitido por el Ab. Daniel Veintimilla Soriano, en conformidad con el Art. 166 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en el criterio legal en el sentido de que con los antecedentes detallados, así como los informes técnicos emitidos, de conformidad con lo establecido en el Art. 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal, y los Arts. 98 y 99 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, la Procuraduría Síndica es de la opinión que, bien puede el señor Alcalde extender la declaración que autorice la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del inmueble de código catastral No. 33-0119-003. Por las consideraciones anotadas, el infrascrito Alcalde de Santiago de Guayaquil, en uso de las facultades señaladas en los Arts. 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y 99 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, RESUELVE: Declarar incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal al "Condominio El Prado" ubicado en la Urbanización Kennedy Norte, Octava Etapa, manzana # 805, solar # 3 de la parroquia urbana Tarqui, de esta ciudad de Guayaquil, identificado con el código catastral No. 33-0119-003, en las siguientes medidas y porcentajes:

PISO	AREA UTIL M2	AREA GARAJE M2	AREA PRIVADA M2	AREA PARCIAL M2	AREA COMUN M2	ALICUOTAS %
PB-DEP. A	126,45	12,60	43,45	182,50	29,13	38,57
1P-DEP. B	69,98	12,60		82,58	13,18	17,45
1P-DEP. C	56,47	12,60		69,07	11,03	14,60
2P-DEP. D	69,98	12,60		82,58	13,18	17,45
2P-DEP. E	56,47			56,47	9,01	11,93
TOTALES	379,35	50,40	43,45	473,20	75,53	100,00

Nota: Area Común comprende: 38,56 m2 planta baja, 36,97 m2 escaleras y caminería entre parqueos y pozos de luz. Area Privativa: 43,45 m2, retiros lateral y posterior. El parqueo 1 corresponde al departamento A. El parqueo 2 corresponde al departamento B. El parqueo 3 corresponde al departamento C. El parqueo 4 corresponde al departamento D. Hágase conocer esta resolución al Director de Urbanismo, Avalúos y Registro, a fin de que se proceda a catastrar separadamente cada departamento del "Condominio El Prado" ubicado en la Urbanización Kennedy Norte, Octava Etapa, manzana # 805, solar # 3 de la parroquia urbana Tarqui, de esta ciudad de Guayaquil, identificado con el código catastral No. 33-0119-003, previo al 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 condominio referido, tal como señala el artículo 13.4, inciso tercero, de la Ordenanza de Avalúos y Registros de la Propiedad Inmobiliaria Urbana del Cantón Guayaquil.- HAGASE SABER.

  
**JAIME NEBOT SAADI**  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**



# Ilustre Municipalidad del Cantón Samborondón

Julio, 11 del 2.005

Certificación # 0045-SG-ICC-S-2.005



En mi calidad de Secretario General de la Ilustre Municipalidad del Cantón Samborondón, **Certifico:** Que esta Corporación Municipal, durante el desarrollo de su Sesión Ordinaria #0026/2.005, celebrada el día jueves siete de Julio del año dos mil cinco; resolvió por unanimidad de sus Miembros, expedir la siguiente resolución:

Aprobar, la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio denominado "El Almendro", que esta ubicado en el solar # 12 Manzana S-1, de la Urbanización "Entre Ríos", de la jurisdicción Cantonal de Samborondón, de propiedad de la Sra. Ruth Jimenez Orrego

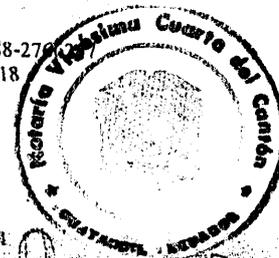
Con tales antecedentes, extendiendo el presente **Certificado**, para los fines legales correspondientes.

**Atentamente,  
Dios, Patria y Libertad**

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SAMBORONDÓN  
*[Handwritten signature]*  
Miguel G. Sánchez Salverós  
SECRETARIO GENERAL  
C. c/Arch.-



Palacio Municipal: Malecón entre Calixto Romero y García Moreno \* Telefaxes: 2766088-276  
Agencia Sur: Km. 1.5 Av. Samborondón, Centro Comercial Río Plaza \* Telefax: 2836418  
E-mail: [Samborondon@nve.ipse.net](mailto:Samborondon@nve.ipse.net) \* Web site: [www.samborondon.gov.ec](http://www.samborondon.gov.ec)



**CUADRO DE ALICUOTAS DEL CONDOMINIO " EL ALMENDRO "**

**UBICACIÓN**

CANTON : SAMBORONDON  
 PARROQUIA : TARIFA  
 URBANIZACION : ENTRERIOS  
 MANZANA S1  
 SOLAR: 12  
 CODIGO CATASTRAL : 40 020 026 120 00 00 00

RESPONSABLE TECNICO  
 ARQ. JOSE VELASCO VIVER  
 REG. PROF-G-789  
 C.I. 0904526571



PISO	DEPARTAMENTO	AREA UTIL M2	AREA COMUN M2	AREA PRIVATIVA M2	AREA TOTAL M2	% ALICUOTA
PLANTA BAJA	DEPARTAMENTO 1	116,00	14,50	63,00	193,50	55,92
PRIMERA PLANTA ALTA	DEPARTAMENTO 2	124,00	14,50	14,00	152,50	44,08
<b>TOTAL</b>		<b>240,00</b>	<b>29,00</b>	<b>77,00</b>	<b>346,00</b>	<b>100</b>

**AREAS PRIVATIVAS**

A- AL DPTO. 1 LE CORRESPONDE LOS RETIROS LATERAL Y POSTERIOR Y 14,00 M2 DEL RETIRO FRONTAL ( PARQUEO 1 )  
 B- AL DPTO. 2 LE CORRESPONDE 14M2 DEL RETIRO FRONTAL ( PARQUEO 2 )

**AREAS COMUNES**

ESCALERA, INGRESO, PORCH

**Ilustre Municipalidad del Cantón Samborondón  
 Secretaría General**

Certifico que el presente cuadro de alicuotas, donde se determinan los linderos y dimensiones de los departamentos que conforman el condominio denominado "El Almendro" que se levanta sobre el solar # 12, de la manzana S1, de la Urbanización Entre-Ríos de la jurisdicción Cantonal de Samborondón, cuyo propietario es la señora Ruth Jiménez Ordoñez, fue aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal en el transcurso de su Sesión Ordinaria #0026/2005, celebrada el día jueves 7 de julio del 2005 mil cinco Julio, 8 del 2005.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON  
 [Signature]





Muy Ilustre  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

SMG-2007-6654

Guayaquil, 26 de septiembre del 2007

DPTO. DE AVALUOS Y REGISTRO

RECIBIDO



*[Handwritten signature]*

Señor Arquitecto  
JUAN PALACIOS SANCHEZ  
DIRECTOR DE URBANISMO, AVALÚOS Y REGISTROS (E)  
Ciudad

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente se servirá encontrar para los fines legales consiguientes, (2) carpetas que contienen el trámite de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "Condominio El Prado", ubicado en la Urbanización Kennedy Norte, Octava Etapa, manzana # 805, solar # 3 de la Parroquia Urbana Tarqui, identificado con el código catastral No. 33-0119-003, con su respectivo cuadro de alcuotas y planos, los mismos que están debidamente aprobados por el Abg. Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, según resolución de fecha 26 de septiembre del 2007, que se acompaña.

Atentamente,  
DÍOS, PATRIA Y LIBERTAD

*[Handwritten signature]*

AB. HENRY CUCALÓN CAMACHO  
SECRETARIO DE LA M. I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL

WICC/ARVG

Adj.: Dos (2) Carpetas con Cuadros de Alcuotas, Informes varios y Planos.

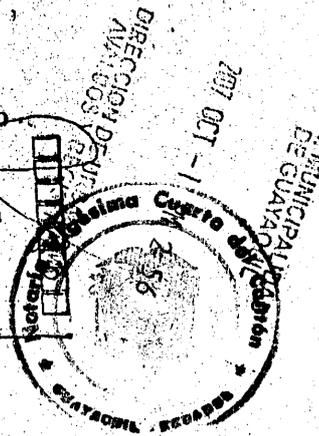
c.c.: Procurador Síndico Municipal  
Director Financiero  
Registrador de la Propiedad  
Sra. Elizabeth Altamirano Cabezas

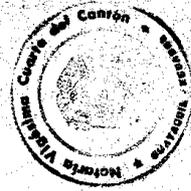
*[Handwritten signature]*  
NOTARIA VIGESIMA OCTAVA  
CANTON GUAYAQUIL

DPTO. DE AVALUOS Y REGISTRO

- ADJUDICACIONES
- ARCHIVO
- ASIS. TECNICO
- CERT. AVALUOS
- CARTOGRAFIA
- DEVOLUCION
- DIGITACION
- EXPROPIACION
- SUPERVISION

- INVESTIGACION
- OTROS
- PURALES
- REGULARIZACION
- REINSPECCION
- SECRETARIA
- USUARIO
- VENTANILLA





**CUADRO DE ALICUOTAS**  
**CONDOMINIO "EL PRADO"**  
**PROPIEDAD DE TANIA AL TAMIRANO CABEZAS DE WILCOX**  
 Ubicación: Ciudadela Kennedy manzana 0119, solar 003  
 Código catastral 33-0119-003

Piso	Area Util	Area Garaje	Area Privada	Area Parcial	Area Común	Alicuotas
	m2	m2	m2	m2	m2	%
PB - Dep. A	126,45	12,60	43,45	182,50	29,13	38,57
1P - Dep. B	69,98	12,60		82,58	13,18	17,45
1P - Dep. C	56,47	12,60		69,07	11,03	14,60
2P - Dep. D	69,98	12,60		82,58	13,18	17,45
2P - Dep. E	56,47			56,47	9,01	11,93
<b>Totales</b>	<b>379,35</b>	<b>50,40</b>	<b>43,45</b>	<b>473,20</b>	<b>75,53</b>	<b>100,00</b>

Nota: Area Común comprende : 38,56 m2 planta baja, 36,97 m2 escaleras y caminería entre parqueos y pozos de luz.  
 Area Privativa: 43,45 m2, retiros lateral y posterior  
 El parqueo 1 corresponde al departamento A  
 El parqueo 2 corresponde al departamento B  
 El parqueo 3 corresponde al departamento C  
 El parqueo 4 corresponde al departamento D

*[Signature]*  
 Arq. Francisco Cobetez Lapo  
 Reg. Prof. G-1204

Certifico que el presente Cuadro de Alicuotas fue aprobado con Resolución de Fecha **26 SET. 2007** del Alcalde de Guayaquil.  
*[Signature]*  
 Ab. Henry Cuccón Campaño  
 Secretario de la  
 M. I. Municipalidad de Guayaquil

**MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**  
**DIRECCION URBANISMO**  
**AVALUOS Y REGISTRO**

Departamento de Avalúos y Registros  
 REVISION PROPIEDAD HORIZONTAL

Código Matriz **33-0119-003**  
 Tania Al Tamirano Cabezas de Wilcox  
 Propietario **CABEZAS DE WILCOX**

Aprobado Guayaquil **22 AGO. 2007**

**C. BORROR R. ARS. RAM. VANEGAS**  
 SUPERVISOR (e) REVISOR

WILCOX JONES  
 ESTY



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**

**ARTÍCULO 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.

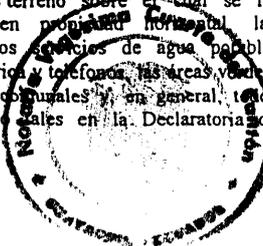
Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración,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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

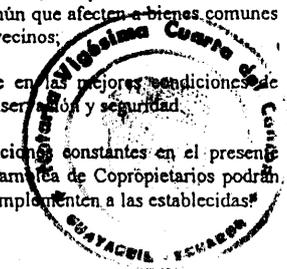
**ARTICULO 16: REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- 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 en relación a ellos:

Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;

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

#### CAPITULO IV

##### DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

#### CAPITULO V

##### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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

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

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

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

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

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

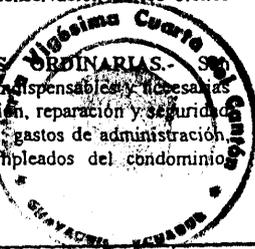
#### CAPITULO VI

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

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

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

**ARTICULO 26: EXPENSAS ORDINARIAS.-** Las 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.



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:

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

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

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exige 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, al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según 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 aquellos 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 cuya alicuotas 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;

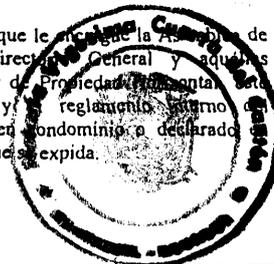
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio 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 período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

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

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



## DISPOSICIONES GENERALES

N° 1230

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

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

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

## DISPOSICION TRANSITORIA

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

## DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

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

Es fiel copia del original.- Lo certifico:

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

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:

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

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

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

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

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

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

**CAPITULO VIII**  
**SOLUCION DE CONFLICTOS**

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

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

**CAPITULO IX**

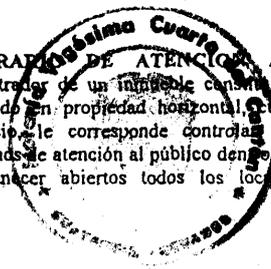
**PRECEPTOS ESPECIALES PARA INMUEBLES  
DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL  
CUYA FINALIDAD SEA EL COMERCIO**

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

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

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

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



## DISPOSICIONES GENERALES

N° 1230

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

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

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

## DISPOSICION TRANSITORIA

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

## DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

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

Es fiel copia del original.- Lo certifico:

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

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,

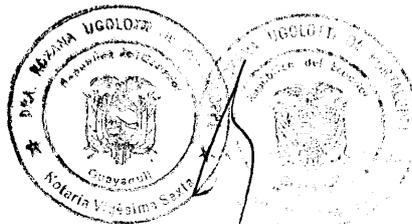
En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 171 número 5 de la Constitución Política de la República.

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:

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

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



Señor Notario:

Ab. Rosa Barre de Sánchez, en libre ejercicio profesional, solicito se sirva protocolizar en el Registro de Escrituras Públicas que se encuentra a su cargo, el Reglamento Interno del Condominio "Los Cedros", que se encuentra ubicado en la Lotización "Residencias Tornero 3" Km. 2.5 vía Samborondón- Mz. 1, solar 4, de conformidad al artículo 18 numeral 2 de la Ley Notarial.

Hecho lo cual, agradeceré otorgarme 3 testimonios.

Respetuosamente,

  
Rosa Barre de Sánchez  
Abogada - Reg. N.º 7.719





Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



No.

/2.007.-

**ESCRITURA PUBLICA DE PROTOCO-  
LIZACION DEL ACTA DE ASAMBLEA  
GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL  
CONDominio "LOS CEDROS" Y EL  
REGLAMENTO INTERNO DEL CON-  
DOMINIO "LOS CEDROS".-----  
CUANTIA: INDETERMINADA.-----**



En la ciudad de Guayaquil, hoy diez de Julio del año dos mil ocho, protocolizo en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Vigésima Sexta a mi cargo, los documentos adjuntos.



**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL  
CONDominio "LOS CEDROS"**

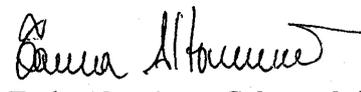
**Celebrada el 5 de Septiembre del 2007**



En Samborondón, a los cinco días del mes de Septiembre del año dos mil siete, a las 11h30, se constituyen en le Condominio "Los Cedros", ubicado en el solar No. 4 de la manzana I de la Lotización Residencial del Tornero (Tornero Tres) situado en el Kilómetro tres de la vía La Puntilla-Samborondón, del cantón Samborondón, Provincia del Guayas, los copropietarios del mismo, para resolver y aprobar el Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio "Los Cedros".

Una vez que se leyó el Reglamento Interno referido y al no existir inquietud ni inconformidad alguna, los Copropietarios presentes resuelven aprobar por unanimidad el Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio "Los Cedros", para lo cual firman esta acta en unidad de acto, a las doce horas con treinta minutos del presente día.

  
**Jon Anthony Wilcox**

  
**Tania Altamirano Cabezas de Wilcox**



Condominio "Los Cedros" Reglamento Interno – Lotización  
"Residencias Tornero 3" Km 2.5 vía Samborondón-Mz 1, sector 4

INSTRUCTIVO DE LA ADMINISTRACION  
No. 0001  
(Septiembre 5 del 2007)

AAMBITO DE APLICACIÓN Y OBJETO



Con el fin de garantizar que haya seguridad, tranquilidad, privacidad, salubridad, respeto ambiental, convivencia adecuada, los residentes del condominio "Los Cedros" se someten a las siguientes restricciones:

**1.- DE LA SEGURIDAD**

La seguridad del condominio es la principal preocupación, razón por la cual usted vive en "Los Cedros". Para lograr obtener la mayor seguridad posible, rogamos su colaboración para de esta manera obtener un mayor control y sentirnos todos en un ambiente más seguro, una de las bondades es que solo tenemos solo una vía de ingreso, que nos permite un mejor control.

La función del guardia es estrictamente la vigilancia del condominio, por lo cual no debe establecer conversación con nadie, no debe dar información, no debe hacer favores de mensajero, cargador o cualquier tarea que le limite a cumplir en su trabajo de vigilancia a los residentes.

El guardia debe controlar la entrada y salida de vehículos de los residentes. Por ningún motivo el guardia puede salir de la garita a recibir ningún documento. Luego de seguir los procedimientos indicados para el ingreso de los mismos, el guardia procederá a activar el portero eléctrico para permitir el ingreso de vehículos y el peatón.

**PRODEDIMIENTOS**

- Caso de haber un invitado, éste deberá identificarse al guardia mediante la entrega de la cédula de identidad. El guardia solicitará autorización al residente para el ingreso de su invitado, caso contrario no se permitirá su ingreso.
- El residente debe hacer un listado de sus empleados y hacerlo conocer a la administración.
- En caso de realizarse reuniones, para los fines consiguientes es necesario proporcionar por escrito y con firma de responsabilidad, una lista de los nombres de los invitados al guardia de la garita, para que se permita el ingreso. El guardia no permitirá el ingreso si antes no ha sido informado del nombre del visitante.
- Los trabajadores que eventualmente se presenten, por alguna situación, no podrán ingresar los días sábados o domingos, incluyendo feriados. La administración proporcionará maestros calificados, en el caso que luego de la entrega del departamento a satisfacción, se requieran de sus servicios.
- Ningún vehículo o persona extraña al condominio, podrán sacar artefactos, paquetes, materiales o maquinarias sin la autorización de las residentes.
- No está permitido el ingreso de ningún vendedor o promotor, a menos que exista una disposición expresa de la administración.





Con el propósito de controlar las mudanzas, evitar daños en el condominio, tener mayor seguridad y no causar molestia a los vecinos seguiremos los siguientes pasos.

- Notificar a la administración con 48 horas de anticipación (mínimo) la fecha y hora de su mudanza, solicitamos un listado del personal que realizará dicha labor.
- El horario de mudanza es de lunes a viernes desde las 9h. hasta las 17h.

### 3.- NIÑOS

Existen equipos, escaleras, ascensor, piscinas que podrían ser llamativas para la natural inquietud de los niños los que algún momento podría ocasionar accidentes por lo que solicitamos que los niños sean acompañados y vigilados por una persona mayor todo el tiempo.

### 4.- DEL USO DE LAS AREAS COMUNES

El diseño del condominio y de sus áreas comunes fue realizada para un número de familias determinadas. Si no regulamos y limitamos el uso de éstas áreas las mismas se saturarían, se deteriorarían rápidamente y no prestarían los servicios pensados, lo cual sería un perjuicio directo para los residentes.

Las áreas comunes no fueron hechas con el propósito de convertirlas en un club social, sino para el uso de los residentes.

- CADA RESIDENTE SOLO TIENE ACCESO A 2 (DOS) INVITADOS CON SU FAMILIA INMEDIATA.
- TODAS LAS AREAS SERAN USADAS DE ACUERDO A LOS REGLAMENTOS DE CADA UNA DE ELLAS.
- TODO MENOR DE EDAD DEBE ESTAR ACOMPAÑADO POR UN ADULTO O PERSONA RESPONSABLE.
- CADA INVITADO DEBE ESTAR ACOMPAÑADO POR EL RESIDENTE Y EL RESIDENTE SERA RESPONSABLE POR CUALQUIER ACCION DE SU INVITADO.

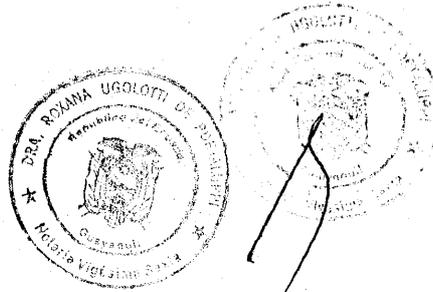
### PERGOLA

La pérgola es para uso de los residentes como un punto de reunión y se puede usar para cumpleaños infantiles.

Los cumpleaños deberán estar dentro del horario establecido por la administración:

Lunes a viernes de las 14:00h a 18:00h

Máximo 20 niños menores de 8 años en los cumpleaños.



## PISCINA

Horario de piscina: de lunes a domingo desde las 7:00 a 22:00

Ducharse antes de entrar a la piscina

Prohibido el ingreso de bebidas alcohólicas, ni recipientes de vidrio

Prohibido juegos dentro y fuera del agua, como fútbol, voley, carreras, etc.

## 5.- BOCINAS DE CARROS

Se solicita a los residentes no usar la bocina de su vehículo dentro del condominio, esto causaría molestias a los demás vecinos.

A.- Abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, el decoro, la seguridad de estos o su salubridad dentro del condominio.

B.- No podrá, realizar cualquier tipo de mitin, o campaña política dentro del condominio.

C.- Abstenerse de realizar reuniones en las áreas comunes, que alteren la tranquilidad y ocasionen daños y molestias a los bienes del condominio y residentes.

D.- No permitir que las personas que se encuentran bajo su dependencia laboral utilicen las áreas comunes, y de ninguna manera, como lugares de juerga, reuniones, etc., debiendo responder de manera solidaria por los daños y molestias que les pudiesen causar a otros residentes o los bienes comunes del condominio.

E.- No acumular basura en la parte exterior del departamento, debiendo proceder a sacar los desperdicios en fundas plásticas selladas sin huecos ni fugas de sólidos o líquidos, hasta que el carro recolector pase por el sector.

F.- No colocar ninguna clase de carteles o aviso en la parte exterior de los inmuebles.

G.- No disparar armas de fuego dentro del perímetro del condominio, no se podrá concurrir a ninguna área social y deportiva armada.

H.- No permitir que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículos motorizados dentro del condominio.

I.- Impedir que el ruido o sonido producidos por Instrumentos musicales, televisores, equipos de música, etc., generados al interior de los departamentos, trasciendan al exterior, por lo que deberá regularse su intensidad.

J.- No guardar en el departamento utensilios o herramientas utilizados por el residente en su trabajo o actividad, sustancias explosivas, corrosivas, inflamantes, o que pudiese producir humos o malos olores.

K.- Cumplir fielmente las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la administración del condominio.

L.- Solicitar a la persona o entidad encargada de la administración, la autorización e instrucciones en cuanto a la hora y condiciones, cuando se tenga que realizar alguna mudanza o introducción de bienes desde o hacia los inmuebles situados en el condominio.



M.- No instalar en los bienes ubicados en el condominio, antenas de radios o parabólicas, sin autorización expresa de la persona o entidad encargada de la administración.

N- En el condominio se podrá tener mascotas siempre y cuando no causen ningún tipo de molestias, no sean peligrosas, y no causen, daño a los bienes comunes del condominio. En caso de no ser así, la administración le pedirá el retiro de la mascota a su dueño o tenedor, quien esta obligado a acatar la disposición.

O.- Los residentes pueden tener mascotas dentro del departamento y estas no deberán exceder de 15 libras.

P. Respetar las normas de uso de áreas recreacionales y generales, establecidas por la administración.

## SERVIDUMBRES

1. Los empleados o dependientes que trabajen para los residentes del condominio no podrán utilizar las áreas comunes del condominio, esto es, escaleras, halles, ingresos, áreas de parqueo, ni las áreas comunes del condominio, como áreas de descanso, ni de espera. Para efecto, deberían hacerlo en el interior de cada departamento.

2. LAVADA DE CARROS se prohíbe terminantemente lavar carros en el área de parqueo del condominio. Para evitar contratiempos a los demás vecinos como agua en el piso, imagen desagradable, etc.

3. El uso de dicho condominio es exclusivamente unifamiliar.

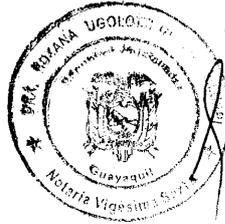
En el área social del condominio podrá realizarse actividades sociales debidamente reglamentadas y autorizadas por la administración.

Administración





Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



**DILIGENCIA:** En cumplimiento a lo que dispone el numeral dos del artículo dieciocho de la Ley Notarial a petición de la Abogada Rosa barre de Sánchez, en siete fojas útiles, protocolizo en el Registro de Instrumentos Públicos de la Notaría Vigésima Sexta a mi cargo, **Uno)** Acta de Asamblea General de Copropietarios del Condominio "Los Cedros"; y, **Dos)** Reglamento Interno del Condominio "Los Cedros", que se encuentra ubicado en la Lotización "Residencias Tornero 3" Km. 2.5 vía Samborondón- Mz. 1, Solar 4.

Guayaquil, a 10 de Julio del 2.008

**DRA. ROXANA UGOLOTTI DE PORTALUPPI**  
**NOTARIA VIGESIMO SEXTA**



**ESTA IGUAL A SU ORIGINAL**, en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA**, en siete fojas útiles rubricadas por mi la Notaria, que sello y firmo en Guayaquil, el 10 de Julio del 2008.

Dra. Roxana UgoLotti de Portaluppi  
Notaria Vigésima Sexta



## EDIFICIO "LOS CEDROS"



### CERTIFICADO DE EXPENSAS

Conste por el presente certificado de expensas, que los departamentos, No. 1 ubicado en la planta baja y su correspondiente alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 17,539%, identificado con el código catastral No. 4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-0-0-1-1. ; No. 2 ubicado en la planta baja y su correspondiente alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 17,539%, identificado con el código catastral No. 4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-0-0-1-2.; No. 3 ubicado en el primer piso y su correspondiente alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 16,230%, identificado con el código catastral No. 4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-0-0-2-1. ; No. 4 ubicado en el primer piso y su correspondiente alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 16,230%, identificado con el código catastral No. 4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-0-0-2-2. ; No. 5 ubicado en el segundo piso y su correspondiente alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 16,230%, identificado con el código catastral No. 4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-0-0-3-1.; y, No. 6 ubicado en el segundo piso y su correspondiente alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 16,230%, identificado con el código catastral No. 4-1-8-1-20-0-0-0-0-0-0-0-0-0-3-2, de propiedad de Jon Anthony Wilcox y Tania Altamirano Cabezas, se encuentran al día en el pago de sus expensas comunes no adeudando valor alguno.

Guayaquil, 9 de julio del 2008

ADMINISTRADOR.



## EDIFICIO "EL ALMENDRO"



### CERTIFICADO DE EXPENSAS

Conste por el presente certificado de expensas, que los dos departamentos, uno ubicado en la planta baja y su correspondiente alícuota de terreno y demás áreas comunes, identificado con el código catastral No. 40-020-026-120-00-02-01; y, otro en la planta alta, y su correspondiente alícuota de terreno y demás áreas comunes, identificado con el código catastral No. 40-020-026-120-00-01-01, de propiedad de Jon Anthony Wilcox y Tania Altamirano Cabezas, se encuentran al día en el pago de sus expensas comunes no adeudando valor alguno.

Guayaquil, 9 de julio del 2008

ADMINISTRADOR



## EDIFICIO "EL PRADO"



### CERTIFICADO DE EXPENSAS

Conste por el presente certificado de expensas, que los departamentos, A de la planta baja, incluye parqueo No.1, al que le corresponde una alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 38.57%, identificado con el código catastral No. 33-0119-003-0-1-1.; B del primero piso alto, incluye Parqueo No.2, al que le corresponde una alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 17.45%, identificado con el código catastral No. 33-0119-003-0-2-1; y, E del segundo piso alto al que le corresponde una alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalente a 11.93%, identificado con el código catastral No. 33-0119-003-0-3-1., de propiedad de Jon Anthony Wilcox y Tania Altamirano Cabezas, se encuentran al día en el pago de sus expensas comunes no adeudando valor alguno.

Guayaquil, 9 de julio del 2008

ADMINISTRADOR





# ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

## COMPROBANTE DEFINITIVO DE INGRESO A CAJA

10/01/2005 COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA No. 1.144

No. Doc. 1.144

Caja: JAC PRU

CONTRIBUYENTE: ORTIZ DAYAS NELSON  
 DIRECCION: AV. CUARTA MZ S-1  
 URBANIZACION: ENTRE RIOS

CODIGO : 40-020 026 120 000 000 2.005  
 N° Titulo : 1.144

CATEGORIA :  
 DATOS/HIPOTECA

AVALUO TERRENO	AVALUO CONSTRUCCION	AVALUO COMERCIAL	AVALUO CATASTRAL	DATOS/HIPOTECA
\$1,260.00	\$1,087.00	\$2,347.00	\$1,409.20	\$0.00

**\* LIQUIDACION PREDIAL \***

2005

ANUAL

PREDIOS URBANOS	21.85	DESCUENTO:	\$2.1700
ADICIONAL :	11.27	RECARGO :	\$0.0000
C.E.M.	10.93	INT. MORA :	\$0.0000
SOLAR NO EDIFICADO	0.00	TOTAL :	\$48.9700
VALOR EMISION	5.00		
CUERPO DE BOMBEROS	2.11	FORMA DE PAGO	
ALUMBRADO PUBLICO	0.00	EFFECTIVO :	48.97

SUBTOTAL:

\$51.1600

CHEQUE : 0.00  
 TARJETA : 0.00  
 R/C : 0.00

PAGADO 10 ENE 2005

Municipalidad de Samborombón

NO EXONERADO José Tutivon Mosquera JEFE DE RENTAS

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDÓN  
 LIOLORE VILLACIS Peña  
 TESORERA MUNICIPAL

CAJERO

TESORERO



# ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

## COMPROBANTE DEFINITIVO DE INGRESO A CAJA

09/06/2005 COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA No. 17.114

No. Doc. 17.114

Caja: JAC PRU

CONTRIBUYENTE: COSIA STRACUZZI ANTONIO Y SRA  
 DIRECCION: CALLE VEHICULAR  
 URBANIZACION: TORNERO

CODIGO : 40-055 019 040 0 0 0 2.005  
 N° Titulo : 17.114

CATEGORIA : VACIO

AVALUO TERRENO	AVALUO CONSTRUCCION	AVALUO COMERCIAL	AVALUO CATASTRAL	DATOS/HIPOTECA
\$5,719.00	\$0.00	\$5,719.00	\$3,431.40	\$0.00

**\* LIQUIDACION PREDIAL \***

ANUAL

PREDIOS URBANOS	24.72	DESCUENTO:	\$1.0800
ADICIONAL :	11.45	RECARGO :	\$0.0000
C.E.M.	13.83	INT. MORA :	\$0.0000
SOLAR NO EDIFICADO	0.00	TOTAL :	\$119.5700
VALOR EMISION	5.19	FORMA DE PAGO	
CUERPO DE BOMBEROS	0.00	EFFECTIVO :	119.57
ALUMBRADO PUBLICO	0.00	CHEQUE :	0.00

SUBTOTAL:

\$120.6500

TARJETA : 0.00  
 R/C : 0.00

NO EXONERADO

Municipalidad de Samborombón  
 José Tutivon Mosquera  
 JEFE DE RENTAS

MUNICIPIO DE SAMBORONDÓN  
 2 JUN 2005 2  
 JACQUELIN QUINTE M  
 CAJERA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDÓN  
 LIOLORE VILLACIS Peña  
 TESORERA MUNICIPAL



**I. MUNICIPALIDAD  
DEL CANTON  
SAMBORONDON**

**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

MES Enero	DIA 04	AÑO 2008	CAJA CAJ 01	COMPROBANTE N° 800466
--------------	-----------	-------------	----------------	--------------------------

ALBARRANO CABEZAS TANIA LORENA  
IDIFICACION 20500-25068 CODIGO TRANSACCION PRU-000333

**PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC 2008-14403**

Código Predial: 3.1.2.6.31.0.0.0.0.0.0.0.2.1 Cod.Ant.: 40-020-026-120-0-2-1  
Dirección:  
Urbanización/Sector: ENTRE RIOS Mz.: SI:

Av. Solar \$ 7,257.33	Av. Construccion \$ 14,580.76	Av. Propiedad \$ 21,838.00	DIRECTOR FINANCIERO	EFFECTIVO \$ 31.07
<b>IMPUESTOS MUNICIPALES</b>			TESORERO MUNICIPAL	CHEQUE \$ 0.00
<b>FONDOS AJENOS</b>				NOT / CREDITO \$ 0.00
IMPUESTO PREDIAL URBANO 18.47	CUERPO DE BOMBEROS 3.9	TOTAL 3.81	Jefe de Rentas	TAR / CREDITO \$ 0.00
CONTRIB. ESP. DE MEJORAS 5.54	TOTAL 1.85			TOTAL \$ 31.07
EMISION 5.00	TOTAL 29.01		Municipio de Samborombón	
Descuento: 1.85			04 ENE 2008	
Recargo: 0.00			NORIS DOMINGUEZ Z	
Intereses: 0.00			CAJERA	
TOTAL 1.85			ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO	

*PREDIARIOS*



**I. MUNICIPALIDAD  
DEL CANTON  
SAMBORONDON**

**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

MES Enero	DIA 04	AÑO 2008	CAJA CAJ 01	COMPROBANTE N° 800467
--------------	-----------	-------------	----------------	--------------------------

ALBARRANO CABEZAS TANIA LORENA  
IDIFICACION 20500-25068 CODIGO TRANSACCION PRU-000334

**PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC 2008-14403**

Código Predial: 3.1.2.6.31.0.0.0.0.0.0.0.1.1 Cod.Ant.: 40-020-026-120-0-1-1  
Dirección:  
Urbanización/Sector: ENTRE RIOS Mz.: SI:

Av. Solar \$ 9,206.67	Av. Construccion \$ 18,497.16	Av. Propiedad \$ 27,703.85	DIRECTOR FINANCIERO	EFFECTIVO \$ 38.08
<b>IMPUESTOS MUNICIPALES</b>			TESORERO MUNICIPAL	CHEQUE \$ 0.00
<b>FONDOS AJENOS</b>				NOT / CREDITO \$ 0.00
IMPUESTO PREDIAL URBANO 23.43	CUERPO DE BOMBEROS 4.59	TOTAL 4.98	Jefe de Rentas	TAR / CREDITO \$ 0.00
CONTRIB. ESP. DE MEJORAS 7.03	TOTAL 2.34			TOTAL \$ 38.08
EMISION 5.00	TOTAL 38.48		Municipio de Samborombón	
Descuento: 2.34			04 ENE 2008	
Recargo: 0.00			NORIS DOMINGUEZ Z	
Intereses: 0.00			CAJERA	
TOTAL 2.34			ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO	

*PREDIARIOS*



*EL ALMENDRO / ENTRE RIOS*

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

MES: FEB DIA: 13 AÑO: 2008 CAJA No: 28 No. 11847716

CONTRIBUYENTE: WILCOX JON ANTHONY Y TANIA ALTAMIRANO DE WILCOX  
 CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: 33-0119-003-0000-1-1 CODIGO TRANSACC.: PRU

CONCEPTO: **IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES ANIO 2008**  
**TITULO DE CREDITO No. P-078775 CLASIFICACION A**  
 VALOR DE LA PROPIEDAD: 66,869.51 TARIFA: 0.00051407

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	*****0.00
CHEQUES	*****105.90
N/C w/o TRANSFER	*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>*****105.90</b>

CONCEPTO	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	17.87	17.87
CUERPO DE BOMBEROS	1.38	1.38
ASEO PUBLICO	0.02	0.02
TASA DRENAJE PLUVIAL	1.67	1.67
CONTRIB. ESP. MEJORAS	33.44	33.44

Imp. Adic.: 108.16 Dcto. Reg.: 2 (85 Descarga) Fecha Reg.: 08-12-2007  
 Inactiva: 0 Total: 108.9 Licit.: 1323124 Fecha Reg.: 08-12-2007

11847716

Director Financiero: [Signature] Tesorero Municipal: [Signature] Jefe de Rentas: [Signature]

SELLERIA MUNICIPAL CAJA 28 3 FEB 2008 1798899

PARETA DOLAR CONTRIBUYENTE 145.21 SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

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

MES: FEB DIA: 10 AÑO: 2008 CAJA No: 28 No. 11916885

CONTRIBUYENTE: WILCOX JON ANTHONY Y TANIA ALTAMIRANO DE WILCOX  
 CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: 33-0119-003-0000-2-1 CODIGO TRANSACC.: PRU

CONCEPTO: **IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES ANIO 2008**  
**TITULO DE CREDITO No. P-078775 CLASIFICACION A**  
 VALOR DE LA PROPIEDAD: 66,869.51 TARIFA: 0.00051407

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$*****47.85
CHEQUES	\$*****0.00
N/C w/o TRANSFER	\$*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$*****47.85</b>

CONCEPTO	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	7.88	7.88
CUERPO DE BOMBEROS	0.62	0.62
ASEO PUBLICO	0.01	0.01
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.76	0.76
CONTRIB. ESP. MEJORAS	15.13	15.13

Imp. Adic.: 48.80 Dcto. Reg.: 2 (85 Descarga) Fecha Reg.: 08-12-2007  
 Inactiva: 0 Total: 49.61 Licit.: 1323124 Fecha Reg.: 08-12-2007

11916885

Director Financiero: [Signature] Tesorero Municipal: [Signature] Jefe de Rentas: [Signature]

SELLERIA MUNICIPAL CAJA 28 10 FEB 2008 1800634

PARETA DOLAR CONTRIBUYENTE 145.21 SELLO Y FIRMA DEL CAJERO





**I. MUNICIPALIDAD  
DEL CANTON  
SAMBORONDON**

**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

MES Agosto	DIA 07	AÑO 2008	CAJA N° CAJ-01	COMPROBANTE N° 825514
---------------	-----------	-------------	-------------------	--------------------------

CONTRIBUYENTE: ANTHONY WILCOX Y TANIA ALTAMIRANO CABEZAS		IDENTIFICACIÓN: 0	CÓDIGO. TRANSACCIÓN PLU-82551
<b>PLUSVALIA</b> IMPUESTO A LA PLUSVALIA 20.00 20.00  Venta a favor de PREDIALBIENES CIA.LTDA. Departamento 1 planta Baja, Departamento 2 planta alta, Condominio EL ALMENDRO, Cuantía USD 21.838,00. Y 27.703,85		DIRECTOR FINANCIERO TRESORERO MUNICIPAL JEFE DE RENTAS	EFECTIVO \$ 20.00 CHEQUE \$ 0.00 NOT / CREDITO \$ 0.00 TAR / CREDITO \$ 0.00 <b>TOTAL \$ 20.00</b> MUNICIPIO DE SAMBORONDON 07 AGO 2008 ANA SUAREZ CAJERO FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

- CONTRIBUYENTE -

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO



**I. MUNICIPALIDAD  
DEL CANTON  
SAMBORONDON**

**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

MES Agosto	DIA 07	AÑO 2008	CAJA N° CAJ-01	COMPROBANTE N° 825512
---------------	-----------	-------------	-------------------	--------------------------

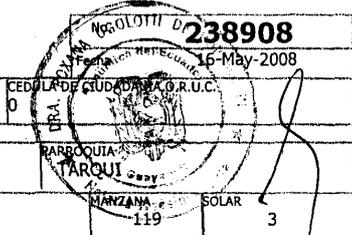
CONTRIBUYENTE: ANTHONY WILCOX Y TANIA ALTAMIRANO CABEZAS		IDENTIFICACIÓN: 0	CÓDIGO. TRANSACCIÓN PLU-82551
<b>PLUSVALIA</b> IMPUESTO A LA PLUSVALIA 20.00 20.00  Venta a favor de PREDIALBIENES CIA.LTDA. Departamentos 1 y 2 planta baja, Departamentos 3,4,5, y 6 planta alta, Condominio LOS CEDROS.		DIRECTOR FINANCIERO TRESORERO MUNICIPAL JEFE DE RENTAS	EFECTIVO \$ 20.00 CHEQUE \$ 0.00 NOT / CREDITO \$ 0.00 TAR / CREDITO \$ 0.00 <b>TOTAL \$ 20.00</b> MUNICIPIO DE SAMBORONDON 07 AGO 2008 ANA SUAREZ CAJERO FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

- CONTRIBUYENTE -

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO



**CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO  
 BIENIO 2008 - 2009**



<b>DATOS DEL PROPIETARIO</b>					
PROPIETARIO(S) WILCOX JON ANTHONY Y TANIA ALTAMIRANO DE WILCOX					
<b>DATOS DEL PREDIO</b>					
CODIGO CATASTRAL <b>33-0119-003-0-1-1</b>		CIUDADELA KENNEDY NORTE			
DIRECCION CALLE PUBLICA		No.		MANZANA 119	SOLAR 3
<b>DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD</b>					
OTORGADO EN GUAYAQUIL	NOTARIA DECIMO OCTAVA	REPERTORIO 24415	FECHA INSCRIPCION 3 -OCT- 2006	No. REG PROPIEDAD 11154	MATRICULA INMOB. 332217
<b>LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD</b>					
NORTE *	CON 0.00 Mts	SUR *	CON 0.00 Mts	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR	
ESTE *	CON 0.00 Mts	OESTE *	CON 0.00 Mts	AREA DEL SOLAR *	
<b>LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL</b>					
NORTE C.PUBLICA	CON 12.50 Mts	SUR SOLAR 22	CON 12.50 Mts	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR	
ESTE SOLAR 4	CON 20.25 Mts	OESTE SOLAR 2	CON 20.25 Mts	AREA DEL SOLAR 253.12 Mts2	
<b>AVALUO DE LA PROPIEDAD</b>					
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL. \$*****178,557.20	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL 38.5700000000000	VALOR M2 DE SOLAR \$110.00	AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR \$*****10,739.12		
<b>CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS</b>					
ANX. 0	AREA. CONST. 418.65	TIPO DE CONSTRUCCION EDIF. RESIDENCIAL 6	VALOR M2. CONST. \$360.00	AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION \$*****58,130.39	

<b>VALOR DE LA PROPIEDAD</b>		\$*****68,869.51
<b>CONTRIBUCION PREDIAL</b>		<b>OBSERVACIONES</b>
CLASIFIC. <b>A</b>		*REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. DEPARTAMENTO A, PLANTA BAJA, INCLUYE PARQUEO 1, CONDOMINIO "EL PRADO". ALICUOTA:38,57%. MANZANA 805 ANTERIOR DE LA MATRIZ, ACTUAL MANZANA 119.  M. I. Municipalidad de Guayaquil Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro  <i>Juan J. Salazar Sánchez</i> Arg. Juan J. Salazar Sánchez SUB-DIRECTOR
<b>TARIFA IMPOSITIVA</b>	<b>0.0003786872</b>	
<b>IMP. PREDIAL Y ADICIONALES</b>		
IMPUESTO PREDIAL	35.74	
CUERPO DE BOMBEROS	2.76	
ASEO PUBLICO	0.04	
TASA DRENAJE PLUVIAL	3.34	
CONTRIB. ESP. MEJORAS	66.88	
<b>TOTAL</b>	<b>108.76</b>	



**CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO  
BIENIO 2008 - 2009**



No. **238912**  
Fecha **14-Mar-2008**

**DATOS DEL PROPIETARIO**

PROPIETARIO(S)  
**WILCOX JON ANTHONY Y TANIA ALTAMIRANO DE WILCOX**

CEDULA DE CIUDADANIA **0**

**DATOS DEL PREDIO**

CODIGO CATASTRAL **33-0119-003-0-2-1** CIUDAD/DELA **KENNEDY NORTE** PARROQUIA **TARQUI**  
DIRECCION **CALLE PUBLICA** No. **119** MANZANA **119**

**DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD**

OTORGADO EN **GUAYAQUIL** NOTARIA **DECIMO OCTAVA** REPERTORIO **24415** FECHA INSCRIPCION **3 -OCT- 2006** No. REG PROPIEDAD **11154** MATRICULA INMOB. **337218**

**LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD**

NORTE	CON	0.00	Mts	SUR	*	CON	0.00	Mts	FORMA DEL SOLAR
ESTE	CON	0.00	Mts	OESTE	*	CON	0.00	Mts	IRREGULAR
									AREA DEL SOLAR
									*

**LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL**

NORTE	CON	12.50	Mts	SUR	SOLAR 22	CON	12.50	Mts	FORMA DEL SOLAR
C.PUBLICA									IRREGULAR
ESTE	CON	20.25	Mts	OESTE	SOLAR 2	CON	20.25	Mts	AREA DEL SOLAR
SOLAR 4									253.12

**AVALUO DE LA PROPIEDAD**

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR M2 DE SOLAR	AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR
\$*****178,557.20	17.45000000000000	\$110.00	\$*****4,858.64

**CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS**

ANX.	AREA. CONST.	TIPO DE CONSTRUCCION	VALOR M2. CONST.	AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION
0	418.65	EDIF. RESIDENCIAL 6	\$360.00	\$*****26,299.59
				\$*****26,299.59

**VALOR DE LA PROPIEDAD**

\$\*\*\*\*\*31,158.23

<b>CONTRIBUCION PREDIAL</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
CLASIFIC. <b>A</b>	*REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. DEPARTAMENTO B, 1ER. PISO ALTO, INCLUYE GARAJE 2, CONDOMINIO "EL PRADO".
<b>TARIFA IMPOSITIVA 0.0003665163</b>	ALICUOTA:17,45%. MANZANA 805 ANTERIOR DE LA MATRIZ. ACTUAL MANZANA 119.
<b>IMP. PREDIAL Y ADICIONALES</b>	
IMPUESTO PREDIAL 15.76	
CUERPO DE BOMBEROS 1.24	
ASEO PUBLICO 0.02	
TASA DRENAJE PLUVIAL 1.52	
CONTRIB. ESP. MEJORAS 30.26	
<b>TOTAL 48.80</b>	

M. I. Municipalidad de Guayaquil  
Dirección de Urbanismo,  
Avalúos y Registro

Arq. Juan J. Palacios Sánchez  
SUB-DIRECTOR



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

MES: AGO DIA: 20 AÑO: 2008 C.A.J.A. Nº: 12344749

CONTRIBUYENTE  
**PREDIALBIENES CIA. LTDA**

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.  
**ACQ**

**ALCABALAS y REGISTROS EN CONSIGNACION**

F. CELEBRACION CONTRATO: 00-07-2008 F. CELEBRACION ANT.:

CANTON: SAMBORONDON

CUANTIA: 148.453,50	Alc.	148.453,50	0,00%	0,00%	0,00%
Por los Primeros \$.					
Por la Diferencia \$.					
Adic. Alcabala a ECAPAG					
Adic. Alcabala a EMAP.					
Adic. Alcabala a Concejo					
Adic. Alcabalas Municipales					
(-1) Dtos. Alcabalas Adic.					
Impuesto al Registro			0,00%	0,00%	0,00%
Registro Concejo Provincial					0,00%
Recargo Registro Municipal			0,00%	0,00%	0,00%
Recargo Registro Concejo			0,00%	0,00%	0,00%
Tasa de Trámite Administrativo					23,00%
Tasa de Trámite Catastral					0,00%
Tasa de Trámite Catastral para inmuebles					0,00%
<b>Total Impuesto de Alcabalas Municipal</b>					<b>1.501,39</b>
Intereses					0,00%
<b>Total a pagar:</b>					<b>1.501,39</b>

<b>VALOR RECIBIDO</b>	
EFFECTIVO	*****0.00
CHEQUES	*****1.501.39
N/C y/o TRANSFER	*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$. *****1.501.39</b>

CH. BPA 2 2 3 12344749



**DIRECCION FINANCIERA**  
 DIRECTOR FINANCIERO: *[Signature]*  
 TESORERO MUNICIPAL: *[Signature]*  
 JEFE DE RENTAS: *[Signature]*

**MUNICIPAL**  
 A 23  
 AGO 2008  
**PAGADO**  
 12161359  
 ABILETA DOLAR  
 CONTRIBUYENTE  
 10:51:44  
 EQM  
 SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

**JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL**

R.U.C. 0990967946001

157010  
**Nº B-0157010 IMPUESTO DE ALCABALAS** POR U.S.\$ 445,36

RECIBI de **JON WILCOX Y TANIA ALTAMIRANO CABEZAS**

la cantidad de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 36/100 DOLARES**

POR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

USD 148.453,50

U.S.\$ **148.453,50** por la transferencia

de dominio de **PREDIALBIENES CIA.LTDA**

PAGADO EN CHEQUE CH/2071 PACTPICO C.C. 4002002612000201/101 SAMBORONDON

NOTARIA VIGESIMO SEPTIMA DE GUAYAQUIL ROXANA UGOLOTTI DE P.

Según artículo 104 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. Ofic. # 144 del 16 de Agosto del 2000.

Guayaquil, 20 de AGOSTO de 2008

**JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL**

MAREVALO  
 9:47:34

Econ. Roberto Guerrero Ulloa  
**TESORERO**



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

MESES: AGO DIA: 20 AÑO: 2008 CAJA No: 12344764

CONTRIBUYENTE: PREDIALBIENES CIA. LTDA (APORTE DE CAPITAL) CEDULA R.U.C. CODIGO CATASTRAL: 2 INMUEBLES CODIGO TRANSACC.: ALC

**ALCABALAS, REGISTROS, Y ADICIONALES**

F. CELEBRACION CONTRATO: 20-08-2008 F. CELEBRACION ANT.:

CUANTIA: 135,000.00	Alc. Municipal	0.00%	0.00%	0.00%
Por los Primeros \$.	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Por la Diferencia \$.	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Adic. Alcabala a ECAPA	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Adic. Alcabala a EMAP	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Adic. Alcabala a Concejo	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Adic. Alcabala Municipal	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
(-)-Dctos. Alcabalas, Adic. y Recargos	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Impuesto al Registro	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Registro Concejo Provincial	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Recargo Registro Municipal	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Recargo Registro Concejo Provincial	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Tasa de Tramite Administrativa	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Tasa de Tramite Catastral	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Total Impuesto de Alcabalas Municipal	2,044.50			
Intereses	0.00			
Total a Pagar	2,044.50			

VALOR RECIBIDO	*****0.00
EFFECTIVO	*****2,044.50
CHEQUE	*****0.00
NIC y/o TRANSFER.	*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	*****2,044.50

OFICINA MUNICIPAL  
CAJA 23  
17 AGO 2008  
PAGADO  
12357  
PAPELETA DOLAR  
CONTRIBUYENTE  
10:52:55  
EQM  
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

12344764

DIRECTOR FINANCIERO: *[Signature]*  
TESORERO MUNICIPAL: *[Signature]*  
JEFE DE RENTAS: *[Signature]*

**JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL**  
R.U.C. 0990967946001

157011 N° B-0157011 IMPUESTO DE ALCABALAS POR U.S.\$ 405,00

RECIBI de JON WILCOX Y TANIA ALTAMIRANO CABEZAS  
la cantidad de CUATROCIENTOS CINCO CON 00/100 DOLARES  
POR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de USD 135,000.00 por la transferencia

de dominio de Junta de Beneficencia de Guayaquil  
PAGADO EN CHEQUE CH 2071 PACIFICO C.C. 330119003000011/21 TARQUI  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA DRA. ROXANA UGOLOTTI DE P.

Según artículo 104 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. Ofic. #144 del 18 de Agosto del 2000.  
Guayaquil, 20 de Agosto de 2008

**JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL**

Econ. Roberto Guerrero Ulloa  
TESORERO

MAREVALO  
9:48:13



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

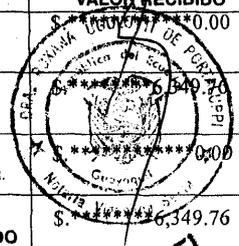
MES: AGO DIA: 20 AÑO: 2008 CAJERO No: 13 No: 12344756

CONTRIBUYENTE: PREDIALBIENES CIA. LTDA CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: ACC CODIGO TRANSACC.

**ALCABALAS y REGISTROS EN CONSIGNACION**

F. CELEBRACION CONTRATO: 18-07-2008 F. CELEBRACION ANT.:  
 CANTON: SAMBORONDON  
 CUANTIA: 628,490.50  
 Por los Primeros \$.  
 Por la Diferencia \$.  
 Adic. Alcabala a ECAPA  
 Adic. Alcabala a EMAP.  
 Adic. Alcabala a Conce.  
 Adic. Alcabalas Municip.  
 (-) Dctos. Alcabalas, Ad.  
 Impuesto al Registro  
 Registro Concejo Proved.  
 Recargo Registro Municip.  
 Recargo Registro Concejo  
 Tasa de Tramite Administr.  
 Tasa de Tramite Catastr.  
 Total Impuesto de Alcabala Municipal 6,349.76  
 Interes 0.00 Total a pagar: 6,349.76

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ 0.00
CHEQUES	\$ 6,349.76
N/C y/o TRANSFER.	\$ 0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$ 6,349.76</b>



12344756

DIRECTOR FINANCIERO: [Signature]  
 TESORERO MUNICIPAL: [Signature]  
 JEFE DE RENTAS: [Signature]

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO  
 F.96.07.011

**JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL**

R.U.C. 0990967946001

157009  
 N° B- 0157009 **IMPUESTO DE ALCABALAS** POR U.S.\$ 1.885,47

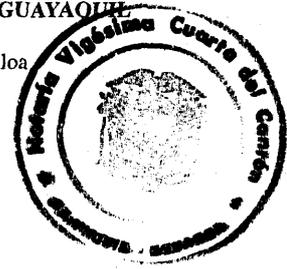
RECIBI de JON WILCOX Y TANIA ALTAMIRANO CABEZAS  
 la cantidad de UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON 47/100 DOLARES  
 POR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de  
 U.S.\$ 628.490,50 por la transferencia

de dominio de COMRAVENTA A/F: PREDIALBIENES CIA .LTDA  
 PAGADO EN CHEQUE CH 2071 PACIFICO C.C. 418120000000/11/12/21/22/31/32  
 CTA.CTE. 5531659  
 NOTARIA VIGESIMO SEXTA DRA. ROXANA UGOLOTTI DE P.

Según artículo 104 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de inversión y participación ciudadana Reg. Ofic. # 144 del 18 de Agosto del 2000.  
 Guayaquil, 20 de AGOSTO de 2008

MAREVALO 9:46:43  
 Ma: Isabel Arévalo  
 RECIBIDO

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL  
 Econ. Roberto Guerrero Ulloa  
 TESORERO



1002

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL - DIRECCION FINANCIERA - TERCER NIVEL - R.U.C. 0990967946001



Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



**DOY FE:** Que en esta fecha, y al margen de la matriz de la **ESCRITURA PUBLICA DE AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO Y REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑIA PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, de fecha 10 de Julio del año 2.008, otorgada ante mí, Notaria Vigésima Sexta de Guayaquil, Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Cuarto, de la Resolución No.08-G-DIC.0008350, emitida por el Abogado Humberto Moya González, Intendente de Compañías de Guayaquil, de fecha 4 Diciembre del 2.008, tomé nota de la **APROBACION** de la presente escritura.-  
Guayaquil, 12 de Diciembre del 2.008.-

  
Dra. Roxana Ugolotti de Portaluppi  
Notaria Vigésima Sexta



EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veinte de Enero de Dos Mil Nueve queda inscrito el acto o contrato TRANSFERENCIA DE DOMINIO en el Registro de PROPIEDADES de tomo 6 de fojas 2609 a 2668 con el número de inscripción 120 celebrado entre: ([WILCOX JON ANTHONY en calidad de CONSTITUYENTE], [ALTAMIRANO CABEZAS TANIA LORENA en calidad de CONSTITUYENTE], [PREDIALBIENES C.LTDA. en calidad de PROPIETARIO]).

Que se refiere al(los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Número	
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Ficha	Actos
=====	=====	=====
Listado de bienes Inmuebles		
XX	10686	TDD(1)
XX	10685	TDD(1)
XX	5734	TDD(1)
XX	5733	TDD(1)
XX	5732	TDD(1)
XX	5731	TDD(1)
XX	5730	TDD(1)
XX	5729	TDD(1)

DESCRIPCIÓN:

TDD =TRANSFERENCIA DE DOMINIO

*[Handwritten Signature]*  
 Ab. Jorge Cornejo Arias  
 Firma del Registrador.






Dra. Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGÉSIMA SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



1 que surta sus efectos legales.- Yo, la Notaria, doy fe que después de  
2 haber leído en alta voz, toda esta escritura a los comparecientes,  
3 éstos la aprueban y la suscriben conmigo la Notaria en un solo ac-  
4 to.-  
5

6 **p. Compañía PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

7 **R.U.C. No. 0992531754001**

8  
9 *Elizabeth Germania Altamirano Cabezas*  
10 **ELIZABETH GERMANIA ALTAMIRANO CABEZAS**

11 **GERENTE**

12 **C.C. No. 090094653-4**

13 **C.V. No. 045-0002**  
14  
15

16 **p. JON ANTHONY WILCOX y TANIA ALTAMIRANO**  
17 **CABEZAS**

18  
19 *Alvaro Vicente Moreano Altamirano*  
20 **ING. ALVARO VICENTE MOREANO ALTAMIRANO**

21 **APODERADO ESPECIAL**

22 **C.C. No. 091747354-8**

23 **C.V. No. 101-0527**  
24  
25

26 **DRA. ROXANA UGOLOTTI DE PORTALUPPI**  
27 **NOTARIA VIGÉSIMA SEXTA**



28

SE OTORGO ANTE MI, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA, en cincuenta y cinco fojas útiles, rubricadas por mí la Notaria, que sello y firmo en Guayaquil, el 20 de Agosto del 2.008.

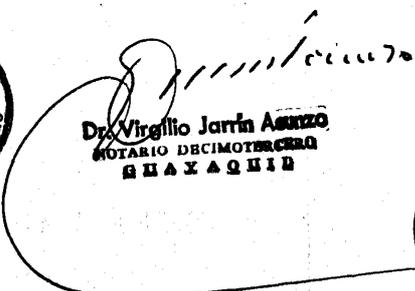


Dra. Roxana Ugolotti de Portaluppi  
Notaria Vigésima Sexta



RAZON: DOY FE que en esta fecha he tomado nota de la disposición contenida en el artículo sexto, de la Resolución No. 08-G-DIC-0008350 de fecha 4 de Diciembre del 2008, emitida por el Intendente de Compañías de Guayaquil, al margen de la matriz de fecha 20 de Septiembre del 2007.- Guayaquil, 9 de Diciembre del 2008.



  
Dr. Virgilio Jarrín Asanza  
NOTARIO DECIMOQUINTO  
GUAYAQUIL





NUMERO DE REPERTORIO: 68.338  
 FECHA DE REPERTORIO: 15/dic/2008  
 HORA DE REPERTORIO: 16:50

**LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL**

1.- **Certifica:** que con fecha veintiuno de Enero del dos mil nueve en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 08-G-DIC-0008350, dictada por el Intendente de Compañías de Guayaquil, Ab. Humberto Moya Gonzalez, el 4 de diciembre del 2008, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene el Aumento del Capital y la Reforma de Estatuto de la compañía denominada: **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, de fojas 6.617 a 6.705, Registro Mercantil número 1.151.- 2.- Se efectuó una anotación del contenido de esta escritura, al margen de la inscripción respectiva.- 3.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 del código de comercio, se ha fijado y se mantendrá fijo en la sala de este despacho de acuerdo con la ley bajo el número 70 un extracto de la presente escritura pública.

ORDEN: 68338



s \$85,01

REVISADO POR:

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

AB. TATIANA GARCIA PLAZA  
 REGISTRO MERCANTIL  
 DEL CANTON GUAYAQUIL  
 DELEGADA

DOY FE Que la fotocopia que antecede constante de 64 fojas es igual al documento que me fué exhibido y que devolví al interesado - Guayaquil

27 ENE 2009

Dr. Francisco X. Plaza Garcés  
 NOTARIO XXIV