

NOTARIA
TRIGESIMA
SEPTIMA
de
GUAYAQUIL




Abogado
Julio Publio
Olvera Espinoza
Notario Encargado



AUMENTO DE CAPITAL
SUSCRITO Y REFORMA
PARCIAL DEL ESTATUTO
SOCIAL DE LA COMPAÑIA
INMOBILIARIA VICKY S.A.
INMOVICKY.-----

CUANTIA: US\$211.550,00-----

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el día de
hoy diecisiete de marzo del año dos mil nueve, ante mí,
abogado JULIO OLVERA ESPINOZA, Notario Suplente
Encargado de la Notaria Trigesima Séptima del Cantón
Guayaquil, comparecen por una parte, la señorita **GLADYS
MARICELA SARMIENTO ANDALUZ**, a nombre y en
Representación de la compañía **INMOBILIARIA VICKY S.A.
INMOVICKY**, en su calidad de Gerente General y
representante legal, quien declara ser de estado civil soltera,
de ocupación Ejecutiva, de nacionalidad ecuatoriana, mayor
de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad; y por
otra parte, los hermanos **CAROLINA MABEL, WILFRIDO
GERARDO y JOHNNY JAVIER HERNANDEZ ANDALUZ**,
por sus propios derechos, quienes declaran ser de estado
civil casados a excepción del último de los nombrados, todos
de ocupación Ejecutivos, de nacionalidad ecuatoriana,
mayores de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de
Guayaquil. Los comparecientes exhiben sus respectivos
documentos de identidad, siendo hábiles y capaces para
obligarse y contratar, a quienes de conocerlos doy fe. Bien
instruidos que fueron en el objeto y resultado de esta


Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notaria Trigesima Septima
del Cantón Guayaquil

1 escritura, a la que proceden con amplia y entera libertad,
2 para su otorgamiento me hicieron entrega de la minuta que
3 es del texto siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el registro de
4 escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de
5 **AUMENTO DEL CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA**
6 **PARCIAL DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA**
7 **INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY**, que se otorga al
8 tenor de las cláusulas y estipulaciones que constan a
9 continuación: **PRIMERA: OTORGANTES.-** Intervienen en la
10 celebración de esta escritura, por una parte, la compañía
11 **INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY**, por interpuesta
12 persona de la señorita Gladys Sarmiento Andaluz, en su
13 calidad de Gerente General y representante legal, en
14 cumplimiento de lo estipulado por la Junta General de
15 Accionistas de su representada, según consta de la copia
16 certificada del Acta de dicha Junta celebrada doce de marzo
17 del dos mil nueve, la cual se inserta como habilitante, junto
18 con su nombramiento. Por otra parte, los hermanos
19 **CAROLINA MABEL, WILFRIDO GERARDO y JOHNNY**
20 **JAVIER HERNANDEZ ANDALUZ**, por sus propios derechos,
21 **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a)** La compañía
22 **INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY**, se constituyó
23 mediante escritura pública otorgada el diecisiete de
24 septiembre del dos mil ocho ante la Notaria Vigésima
25 Segunda del Cantón Guayaquil, inscrita en el Registro
26 Mercantil del citado cantón a los veintiséis días del mismo
27 año. **b)** La Junta General Extraordinaria y Universal de
28 Accionistas de **INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY**, en



Abogado
Julio Pablo
Olvera Espinoza
Notario Encargado



sesión del doce de marzo del dos mil nueve, con la finalidad de expandir la actividad de la compañía resolvió aumentar el capital suscrito en DOSCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA dólares de los Estados Unidos de América, hasta alcanzar un capital suscrito equivalente a DOSCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA dólares de los Estados Unidos de América, emitir, suscribir y pagar las nuevas acciones, y reformar parcialmente el estatuto social. **TERCERA: AUMENTO DEL CAPITAL SUSCRITO, EMISION, SUSCRIPCION Y FORMA DE PAGO DE LAS NUEVAS ACCIONES Y REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTO SOCIAL.-** Con estos antecedentes, INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY representada por la señorita Gladys Sarmiento Andaluz, en su calidad de Gerente General y representante legal, tiene a bien declarar lo siguiente: **PRIMERO.-** Que se aumentó el capital suscrito de la compañía en la cantidad de DOSCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA dólares de los Estados Unidos de América, hasta alcanzar un capital suscrito equivalente a DOSCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA dólares de los Estados Unidos de América; según lo establecido en el Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionista celebrada el doce de marzo del dos mil nueve. **SEGUNDO:** Que el citado aumento de capital se lo ha realizado mediante la emisión de doscientas once mil quinientas CINCUENTA acciones ordinarias, nominativas, cada una con valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América, conforme consta en el Acta de Junta

Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notaria Trigesima Septima
del Cantón Guayaquil

1 General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada
2 el doce de marzo del dos mil nueve. **TERCERO:** Que todos
3 los accionistas renunciaron a su derecho de preferencia y
4 realizaron la suscripción de las doscientas once mil
5 quinientas CINCUENTA acciones en los términos que
6 constan en el Acta de Junta General Extraordinaria y
7 Universal de Accionistas celebrada el doce de marzo del dos
8 mil nueve, habiendo además acordado que esas nuevas
9 acciones serían pagadas íntegramente mediante aporte en
10 especie de tres bienes inmuebles, aporte que se procede a
11 detallar: **A) APOORTE de CIENTO VEINTITRES MIL**
12 **QUINIENTOS CINCUENTA dólares de los Estados Unidos**
13 **de América,** realizado por los hermanos **CAROLINA**
14 **MABEL, WILFRIDO GERARDO y JOHNNY JAVIER**
15 **HERNANDEZ ANDALUZ** mediante la aportación de la
16 alícuota de condominio equivalente a veintiún enteros
17 noventa y siete centímetros por ciento de las áreas comunes
18 y demás bienes del Condominio "Familia Carchi"
19 correspondiente al departamento único de la cuarta planta,
20 inmueble construido en la Avenida Chile mil ciento once
21 entre Avenida Olmedo y Ayacucho sobre el solar signado
22 con el número UNO GUION A, de la manzana veintinueve,
23 parroquia urbana Olmedo, departamento que se encuentra
24 identificado con el código catastral **número cero cuatro-**
25 **cero cero veintinueve- cero cero uno- cero cero dos-**
26 **cinco-uno. Los accionistas de manera expresa deciden**
27 **dividir el aporte del bien inmueble en la siguiente**
28 **proporción: Wilfredo Gerardo Hernández Andaluz con el**



Abogado
Julio Pablo
Olvera Espinoza
Notario Encargado



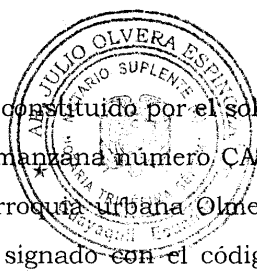
16%, Johnny Javier Hernández Andaluz con el 16%, y al 32% restante lo aportan los tres hermanos a favor de la Señora Aida Victoria Andaluz Sarmiento. El inmueble está comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL **NORTE**: de Este a Oeste una línea de dos metros con propiedad del señor Adalberto Treviño, de este punto hacia el Oeste una línea de dos metros treinta centímetros, con un área común, de este punto hacia el Noreste, dos metros treinta centímetros, con propiedad del señor Adalberto Treviño Moreira, luego toma de Norte a Sur, un metro sesenta centímetros con área común, luego hacia el Noroeste setenta centímetros de allí hacia el Norte formando martillo de dos metros y por fin de Este a Oeste, seis metros cincuenta centímetros, con propiedad del señor Adalberto Treviño Moreira. La parte Sureste del Sureste del departamento Único linda hacia el Norte, con áreas comunes que corresponden a escaleras, ascensores y andanes, en la extensión de cuatro metros cincuenta centímetros; POR EL **SUR**: pared que separa la propiedad de la señora Zoila Viuda de Garaycoa, con cuatro metros ochenta centímetros. Asimismo la parte Noreste del Departamento Único linda hacia al Sur, áreas comunes que se interponen entre los dos sectores indicados y que comprenden las áreas comunes ya expresadas; POR EL **ESTE**: pared que separa la propiedad del señor Julio Hidalgo con tres metros sesenta centímetros, luego una línea de Sur a Norte, de un metro cincuenta centímetros y

Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notaria Trigesima Septima
del Cantón Guayaquil


1 de este punto hacia el Noreste dos metros treinta
2 centímetros, luego un metro de Oeste a Este, y por fin una
3 línea de tres metros de Sur a Norte, que separa en parte con
4 las mismas áreas comunes, en la extensión de tres metros;
5 y, POR EL **OESTE**: la Calle Chile, con veintidós metros
6 cincuenta centímetros; y, POR ARRIBA con parte de la
7 terraza. A este departamento le corresponde un área de
8 cuarenta y tres metros cuadrados cinco decímetros
9 cuadrados de terraza, con un área útil de ciento ochenta y
10 nueve metros cuadrados setecientos veinticinco centímetros
11 cuadrados. Los hermanos Wilfredo Gerardo, Johnny Javier
12 y Carolina Mabel Hernández Andaluz, **adquirieron en**
13 **estado de soltería** el dominio de la referida alicuota de
14 condominio por contrato de compraventa que a su favor
15 realizó la compañía PAZBRIONES S.A. "EN LIQUIDACION",
16 el quince de noviembre del año dos mil cuatro, ante la
17 Notaría Primera del Cantón Guayaquil, instrumento público
18 inscrito el siete de agosto del dos mil siete en el Registro de
19 la Propiedad del mismo cantón, junto con la protocolización
20 del pago de los respectivos tributos generados de la citada
21 transferencia de dominio y otros documentos relacionados.
22 Protocolización realizada en la Notaría Primera del Cantón
23 Guayaquil en Marzo quince del dos mil siete. **B) APOORTE de**
24 **SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS dólares de los**
25 **Estados Unidos de América**, realizado por los hermanos
26 **CAROLINA MABEL, WILFRIDO GERARDO y JOHNNY**
27 **JAVIER HERNANDEZ ANDALUZ** mediante la aportación del
28 inmueble urbano situado en la esquina sureste de las calles



Abogado
Julio Publico
Olvera Espinoza
Notario Encargado



1 Chile y Avenida Olmedo, constituido por el solar número UNO hoy
2 solar UNO (UNO), de la manzana número CATORCE hoy número
3 VEINTINUEVE, de la parroquia urbana Olmedo, de la ciudad de
4 Guayaquil, actualmente signado con el código catastral número
5 CERO CUATRO GUION CERO CERO VEINTINUEVE GUION CERO
6 CERO UNO GUION CERO CERO CERO UNO GUION CERO
7 GUION CERO; y, la edificación que sobre el mismo se levanta.
8 **Los accionistas de manera expresa deciden dividir el aporte**
9 **del bien inmueble en la siguiente proporción: Wilfredo**
10 **Gerardo Hernández Andaluz con el 16%, Johnny Javier**
11 **Hernández Andaluz con el 16%, Carolina Mabel Hernández**
12 **Andaluz con el 16%, y el 52% restante lo aportan los tres**
13 **hermanos a favor de la Señora Aida Victoria Andaluz**
14 **Sarmiento.** El referido inmueble según el título de dominio posee
15 los siguientes linderos y dimensiones: POR EL **NORTE:** Avenida
16 Olmedo, con veinte metros cuarenta centímetros; POR EL **SUR:**
17 con propiedad que fuera de Julio Carchi Vargas, Carlos Julio
18 Carchi López y Carlos Gastón Carchi Avilés, en una línea recta
19 que partiendo de Este a Oeste mide once metros cinco
20 centímetros y de este punto forma un martillo con dirección
21 noroeste cuya línea tiene dos metros y de este punto siguiendo
22 hacia el Oeste tiene cinco metros setenta centímetros; POR EL
23 **ESTE,** propiedad que fuera de don Julio Hidalgo, con diez metros
24 cuarenta y seis centímetros, y, por EL **OESTE:** Calle Chile con
25 una línea quebrada que forma un ángulo obtuso cuyos lados
26 miden tres metros sesenta centímetros, el que sigue hacia el
27 lindero Norte y diez metros el que sigue hacia el lindero Sur,
28 dando como resultado un área total de **doscientos nueve metros**


Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notaria Trigesima Septima
del Cantón Guayaquil


1 **cuadrados siete decímetros cuadrados.** Los citados linderos,
2 medidas y superficie según la información actual del Municipio de
3 Guayaquil del Solar y edificación uno (uno), antes uno, de la
4 actual manzana veintinueve, antes catorce, son los siguientes: Por
5 el **NORTE:** Avenida Olmedo, con veinte metros con cuarenta
6 centímetros, Por el **SUR:** Solar uno (dos) con dieciséis metros con
7 setenta y cinco centímetros; Por el **ESTE:** Solar Diez, con diez
8 metros cuarenta y seis centímetros; Por el **OESTE:** con Avenida
9 Chile, con trece metros, sesenta centímetros, con un área total de
10 **doscientos nueve metros cuadrados con cero siete decímetros**
11 **cuadrados.** Los aportantes adquirieron el dominio del referido
12 inmueble urbano en estado de **soltería** mediante escritura
13 pública celebrada el diecisiete de febrero del dos mil tres, en la
14 Notaría Décima Novena del cantón Guayaquil, inscrita en el
15 Registro de la Propiedad de citado cantón el treinta y uno de
16 marzo del dos mil tres. **C) APOORTE de VEINTISEIS MIL**
17 **TRESCIENTOS dólares de los Estados Unidos de América,**
18 realizado por el socio **WILFRIDO GERARDO HERNANDEZ**
19 **ANDALUZ** mediante la aportación de la alícuota de condominio
20 equivalente a CERO ENTEROS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y
21 SEIS DIEZ MILESIMOS por ciento de las áreas comunes y demás
22 bienes del Condominio Parque California Dos, correspondiente a
23 la Bodega G-Cero Dos del Bloque de Bodegas "G", el referido
24 condominio está construido sobre el solar número Tres, de la
25 manzana Veinticuatro, resultante de la división del lote Uno de la
26 misma manzana. Solar ubicado a la altura del kilómetro doce de
27 la Vía Daule, Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del
28 Guayas, bodega que se encuentra identificada con el código



Abogado
Julio Pablo
Olvera Espinoza
Notario Encargado



1 catastral número **SESENTA GUION CERO CERO**
2 **VEINTICUATRO GUION CERO CERO UNO GUION CERO CERO**
3 **CERO TRES GUION UNO GUION DOSCIENTOS TREINTA Y**
4 **NUEVE.** El accionista de manera expresa decide dividir el
5 **aporte del bien inmueble en la siguiente proporción: Wilfredo**
6 **Gerardo Hernández Andaluz con el 16%, a favor de Johnny**
7 **Javier Hernández Andaluz aporta el 16%, a favor de Carolina**
8 **Mabel Hernández Andaluz aporta el 16%, y el 52% restante lo**
9 **aporta a favor de su madre la Señora Aida Victoria Andaluz**
10 **Sarmiento.** Los linderos y medidas son los siguientes: POR EL
11 **NORTE:** Pared medianera que mide veintidós metros cincuenta
12 centímetros y colinda con la bodega número tres. POR EL **ESTE:**
13 Pared medianera que mide seis metros y colinda con bodega
14 número dieciocho. POR EL **SUR:** Pared medianera que mide
15 veintidós metros cincuenta centímetros y colinda con bodega
16 número uno. POR EL **OESTE:** Línea recta que mide seis metros y
17 colinda con calle interna, medidas y linderos totalizan un área de
18 **CIENTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS**, un área
19 común de noventa y cinco metros cuadrados, treinta y cuatro
20 decímetros cuadrados, **áreas que sumadas dan un total de**
21 **doscientos treinta metros cuadrados, treinta y cuatro**
22 **decímetros cuadrados**, con matrícula inmobiliaria número ciento
23 veinticuatro mil ciento noventa y cuatro. El aportante adquirió el
24 dominio de la referida alicuota condominio en **estado de soltería**,
25 mediante escritura de compraventa de una alicuota de terreno y
26 entrega de obra de una bodega, sujeta al régimen de propiedad
27 horizontal, que a su favor realizó la compañía Ceibo Capital
28 Limited Ceibcapital S.A. el nueve de agosto del dos mil seis,


Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (B)
Notaria Trigesima Septima
del Cantón Guayaquil


1 escritura otorgada por la Notaria Vigésima Sexta del cantón
2 Guayaquil, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo
3 cantón, el quince de septiembre del mismo año. **Se subraya que**
4 **todos los accionistas presentes en la junta aceptaron de**
5 **manera unánime los avalúos de los bienes aportados por los**
6 **hermanos CAROLINA MABEL, WILFRIDO GERARDO y**
7 **JOHNNY JAVIER HERNANDEZ ANDALUZ conforme consta en**
8 **el Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de**
9 **Accionistas celebrada el doce de marzo del dos mil nueve.**
10 **CUARTO:** Que se reformó parcialmente el estatuto social de la
11 compañía en los términos acordados en el Acta de Junta General
12 Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el doce de
13 marzo del dos mil nueve. **CUARTA.- APOORTE Y**
14 **TRANSFERENCIA DE DOMINIO:** Los hermanos **CAROLINA**
15 **MABEL, WILFRIDO GERARDO y JOHNNY JAVIER**
16 **HERNANDEZ ANDALUZ**, por sus propios derechos de manera
17 expresa y voluntaria ratifican a favor de la compañía
18 INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY el aporte y transferencia
19 del porcentaje total del dominio que les pertenece respectivamente
20 de los bienes inmuebles descritos en las letras A) y B) del número
21 TERCERO de la cláusula Tercera de la presente escritura, es decir
22 de aportación de la alicuota de condominio equivalente a veintiún
23 enteros noventa y siete centímetros por ciento de las áreas
24 comunes y demás bienes del Condominio "Familia Carchi"
25 correspondiente al departamento único de la cuarta planta,
26 inmueble construido en la Avenida Chile mil ciento once entre
27 Avenida Olmedo y Ayacucho sobre el solar signado con el número
28 UNO GUION A, de la manzana veintinueve, parroquia urbana



Abogado
Julio Pablo
Olvera Espinoza
Notario Encargado



1 Olmedo, departamento que se encuentra identificado con el código
2 catastral **número cero cuatro cero cero veintinueve- cero cero**
3 **uno- cero cero dos-cinco-uno**; así como del inmueble urbano
4 situado en la esquina sureste de las calles Chile y Avenida
5 Olmedo, constituido por el solar número UNO hoy UNO (UNO), de
6 la manzana número CATORCE hoy VEINTINUEVE, de la
7 parroquia urbana Olmedo, de la ciudad de Guayaquil,
8 actualmente signado con el código catastral número **CERO**
9 **CUATRO GUION CERO CERO VEINTINUEVE GUION CERO**
10 **CERO UNO GUION CERO CERO CERO UNO GUION CERO**
11 **GUION CERO**; y, la edificación que sobre el mismo se levanta. Por
12 su parte, el señor **WILFRIDO GERARDO HERNANDEZ**
13 **ANDALUZ** de igual manera, ratifica a favor de la compañía
14 INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY el aporte y transferencia
15 del dominio de la alicuota de condominio que le pertenece y que
16 equivale a **CERO ENTEROS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS**
17 **DIEZ MILESIMOS** por ciento de las áreas comunes y demás
18 bienes del Condominio Parque California Dos, correspondiente a
19 la Bodega G-Cero Dos del Bloque de Bodegas "G", el referido
20 condominio está construido sobre el solar número Tres, de la
21 manzana Veinticuatro, resultante de la división del lote Uno de la
22 misma manzana. Solar ubicado a la altura del kilómetro doce de
23 la Vía Daule, Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del
24 Guayas, bodega que se encuentra identificada con el código
25 catastral **número SESENTA GUION CERO CERO**
26 **VEINTICUATRO GUION CERO CERO UNO GUION CERO CERO**
27 **CERO TRES GUION UNO GUION DOSCIENTOS TREINTA Y**
28 **NUEVE**. Los aportantes declaran que sobre los bienes aportados,


Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notaría Trigesima Septima
del Cantón Guayaquil

1 no existe ninguna limitación de dominio, no obstante se obligan al
2 saneamiento de ley a favor de la compañía INMOBILIARIA VICKY
3 S.A. INMOVICKY **QUINTA.- DECLARACION JURAMENTADA:** La
4 señorita Gladys Sarmiento Andaluz, en su calidad de Gerente
5 General y representante legal de la compañía INMOBILIARIA
6 VICKY S.A. INMOVICKY, declara bajo la gravedad del juramento
7 que se encuentra convertido e integrado correctamente el capital
8 suscrito en la forma indicada en la tantas veces referida Acta de
9 Junta General Extraordinaria de Accionistas del doce de marzo
10 del dos mil nueve y que la compañía no tiene obligaciones
11 pendientes con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y que
12 no es contratista, cumplida ni incumplida, de ninguna obra
13 pública con el Estado, ni con ninguna de sus instituciones. Que
14 conoce perfectamente el Reglamento Interno de cada una de las
15 propiedades que por este instrumento han sido aportadas a favor
16 de su representada. **SEXTA.- DOCUMENTOS HABILITANTES:** Se
17 anota: **A)** Copia certificada del Acta de Junta General de
18 INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY, celebrada el doce de
19 marzo del dos mil nueve. **B)** Nombramiento del representante legal
20 de INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY. **C)** Pago de los
21 Impuestos Prediales Urbanos del año dos mil nueve de los
22 inmuebles aportados. **D)** Pagos de las expensas del mes de marzo
23 de los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad
24 Horizontal que han sido aportados. Agregue usted,
25 Señor Notario, las otras cláusulas necesarias para el
26 perfeccionamiento del referido instrumento. Firma ilegible.-
27 Abogada Sandra Sánchez González. Registro Profesional
28 siete mil trescientos ochenta, Colegio de Abogados del Guayas.

INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS
DE INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY,
CELEBRADA EL 12 DE MARZO DEL 2009.



En la ciudad de Guayaquil siendo las 10H00 a.m. del día 12 de marzo del 2009, en inmueble ubicado de la Av. Olmedo número 253, intersección con la calle Chile, esquina, se constituyen en junta general x los accionistas de la compañía **INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY** señores:

1.- AIDA VICTORIA ANDALUZ SARMIENTO, por sus propios derechos, propietaria de 520 acciones. **2.- WILFRIDO GERARDO HERNANDEZ ANDALUZ**, por sus propios derechos y como propietario de 160 acciones. **3.- CAROLINA MABEL HERNANDEZ ANDALUZ**, por sus propios derechos, propietaria de 160 acciones. **4.- JOHNNY JAVIER HERNANDEZ ANDALUZ**, por sus propios derechos y como propietario de 160 acciones. Todas las acciones son ordinarias, nominativas, liberadas, cada una con un valor nominal de US\$1,00. Por decisión unánime de los accionistas presentes, esta junta será presidida por la socia Carolina Hernández Andaluz y actuará como Secretaria la señorita Gladys Sarmiento Andaluz, en su condición de Gerente General de la compañía. A continuación la Presidente solicita que la Secretaria en hoja aparte deje constancia del nombre de los accionistas presentes en la reunión, el número de acciones que poseen y los votos a que tienen derecho, para cumplir con lo establecido en el reglamento pertinente sobre Juntas Generales. Representado el cien por cien del capital pagado, la Presidente declara instalada la Junta General Universal y Extraordinaria de acuerdo a lo establecido en el artículo doscientos treinta y ocho de la Codificación a la actual Ley de Compañías, para tratar los siguientes puntos del orden del día:

- 1.- Conocer y resolver sobre el aumento del capital suscrito de la compañía.**
- 2.- Conocer y resolver sobre la emisión, suscripción y forma de pago de las nuevas acciones producto del aumento de capital.**
- 3.- Conocer y resolver sobre la reforma parcial del estatuto social de la compañía.**

Toma la palabra la Presidente de la junta, quien ordena que por secretaria se lea en voz alta el **primer** punto del orden del día. La señora secretaria da cumplimiento a lo ordenado por la Presidente de la junta, quien manifiesta: "**1.- Conocer y resolver sobre el aumento del capital suscrito de la compañía.**" Al respecto del **primer punto** del orden del día, toma la palabra la accionista Aída Victoria Andaluz Sarmiento, quien expone a la junta que con el fin de expandir la actividad de la compañía, sería conveniente considerar un incremento del capital suscrito de INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY, con el fin de ampliar sus negocios.

Por lo expuesto, la referida socia mociona un incremento del capital suscrito en DOSCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA dólares de los Estados Unidos de América (US\$211.550,00) valor que sumado al actual capital suscrito equivalente a US\$1.000,00 totalizará un capital suscrito de DOSCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA dólares de los Estados Unidos de América (US\$212.550,00).

La moción anteriormente referida fue apoyada por la totalidad del capital suscrito y pagado concurrente a esta junta, procediéndose a las liberaciones del

Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (e)
Notaria Trigesima Septima
del Cantón Guayaquil

caso. Cumplida la votación, los accionistas resuelven, por unanimidad del capital suscrito y pagado concurrente a esta junta, **aprobar el aumento del capital suscrito en DOSCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA dólares de los Estados Unidos de América (US\$211.550,00), valor que sumado al actual capital suscrito equivalente a US\$1.000,00 totaliza un capital suscrito de DOSCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA dólares de los Estados Unidos de América (US\$212.550,00).**

Toma la palabra la Presidente de la junta, quien ordena que por secretaría se lea en voz alta el **segundo punto** del orden del día. La señora secretaria da cumplimiento a lo ordenado por la Presidente de la junta, quien manifiesta: **"2.- Conocer y resolver sobre la emisión, suscripción y forma de pago de las nuevas acciones producto del aumento de capital."** A continuación, toma la palabra el accionista Wilfrido Gerardo Hernández Andalu, quien manifiesta, que en vista que la junta procedió a aprobar un aumento de capital existe la necesidad de emitir, suscribir y pagar las nuevas 211.550 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América y que convendría que cada una de las referidas nuevas acciones sean canceladas íntegramente mediante aporte en especie. La moción anteriormente referida fue apoyada por la totalidad del capital suscrito y pagado concurrente a esta junta.

Cumplida la votación, los accionistas resuelven, por unanimidad del capital suscrito y pagado concurrente a esta junta, la emisión de **211.550** nuevas acciones ordinarias, nominativas, cada una con valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América y que sean canceladas en su totalidad, mediante aporte en especie.

Por lo expuesto, la accionista **AIDA VICTORIA ANDALUZ SARMIENTO**, toma la palabra y renuncia de manera expresa a su derecho de preferencia. Así mismo, la socia **CAROLINA MABEL HERNANDEZ ANDALUZ**, toma la palabra y renuncia de manera expresa a su derecho de preferencia. Posteriormente, el socio **WILFRIDO GERARDO HERNANDEZ ANDALUZ**, toma la palabra y renuncia de manera expresa a su derecho de preferencia. Finalmente, el accionista **JOHNNY JAVIER HERNANDEZ ANDALUZ**, toma la palabra y renuncia de manera expresa a su derecho de preferencia.

Habiendo renunciado todos los socios a su derecho de preferencia en la suscripción de las **211.550** acciones que se emiten por el presente aumento de capital, todos los accionistas de manera unánime acuerdan realizar dicha suscripción en la siguiente proporción: La accionista **AIDA VICTORIA ANDALUZ SARMIENTO**, suscribirá 110.006 acciones; la socia **CAROLINA MABEL HERNANDEZ ANDALUZ**, suscribirá 33.848 acciones; el accionista **WILFRIDO GERARDO HERNANDEZ ANDALUZ**, suscribirá 33.848 acciones; y, el socio **JOHNNY JAVIER HERNANDEZ ANDALUZ** suscribirá 33.848 acciones.

De igual manera los socios pagarán el valor total de las **211.550** acciones que han suscrito mediante el aporte en especie de tres bienes inmuebles según el detalle que a continuación se anotará. **Los accionistas expresamente declaran que no existirán reclamos entre ellos, ni contra la compañía por reembolso de dineros, ante la eventualidad de que alguno de los socios pague valores superiores al número de acciones que les corresponde en el presente aumento de capital, por cuanto todos están conformes con la suscripción de las 211.550 acciones y con la forma íntegra del pago de las mismas.**

En los términos y condiciones expresados, los hermanos Wilfrido Gerardo, Johnny Javier y Carolina Mabel Hernández Andalu^z aportan US\$123.550,00 mediante aporte de la alícuota de condominio que les pertenece a prorrata y que equivale a veintiún enteros noventa y siete centímetros por ciento de las áreas comunes y demás bienes del Condominio "Carchi" correspondiente al departamento único de la cuarta planta, inmueble construido en la Avenida Chile mil ciento once entre Avenida Olmedo y Ayacucho sobre el solar signado con el número UNO GUION A, de la manzana veintinueve, parroquia urbana Olmedo, departamento que se encuentra identificado con el código catastral número cero cuatro-cero cero veintinueve- cero cero uno- cero cero dos-cinco-uno. Los accionistas de manera expresa deciden dividir el aporte del bien inmueble en la siguiente proporción: Wilfredo Gerardo con el 16%, Johnny Javier con el 16%, Carolina Mabel con el 16%, y el 52% restante lo aportan los tres hermanos a favor de la Señora Aida Victoria Andaluz Sarmiento.

Esta alícuota está comprendida dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: de Este a Oeste una línea de dos metros con propiedad del señor Adalberto Treviño, de este punto hacia el Oeste una línea de dos metros treinta centímetros, con un área común, de este punto hacia el Noreste, dos metros treinta centímetros, con propiedad del señor Adalberto Treviño Moreira, luego toma de Norte a Sur, un metro sesenta centímetros con área común, luego hacia el Noroeste setenta centímetros de allí hacia el Norte formando martillo de dos metros y por fin de Este a Oeste, seis metros cincuenta centímetros, con propiedad del señor Adalberto Treviño Moreira. La parte Sureste del Sureste del departamento Único linda hacia el Norte, con áreas comunes que corresponden a escaleras, ascensores y andanes, en la extensión de cuatro metros cincuenta centímetros; POR EL SUR: pared que separa la propiedad de la señora Zoila Viuda de Garaycoa, con cuatro metros ochenta centímetros. Asimismo la parte Noreste del Departamento Único linda hacia al Sur, áreas comunes que se interponen entre los dos sectores indicados y que comprenden las áreas comunes ya expresadas; POR EL ESTE: pared que separa la propiedad del señor Julio Hidalgo con tres metros sesenta centímetros, luego una línea de Sur a Norte, de un metro cincuenta centímetros y de este punto hacia el Noreste dos metros treinta centímetros, luego un metro de Oeste a Este, y por fin una línea de tres metros de Sur a Norte, que separa en parte con las mismas áreas comunes, en la extensión de tres metros; y, POR EL OESTE: la Calle Chile, con veintidós metros cincuenta centímetros; y, POR ARRIBA con parte de la terraza. A este departamento le corresponde un área de cuarenta y tres metros cuadrados cinco decímetros cuadrados de terraza, con un área útil de ciento ochenta y nueve metros cuadrados setecientos veinticinco centímetros cuadrados. Los hermanos Wilfrido Gerardo, Johnny Javier y Carolina Mabel Hernández Andalu^z, adquirieron en estado de soltería el dominio de la referida alícuota de condominio por contrato de compraventa que a su favor realizó la compañía PAZBRIONES S.A. "EN LIQUIDACION", el 15 de noviembre del 2004, ante la Notaría Primera del Cantón Guayaquil, inscrito el 7 de agosto del 2007 en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, junto con la protocolización del pago de los respectivos tributos generados de la citada transferencia de dominio y otros documentos relacionados. Protocolización realizada en la Notaría Primera del Cantón Guayaquil en Marzo 15 del 2007. Los accionistas presentes

Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notaria Trigesima Septima
del Cantón Guayaquil

en la junta aceptan de manera unánime el avalúo realizado de la alícuota de condominio propiedad de los hermanos Wilfrido Gerardo, Johnny Javier y Carolina Mabel Hernández Andalúz equivalente a veintiún enteros noventa y siete centímetros por ciento de las áreas comunes y demás bienes del Condominio "Carchi" correspondiente al departamento único de la cuarta planta, inmueble construido en la Avenida Chile mil ciento once entre Avenida Olmedo y Ayacucho sobre el solar signado con el número UNO GUION A, de la manzana veintinueve, parroquia urbana Olmedo, departamento que se encuentra identificado con el código catastral # **04-0029-001-002-5-1** y cuyo avalúo equivale a **CIENTO VEINTITRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$123.550,00)**, los aportantes transfieren el dominio que les pertenece en la referida alícuota de condominio sobre las áreas comunes y demás bienes del Condominio "Carchi" a favor de la compañía INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY. Se adjunta el pago del Impuesto del Predial Urbano correspondiente al año 2009 de la citada alícuota correspondiente al departamento único de la cuarta planta del Condominio "Carchi". Así mismos, los socios Wilfrido Gerardo, Johnny Javier y Carolina Mabel Hernández Andalúz **aportan US\$61.700,00** mediante el aporte de un inmueble urbano situado en la esquina sureste de las calles Chile y Avenida Olmedo, constituido por el solar No. 1, hoy solar 1 (1) de la Mz. 14, hoy (29), de la parroquia Olmedo de la ciudad de Guayaquil, actualmente signado con el código catastral número CERO CUATRO GUION CERO CERO VEINTINUEVE GUION CERO CERO UNO GUION CERO CERO CERO UNO GUION CERO GUION CERO; y, la edificación que sobre el mismo se levanta. Los accionistas de manera expresa deciden dividir el aporte del bien inmueble en la siguiente proporción: Wilfredo Gerardo con el 16%, Johnny Javier con el 16%, Carolina Mabel con el 16%, y el 52% restante lo aportan los tres hermanos a favor de la Señora Aida Victoria Andalúz Sarmiento. El referido inmueble según el título de dominio posee los siguientes linderos y dimensiones: **POR EL NORTE:** Avenida Olmedo, con 20.40 mts; **POR EL SUR:** con propiedad que fuera de Julio Carchi Vargas, Carlos Julio Carchi López y Carlos Gastón Carchi Avilés, en una línea recta que partiendo de Este a Oeste mide once metros cinco centímetros y de este punto forma un martillo con dirección noroeste cuya línea tiene dos metros y de este punto siguiendo hacia el Oeste tiene cinco metros setenta centímetros; **POR EL ESTE,** propiedad que fuera de don Julio Hidalgo, con 10,46 metros, y, por **EL OESTE:** Calle Chile con una línea quebrada que forma un ángulo obtuso cuyos lados miden tres metros sesenta centímetros, el que sigue hacia el lindero Norte y diez metros el que sigue hacia el lindero Sur, dando como resultado un área total de **209,07** metros cuadrados. Los citados linderos, medidas y superficie según la información actual del Municipio de Guayaquil del solar y edificación 1 (1), antes 1, de la actual manzana 29, antes 14, son los siguientes: Por el **Norte:** Avenida Olmedo con 20.40 metros, por el **Sur:** Solar 1 (2) con 16,75 metros; por el **Este:** Solar 10, con 10,46 metros; por el **OESTE:** con Avenida Chile, con 13,60 metros, área total de 209.07 metros cuadrados.

Los aportantes adquirieron el dominio del referido inmueble en estado de **soltería** por escritura pública celebrada a su favor por la compañía **PROMOCIONES E INVERSIONES INMOBILIARIAS PROMOIN S.A.** el 17 de

febrero de 2003, en la Notaría Décima Novena de Guayaquil, inscrita en el Registro de la Propiedad de citado cantón el treinta y uno de marzo de los mil tres.



Los accionistas presentes en la junta aceptan de manera unánime el avalúo realizado del inmueble urbano propiedad de los hermanos Wilfrido Gerardo, Johnny Javier y Carolina Mabel Hernández Andaluz situado en la esquina sureste de las calles Chile y Avenida Olmedo, constituido por el solar número UNO, de la manzana número CATORCE, de la parroquia urbana Olmedo, de la ciudad de Guayaquil, actualmente signado con el código catastral número CERO CUATRO GUION CERO CERO VEINTINUEVE GUION CERO CERO UNO GUION CERO CERO CERO UNO GUION CERO GUION CERO; y, la edificación que sobre el mismo se levanta, **cuyo avalúo equivale a SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$61.700,00)**, los aportantes transfieren el dominio del referido inmueble urbano compuesto de solar y edificación signado con el código catastral número CERO CUATRO GUION CERO CERO VEINTINUEVE GUION CERO CERO UNO GUION CERO CERO CERO UNO GUION CERO GUION CERO a favor de la compañía INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY. Se adjunta el pago del Impuesto de Predial Urbano correspondiente al año 2009 del citado inmueble.

Por último, el socio Wilfrido Gerardo Hernández Andaluz **aporta US\$26.300,00** mediante la alícuota de condominio que le pertenece y que equivale a CERO ENTEROS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS DIEZ MILESIMOS por ciento de las áreas comunes y demás bienes del Condominio Parque California Dos, correspondiente a la Bodega G-Cero Dos del Bloque de Bodegas "G", el referido condominio está construido sobre el solar número Tres, de la manzana Veinticuatro, resultante de la división del lote Uno de la misma manzana. Solar ubicado a la altura del kilómetro doce de la Vía Daule, Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, bodega que se encuentra identificada con el código catastral **número SESENTA GUION CERO CERO VENTICUATRO GUION CERO CERO UNO GUION CERO CERO CERO TRES GUION UNO GUION DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE.**

El accionista de manera expresa decide dividir el aporte del bien inmueble en la siguiente proporción: Wilfredo Gerardo con el 16%, a favor de Johnny Javier aporta el 16%, a favor de Carolina Mabel aporta el 16%, y el 52% restante lo aporta a favor de la Señora Aida Victoria Andaluz Sarmiento.

Los linderos y medidas son los siguientes: POR EL NORTE: Pared medianera que mide veintidós metros cincuenta centímetros y colinda con la bodega número tres. POR EL ESTE: Pared medianera que mide seis metros y colinda con bodega número dieciocho. POR EL SUR: Pared medianera que mide veintidós metros cincuenta centímetros y colinda con bodega número uno. POR EL OESTE: Línea recta que mide seis metros y colinda con calle interna, medidas y linderos totalizan un área de CIENTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS, un área común de noventa y cinco metros cuadrados, treinta y cuatro decímetros cuadrados, **áreas que sumadas dan un total de doscientos treinta metros cuadrados, treinta y cuatro decímetros cuadrados**, con matrícula inmobiliaria número ciento veinticuatro mil ciento noventa y cuatro.

El aportante adquirió el dominio de la referida alícuota condominio en estado de soltería, mediante escritura de compraventa de una alícuota de terreno y

Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notaría Tercera Septima
del Cantón Guayaquil

entrega de obra de una bodega, sujeta al régimen de propiedad horizontal, que a su favor realizó la compañía Ceibo Capital Limited Ceibcapital S.A. el nueve de agosto del dos mil seis, escritura otorgada por la Notaría Vigésima Sexta del cantón Guayaquil, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el quince de septiembre del mismo año. Los accionistas presentes en la junta aceptan de manera unánime el avalúo realizado de la alícuota de condominio propiedad del señor Wilfrido Gerardo Hernández Andaluz equivalente a CERO ENTEROS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS DIEZ MILESIMOS por ciento de las áreas comunes y demás bienes del Condominio Parque California Dos, correspondiente a la Bodega G-Cero Dos del Bloque de Bodegas "G", el referido condominio está construido sobre el solar número Tres, de la manzana Veinticuatro, resultante de la división del lote Uno de la misma manzana. Solar ubicado a la altura del kilómetro doce de la Vía Daule, Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, bodega que se encuentra identificada con el código catastral número sesenta guión cero cero veinticuatro guión cero cero uno guión cero cero tres guión uno guión doscientos treinta y nueve y cuyo avalúo equivale a **VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$26.300,00)**, el aportante transfiere el dominio de la referida alícuota de condominio sobre las áreas comunes y demás bienes del Condominio Parque California Dos a favor de la compañía INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY. Se adjunta el pago del Impuesto del Predial Urbano correspondiente al año 2009 de la citada alícuota correspondiente a la Bodega G-Cero Dos del Bloque de Bodegas "G", el referido condominio.

Los accionistas presentes en esta junta, aprueban la forma en que se ha realizado el pago de los US\$211.550,00 valor correspondiente a las 211.550,00 acciones que los accionistas han suscrito en el presente aumento de capital en la forma ya convenida.

Toma la palabra la Presidente la junta, quien ordena que por secretaria se lea en voz alta el **tercer** punto del orden del día. La señora secretaria da cumplimiento a lo ordenado por la Presidente de la junta, quien manifiesta **"3.- Conocer y resolver sobre la reforma parcial del estatuto social de la compañía."**

A continuación, toma la palabra el socio Johnny Hernández Andaluz, quien manifiesta que es de suma importancia para los objetivos de la compañía y en concordancia con las decisiones adoptadas por la reunión del día de hoy, proceder a la reforma parcial del estatuto social de la compañía y mociona un proyecto de reforma, el cual es producto de acuerdos previos de los accionistas, se procede con la lectura del citado proyecto, subrayándose que en el mismo se eliminará el capital autorizado de la compañía.

"CAPITULO SEGUNDO: CAPITAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS:

ARTICULO QUINTO.- El capital suscrito de la compañía es de DOSCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, dividido en doscientas doce mil quinientas cincuenta acciones ordinarias y nominativas, cada una con valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América, que podrá ser aumentado por resolución de la junta general de accionistas.

ARTICULO SEXTO.- Las acciones estarán numeradas del cero cero cero cero cero uno al doscientos doce mil quinientos cincuenta inclusive; y serán firmadas por el Presidente y el Gerente General de la Compañía."


La moción anteriormente referida fue apoyada por la totalidad del capital suscrito y pagado concurrente a esta junta. Cumplida la votación, los accionistas resuelven, por unanimidad del capital suscrito y pagado

7
concurrente a esta junta, aprobar el proyecto de reforma parcial del estatuto social. Reinstalada que fue la sesión, contando con la concurrencia de todas las personas con quienes se inició, se procede a dar lectura a la presente acta y aprobándola, concluye la reunión a las 11H00 a.m., firmando para constancia todos los concurrentes. f) Srta. Gladys Sarmiento Andaluz, Secretaria de la Junta; f) Sra. Carolina Hernández Andaluz, Presidente Ad-Hoc de la Junta -Accionista; f) Sra. Aída Victoria Andaluz Sarmiento, Accionista; f) Gerardo Hernández Andaluz, Accionista; f) Johnny Hernández Andaluz, Accionista.



CERTIFICO que el acta que antecede es igual al original que se encuentra en el Libro de Actas de INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY, al cual me remitiré en caso de ser necesario. Guayaquil, 12 de Marzo del 2009.


Srta. Gladys Sarmiento Andaluz
Secretaria de la Junta


Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notaría Trigesima Septima
del Cantón Guayaquil



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

R.U.C. 0990967946001

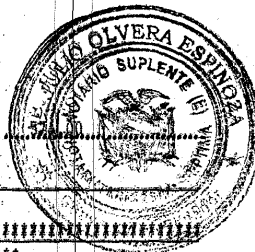
R.U.C. 0990967946001

N° B-

0172654

IMPUESTO DE ALCABALAS

POR U.S.\$



RECIBE de JHONNY JAVIER HERNANDEZ ANDALUZ Y OTROS

la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y SEIS CON 00/100 DOLARES

POR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

USD U.S.\$ 191.999.72

por la transferencia

de dominio de COMRAVENTA A/F. COMPANIA INMOBILIARIA VICKY S.A.

PAGADO EFECT/CHEQU CH.350 PRODUBANCO

COD. 04-0029-001-0-0-0 GUAYAQUIL

CTA.CTE: 0201006625

NOTARIA TRIGESIMO SEPTIMA

ABGDO. JULIO OLVERA ESPINOZA

Según artículo 116 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, 1 de JULIO De 2009

Pagó en efectivo :

0,01

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Junta de Beneficencia de Guayaquil
TESORERIA
04 JUL 2009

BKORALES
12:41:09

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO

Belén Morales López
RECIBIDO

Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notaria Trigesima Septima
del Canton Guayaquil

COMPROBANTE
DE INGRESO A CAJA

MES: DIA: AÑO: CAJA No: FOLIO: 13340064

CONTRIBUYENTE
INM. VICKY S.A. INMOVICKY (APORTE)

399 INMUEBLES CODIGO CATASTRAL

ALCABALAS, REGISTROS, Y ADICIONALES

F. CELEBRACION CONTRATO: 02/03/2009 F. CELEBRACION ANT.:

CUANTIA: 191,999.72 ALICUOTA: 0.00% = 0.00%
 Por los Primeros \$.
 Por la Diferencia \$.
 Adic. Alcabala a SCAP 0.00% = 0.00%
 Adic. Alcabala a EMAP (utilizado) 0.00% = 0.00%
 Adic. Alcabala a Concej 0.00% = 0.00%
 Adic. Alcabalas Municip 0.00% = 0.00%
 (-) Dctos. Alcabalas, Adic. 0.00% 0.00% 0.00%
 Impuesto al Registro 0.00% 0.00%
 Registro Concejo Provi 0.00% 0.00%
 Recargo Registro Municip 0.00% 0.00%
 Recargo Registro Concejo 0.00% 0.00%
 Tasa de Trámite Adminis 0.00% 0.00%
 Tasa de Trámite Catastr 0.00% 0.00%
 Total Impuesto de Alcabalas Municipal 2,907.20
 Interes 0.00% 0.00% 0.00%
 Total a pagar: 2,907.20

CH. PRO 349 2012006225

13340064

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

EFFECTIVO	\$ *****0.00
CHEQUES	\$ *****2,907.20
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	*****2,907.20

PAGADO
 TESORERIA MUNICIPAL
 30/03/2009
 165785
 56.55
 MIF
 SEÑAL Y FIRMA DEL CAJERO

F08.07.011

Ab. Julio Olvera Espinoza
 NOTARIO SUPLENTE (B)
 Notaria Trigesima Septima
 del Canton Guayaquil

Ab. Julio Olvera Espinoza
 NOTARIO SUPLENTE (B)
 Notaria Trigesima Septima
 del Canton Guayaquil

CONTRIBUYENTE

GEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

HERNANDEZ ANDALUZ (HNOST)

04-0029-001-0002-5-1

PRU

CONCEPTO

IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES AÑO 2009
TÍTULO DE CREDITO No. 0-01-462 CLASIFICACION A

TITULO DE CREDITO NO. 0-01-30, CLASIFICACION DE LA PROPIEDAD 123-500-17, TARIFA 0.000

	1er.Sem. (\$.)	2do.Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	53.71	53.71
CUERPO DE BOMBEROS	4.21	4.21
ASEO PUBLICO	0.03	0.03
TASA DRENAJE PLUVIAL	5.10	5.10
CONTRIB. ESP. MEJORAS	87.09	87.09

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO

\$*****289.54

CHEQUES

S.*****0.00

NYC yto

TRANSFER

\$0.00 *****

**TOTAL
RECIBIDO**

289 54

Type Action : 002-24 Dsctot: 10174 Reg: 99-21-01118-1 Schm: Reg
Dsctot: 06 Total: 28431 Date: Jan 14, 2005 5-12-2005

12786517



12751951

PAPLETA DOLAR

CONTRIBUYENTE

08:55:45

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

E 9B 07 01

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

11111 DE RENTAS

Ab. Juan P. Vera Esquivel
NOTARIO SUPLENTE (2)
Notaria Trigesima Septima
del Canton Guayaquil



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



No. **282179**
Fecha **08-Jun-2009**

DATOS DEL PROPIETARIO

PROPIETARIO(S) **HERNANDEZ ANDALUZ, CAROLINA MABEL, JOHNNY JAVIER Y WILFRIDO GERARDO** CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. **0**

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL **04-0029-001-2-5-1** CIUDADELA **SIN CIUDADELA** PARROQUIA **OLMEDO/SAN ALEJO/**
DIRECCION **AV.CHILE /AV.OLMEDO Y AYACUCHO** No. **1111** MANZANA **29** SOLAR **1(2)**

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

OTORGADO EN **GUAYAQUIL** NOTARIA **PRIMERA** REPERTORIO **16443** FECHA INSCRIPCION **7 -AGO- 2007** No. REG PROPIEDAD **10571** MATRICULA INMOB. **122695**

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

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
*				*				*
								Mts2

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE	CON	17.00	Mts	SUR	CON	4.00	Mts	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 01				SOLAR 10				IRREGULAR
ESTE	CON	19.60	Mts	OESTE	CON	22.60	Mts	AREA DEL SOLAR
SOLAR 10				AV.CHILE				225.20
								Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL **\$*****197,202.10** ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL **21.9700000000000** VALOR M2 DE SOLAR **\$100.00** AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR **\$*****4,947.64**

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX. AREA. CONST. **0 1216.40** TIPO DE CONSTRUCCION **EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O OFICINA 10 (E.R.M.O.10)** VALOR M2. CONST. **\$260.00** AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION **\$*****38,377.66**

\$***38,377.66**

VALOR DE LA PROPIEDAD

\$***43,325.30**

CONTRIBUCION PREDIAL

CLASIFIC. **A**
TARIFA IMPOSITIVA 0.0016641547
IMP. PREDIAL Y ADICIONALES

IMPUESTO PREDIAL	95.78
CUERPO DE BOMBEROS	7.50
ASEO PUBLICO	0.06
TASA DRENAJE PLUVIAL	9.10
CONTRIB. ESP. MEJORAS	155.42
TOTAL	267.86

OBSERVACIONES

*REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. DEPARTAMENTO UNICO, 4TA. PLANTA ALTA. INCLUYE TERRAZA. CONDOMINIO "FAMILIA CARCHI". ALICUOTA: 21.97%.



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

Arq. Juan J. Palacios Sánchez
SUB-DIRECTOR

AVALUO VIGENTE 2005 \$***7,581.52**



M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**COMPROBANTE
DE INGRESO A CAJA**

MES DIA AÑO CAJA No. No.

ENE 14 2009 4 12786519

CONTRIBUYENTE

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

HERNANDEZ ANDALUZ (HERMANOS)

04-0029-001-0001-0-0

PRU

CONCEPTO

IMPUESTO PREDIAL URBANOS ADICIONALES AÑO 2009

TITULO DE CREDITO No. 0.01451 CLASIFICACION A11

VALOR DE LA PROPIEDAD: \$ 1.000.000,00

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	25.68	25.68
FUERPO DE BOMBEROS	2.03	2.03
ABONO PUBLICO	0.04	0.04
TASA DRENAJE FLUVIAL	2.46	2.46
CONTRIB. ESP. MEJORAS	41.96	41.96

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO	\$ *****139.20
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****139.20

Impuesto Predial: \$ 51.36 Dólares - Cédula Catastral: 04-0029-001-0001-0-0 Fecha Recibida: 14/01/2009

12786519



[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

12751950

PAPIRITA DOLAR
CONTRIBUYENTE
08.55.56
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F 96 07 011

[Signature]
Ab. Julio Cesar Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (C)
Notaría Trigueros Sepúlveda
del Cantón de Guayaquil

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



No. **282178**
Fecha **08-Jun-2009**

DATOS DEL PROPIETARIO

PROPIETARIO(S) **HERNANDEZ ANDALUZ, CAROLINA MABEL, JOHNNY JAVIER Y WILFRIDO GERARDO**
CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. **0**

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL **04-0029-001-1-0-0**
CIUDADELA **SIN CIUADADELA**
PARROQUIA **OLMEDO/SAN ALEJO/**
DIRECCION **AVENIDA OLMEDO**
No.
MANZANA **29**
SOLAR **1(1)**

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

OTORGADO EN **GUAYAQUIL**
NOTARIA **VIGESIMO NOVENA**
REPERTORIO **6585**
FECHA INSCRIPCION **31 -MAR- 2003**
No. REG PROPIEDAD **3154**
MATRICULA INMOB. **123371**

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

NORTE AVE. OLMEDO	CON 20.40 Mts	SUR SOLAR 1(2)	CON 16.75 Mts	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE SOLAR 10	CON 10.46 Mts	OESTE AVE. CHILE	CON 13.60 Mts	AREA SOLAR 209.07 Mts2

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE AVE. OLMEDO	CON 20.40 Mts	SUR SOLAR 1(2)	CON 16.75 Mts	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE SOLAR 10	CON 10.46 Mts	OESTE AVE. CHILE	CON 13.60 Mts	AREA DEL SOLAR 209.07 Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL 0	VALOR M2 DE SOLAR \$100.00	AVALUO DEL SOLAR \$*****20,907.00
----------------------------------	--	--------------------------------------	---

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA. CONST.	TIPO DE CONSTRUCCION	VALOR M2. CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION
0	411.52	EDIF. RESIDENCIAL 4	\$240.00	\$*****98,764.80
				\$*****98,764.80

VALOR DE LA PROPIEDAD

\$***119,671.80**

CONTRIBUCION PREDIAL

CLASIFIC. C	OBSERVACIONES
TARIFA IMPOSITIVA 0.0004271683	SOLAR 1, MANZANA 14, SEGUN ESCRITURA. ACTUALMENTE SOLAR 1(1), MANZANA 29.
IMP. PREDIAL Y ADICIONALES	
IMPUESTO PREDIAL 67.94	
CUERPO DE BOMBEROS 5.36	
ASEO PUBLICO 0.14	
TASA DRENAJE PLUVIAL 6.48	
CONTRIB. ESP. MEJORAS 110.62	
TOTAL 190.54	
AVALUO VIGENTE 2005 \$*****5,396.10	



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 DIA AÑO
ENE 14 2009CAJA No. No.
12786521

CONTRIBUYENTE

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

HERNANDEZ ANDALUZ WILFRIDO GERARDO

60-0024-001-0003-1-239

PRU

CONCEPTO

IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES AÑO 2009**TITULO DE CREDITO No. 0-254299 CLASIFICACION C**

VALOR DE LA PROPIEDAD 12786521

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	7.49	7.49
VERBO DE BOMBEROS	0.62	0.62
SECO PUBLICO	0.01	0.01
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.75	0.75
CONTRIB. ESP. MEJORAS	12.41	12.41

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****41.06
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****41.06

12786521



12786521

PAPELITA DOLAR
CONTRIBUYENTE
08.56.10
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F 98.07.011

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RECAUDOS

Ab. Julia Guerra Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (2)
Notaria Triguera Sepúlveda
del Cantón Guayaquil

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



No. **282054**
Fecha **04-Jun-2009**

DATOS DEL PROPIETARIO

PRPOPIETARIO(S) **HERNANDEZ ANDALUZ WILFRIDO GERARDO** CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. **0**

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL **60-0024-001-3-1-239** CUIDADELA **PARQUE INDUSTRIAL EL SAUCE** PARROQUIA **TARQUI**
DIRECCION **CALLE 24 NO Y AV-39 NO (AV.DAULE)** No. MANZANA **24** SOLAR **1(3)**

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

OTORGADO EN **GUAYAQUIL** NOTARIA **VIGESIMO SEXTA** REPERTORIO **23742** FECHA INSCRIPCION **15 -SEP- 2006** No. REG PROPIEDAD **10637** MATRICULA INMOB. **124194**

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

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 SOLAR *

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE SOLAR 1(4)	CON 170.00 Mts	SUR CALLE 24 NO	CON 407.81 Mts	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE AV.39 NO	CON 389.10 Mts	OESTE CANAL Y SOLAR 1(2)	CON 522.46 Mts	AREA DEL SOLAR 123,437.32 Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL **\$*****15,511,034.80** ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL **0.1866000000000** VALOR M2 DE SOLAR **\$30.00** AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR **\$*****6,910.02**

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA. CONST.	TIPO DE CONSTRUCCION	VALOR M2. CONST.	AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION
0	73799.47	EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P.)	\$160.00	\$*****22,033.57

VALOR DE LA PROPIEDAD

\$***28,943.59**

CONTRIBUCION PREDIAL

CLASIFIC. **C**
TARIFA IMPOSITIVA 0.0003883416
IMP. PREDIAL Y ADICIONALES

IMPUESTO PREDIAL	14.98
CUERPO DE BOMBEROS	1.24
ASEO PUBLICO	0.02
TASA DRENAJE PLUVIAL	1.50
CONTRIB. ESP. MEJORAS	24.82
TOTAL	42.56

OBSERVACIONES
*REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. BODEGA G-2. EDIFICIO "PARQUE CALIFORNIA II". ALICUOTA: 0.1866%.

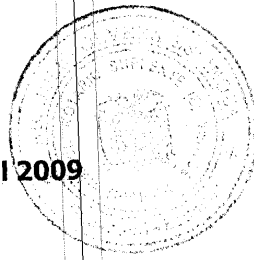


M. I. Municipalidad de Guayaquil
Dirección de Urbanismo,
Avalúos y Registro

Arq. Juan J. Palacios Sánchez
SUB-DIRECTOR

AVALUO VIGENTE 2005 \$***1,240.86**

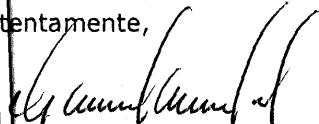
Guayaquil, 01 de Julio del 2009

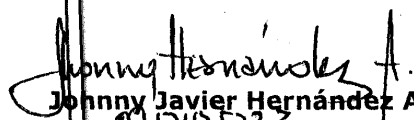



CERTIFICADO DE EXPENSAS


Por medio de la presente, certificamos que **no hay Administrador designado en el Edificio "Carchi"** ubicado en la Avenida Chile mil ciento once entre Avenida Olmedo y Ayacucho de esta ciudad de Guayaquil y que los suscritos Wilfrido Gerardo, Johnny Javier y Carolina Mabel Hernández Andaluz, copropietarios de la alícuota de condominio equivalente a veintiún enteros noventa y siete centímetros por ciento de las áreas comunes y demás bienes del citado Condominio correspondiente al departamento único de la cuarta planta, estamos **al día en el pago de las expensas.**

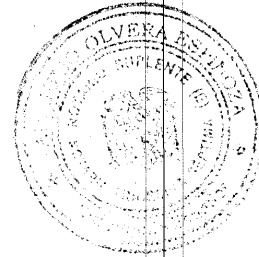
Atentamente,


Wilfrido Gerardo Hernández Andaluz
C.C. 0909634701


Johnny Javier Hernández Andaluz
C.C. 0917425332


Carolina Mabel Hernández Andaluz
C.C. 0913732166

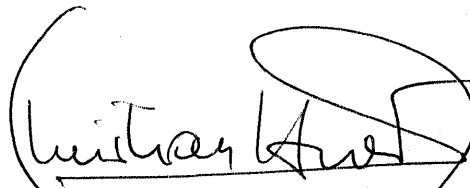

Ab. JUAN OLIVERA Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (B)
Notaria Triplex una Septima
del Cantón Guayaquil



CERTIFICACION

Por medio del presente documento como Administrador del Condominio PARQUE CALIFORNIA DOS, certifico que la bodega 15 del bloque "H", se encuentran al día en el pago de las expensas comunes del Condominio.

Guayaquil, 03 de Julio del 2009




CHRISTIAN HUET SOTOMAYOR
ADMINISTRADOR

El Administrador del Condominio PARQUE CALIFORNIA DOS señor Christian Huet Sotomayor, fue designado como tal, por la Asamblea Universal de Copropietarios. Celebrada el 18 de diciembre del 2.008

Guayaquil, 03 de Julio del 2009

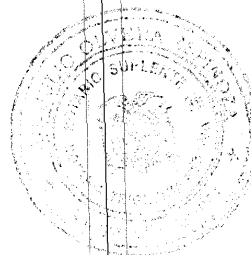


SR. THOMAS THOMPSON
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
CONDOMINIO PARQUE CALIFORNIA DOS



Ab. Juan Carlos Espinosa
NOTARIO SUPLENTE (B)
Notaría Típica en Septima
del Cantón Guayaquil

INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY



Guayaquil, 8 de octubre del 2008

Señora

GLADYS MARICELA SARMIENTO ANDALUZ

Ciudad.

De mis consideraciones:

Cúpleme llevar a su conocimiento que la Primera Junta General Universal de accionistas de la compañía **INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY** en sesión celebrada en ésta ciudad el día de hoy, la eligió a usted **GERENTE GENERAL** de ésta compañía, a fin de que ejerza estas funciones por el periodo de **CINCO AÑOS**, conforme a lo previsto en su estatuto social.

En virtud de tal designación le corresponde a usted ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual, conforme con lo previsto en el literal a) del artículo Vigésimo Noveno del estatuto social de la compañía.

Sus atribuciones constan determinadas en la escritura pública de constitución de **INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY**, otorgada ante la Notaría Vigésima Segunda de Guayaquil, el 17 de septiembre del 2008, inscrita en el Registro Mercantil de esa ciudad a los 26 días del mismo mes y año.

De usted, muy atentamente,

GLADYS MARICELA SARMIENTO ANDALUZ
SECRETARIA AD-HOC

Acepto el nombramiento de **GERENTE GENERAL** de la compañía **INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY** en Guayaquil, 8 de octubre del 2008.

GLADYS MARICELA SARMIENTO ANDALUZ
C.I. No. 0909131260

Ab. Julio Rivera Espinosa
NOTARIO SUPLENTE (a)
Notaría Trigesima Segunda
del Cantón Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 55.668
FECHA DE REPERTORIO: 13/Oct/2008
HORA DE REPERTORIO: 16:29

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL
Certifica: que con fecha veinte de Octubre del dos mil ocho queda
inscrito el Nombramiento de Gerente General, de la Compañía
INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY, a favor de GLADYS
MARICELA SARMIENTO ANDALUZ, a foja 131.087, Registro
Mercantil número 22.835.

ORDEN: 33668



REVISADO POR:

E



**REGISTRO
MERCANTIL**

AB. TATIANA GARCIA PLAZA
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

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 nuevas a la realidad actual;

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

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

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

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

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

Decreta:

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

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

mantenimiento y seguridad. De tratarse de inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal cuyo fin sea el comercial, con el reglamento interno se deberá hacer constar los motivos 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, las normas que regulan la vivienda y centro comercial, las normas que regulan el 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 DEL REGLEMENTO 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 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.

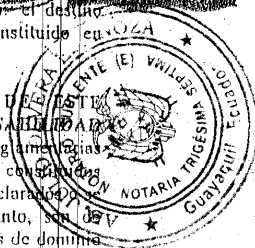
ARTICULO 4: DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, 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 constituido el inmueble en propiedad horizontal, las acomodaciones centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notario Trigesimo Sextima



Ab. Mario Baquerizo González
Notario Trigesimo Sextima del Cantón



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

ARTICULO 7: DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticretico, usufructuario, sucesor 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 aliequotas 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 aliequotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquéllos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

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

ARTICULO 9: RELACION PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES.- Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de aliequotas 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 y altera las aliequotas 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 aliequotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

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

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

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;
- Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, 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 a

conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y lo que consiste 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;

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 arriendo su piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la Administración del edificio o condominio declarado en propiedad horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio.

l) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,

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

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

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

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

ARTÍCULO 14: DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares del 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 acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, con los derechos sobre los bienes de propiedad horizontal que correspondan al titular del dominio del piso, departamento o local comercial.

ARTÍCULO 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.

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

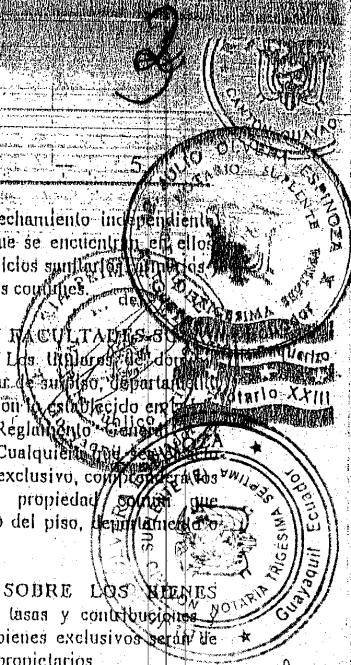
- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o Declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes 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.

ARTÍCULO 17: DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, 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 orden, 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.

Ab. Julio Olivera Espinoza



H. Mario Baquero González
Notario Vigésimo Tercero del Comité



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

- 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;
- 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 decimosexto.
- Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general, 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;
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, inflamables o de prohibida tenencia;
- 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 b) del artículo 18; y
- Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General, el reglamento interno, o las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES

ARTICULO 19: SANCIONES.— La realización de uno o más de los actos prohibidos, es sancionada 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 extraordinarias, los copropietarios reunidos en Asamblea General acordarán y dispondrán a la persona que ejerza 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 cancelación, a más de los correspondientes gastos 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 administración del inmueble, a más de solicitar 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 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 comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda o del local comercial en forma inmediata observando el procedimiento convenido en el contrato 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:

- 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;
- 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;
- 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;

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;

Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los organos competentes de la administración;

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

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;

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 cuando 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;

Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;

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;

Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales y administrativas para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración,

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 sus representantes tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad, 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, y establecer las políticas de administración del inmueble.

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

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

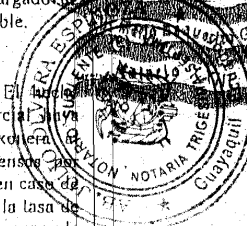
CAPITULO VI

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

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

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

ARTICULO 26: EXPENSAS ORDINARIAS. Son las expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración,



Ab. Mario Baquerizo González
Notario Público Inscrito del Ecuador

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 29: EXPENSAS EXTRAORDINARIAS. Expensas extraordinarias son las que fija 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 reposición que se originen en actos de culpa o dolo de un copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

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

CAPITULO VII

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 34: DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alcuota 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 fieren 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 10% 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.- Las resoluciones de la Asamblea General, en primera convocatoria, serán integradas por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alcuotas de propiedad del inmueble, con excepción de condominio o declarado en propiedad horizontal; en segunda convocatoria, el quórum quedará establecido en el Reglamento General de copropietarios con derecho a voto, que estén presentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 2 de este Reglamento General;

Ab. Julio Olyvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE

L. Mario Baquerizo González
Secretario Vigésimo Cuarto del Consejo

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

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

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

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

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

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:

- Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- 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;
- 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;
- Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- 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;

- Prevía 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;
- Autorizar por escrito a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal para que contrate a los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones;
- Resolver cualquier cuestión o conflicto que se presente 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:

- Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- 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;
- 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;
- Prevía 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,
- Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal que se expida.

Ab. Mario Baquerizo González
Notario Vigésimo Tercero del Cantón

Ab. Julia C. Espinoza
NOTARIO
Notaria Vigésima Cuarta

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

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

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

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

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

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ALCALDIA

Guayaquil, 24 de marzo del 2004.- Las 10h00.-

VISTOS: Agréguese al expediente la solicitud presentada por el Sr. Thomas Thompson, Gerente General de la Cía. Ceibo Capital Limited CEIBCAPITAL S. A., quien solicita la modificación de planos y cuadro de alícuotas del edificio denominado "Parque California II" ubicado en el km 12 vía a Daule, Mz. No. 24, solar No. 01, con código catastral matriz No. 60-0024-001-3. De fojas 15 a 113, copia certificada de la Escritura Pública en la que se verifica la Constitución al Régimen de propiedad Horizontal del proyecto denominado "Parque California Dos", otorgada ante la Notaría Vigésima Sexta del cantón Guayaquil a favor de la Compañía CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S. A. el 28 de marzo del 2003 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 8 de abril del 2003. De fojas 114 a 125, planos aprobados el 12 de marzo del 2004; correspondientes al código matriz No. 60-0024-001-3. De fojas 152 a 164, copia certificada de la Escritura Pública de Compraventa que hace la Compañía Sociedad Anónima Civil e Industrial CELOPLAST S. A. a favor de la Compañía CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S. A., otorgada ante la Notaría Vigésima Sexta del cantón Guayaquil el 10 de mayo del 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 15 de mayo del 2002. De fojas 168 a 172, copia notariada del oficio No. 341-DIP-BCBG del 11 de noviembre del 2002, sobre las Disposiciones Técnicas de Seguridad contra Incendios del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil correspondiente a la edificación PARQUE COMERCIAL CALIFORNIA II. 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 procedimiento. SEGUNDO.- La competencia del infrascrito, nace de lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal. 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". Cabe agregar que las citadas disposiciones legales guardan armonía con el Art. 58 de la misma Ordenanza que autoriza la Modificación de Planos y Alícuotas. Y en el Art. 16 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal que expresa lo siguiente: "Art. 16.- Requisitos para modificar los bienes exclusivos.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario: a) Que la obra proyectada no compromete 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 trata 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

Ab. Julio Celso Espinosa
NOTARIO PÚBLICO E.
Notaría Vigésima Sexta
del Cantón Guayaquil

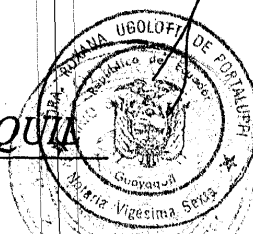


Municipalidad, si ello fuere necesario". TERCERO.- Se han cumplido los presupuestos señalados en los artículos 98 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, para que tenga lugar la declaración respectiva; así tenemos: A) De fojas 180 a 215, Rectificación de Cuadro de Alicuotas correspondientes al Código matriz No. 60-0024-001-3, aprobado el 12 de marzo del 2004; B) A foja 216, Acta notariada de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Parque California Dos, celebrada el 8 de mayo del 2003, mediante la cual se aprueba por unanimidad el proyecto de ampliación del Condominio Parque California Dos, con la incorporación de los lotes UNO y DOS de la manzana 24; C) A foja 227, oficio No. E.O.M.-GC-2470-04 de febrero 27 del 2004, de la Empresa Interagua Cía. Ltda., en el que se hace conocer que el diseño de las instalaciones de agua potable implantado en los planos correspondientes al predio ubicado en la Vía a Daule y Calle C de la Lotización Industrial El Sauce, km 12, Mz. 24, solar 1, con el código catastral 60-0024-001 cumplen con los requisitos técnicos para que el predio sea sometido a una Rectificación del Régimen de Propiedad Horizontal; D) A foja 231, oficio No. DUAR- AyR-2004-03795, dirigido a la Alcaldía, en el que se informa lo siguiente: "...Dicha modificación se debe a la nueva distribución de los porcentajes de alicuotas, al existir aumento de construcción y de solar, debidamente autorizados que generan nuevas bodegas y división de otras,.. En virtud de lo expuesto, esta Dirección considera que, de acuerdo a los documentos presentados, no existe inconveniente de carácter técnico para que se modifiquen los planos y cuadro de alicuotas del mencionado edificio declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal". CUARTO.- Con memorando DAJ-IJ-2004-02579, del 19 de marzo del 2004, el Ab. Daniel Veintimilla Soriano, Procurador Síndico Municipal (E), emite criterio legal en el sentido de que con los antecedente detallados, así como de la revisión del Acta de la Asamblea de Copropietarios del Condominio "Parque California II", en la que certifica por parte de los condóminos asistentes, la aceptación unánime; respecto a la rectificación de los planos y alicuotas del referido inmueble, y en uso de las atribuciones y facultades que le confieren los Arts. 13 y 16 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y Art. 58 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, bien puede el señor Alcalde acoger la Modificación de Planos y Cuadro de Alicuotas, del edificio denominado "Parque California II" ubicado en el km 12 vía a Daule, Mz. No. 24, solar No. 01, con código catastral matriz No. 60-0024-001-3. Por las consideraciones anotadas, el infrascrito Alcalde de Santiago de Guayaquil, en uso de las facultades señaladas en los Arts. 13 y 16 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y 58 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, RESUELVE: Declarar Modificados los Planos y Cuadro de Alicuotas del edificio denominado "Parque California II" ubicado en el km 12 vía a Daule, Mz. No. 24, solar No. 01, con código catastral matriz No. 60-0024-001-3 en las siguientes medidas y porcentajes:

Por Guayaquil Independiente

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ALCALDIA



Bodega	Descripción Bodega y Locales	Área Útil m²	Área Común m²	Área Total m²	Alicuotas %
Bodega A	1	130,50	92,16	222,66	0,1804
	2	132,00	93,22	225,22	0,1825
	3	132,00	93,22	225,22	0,1825
	4	135,00	95,34	230,34	0,1866
	5	135,00	95,34	230,34	0,1866
	6	132,00	93,22	225,22	0,1825
	7	132,00	93,22	225,22	0,1825
	8	135,00	95,34	230,34	0,1866
	9	135,00	95,34	230,34	0,1866
	10	135,00	95,34	230,34	0,1866
	11	135,00	95,34	230,34	0,1866
	12	132,00	93,22	225,22	0,1825
	13	132,00	93,22	225,22	0,1825
	14	132,00	93,22	225,22	0,1825
	15	135,00	95,34	230,34	0,1866
	16	132,00	93,22	225,22	0,1825
	17	132,00	93,22	225,22	0,1825
	18	130,50	92,16	222,66	0,1804
	19	130,50	92,16	222,66	0,1804
	20	135,00	95,34	230,34	0,1866
	21	135,00	95,34	230,34	0,1866
	22	135,00	95,34	230,34	0,1866
	23	135,00	95,34	230,34	0,1866
	24	135,00	95,34	230,34	0,1866
	25	135,00	95,34	230,34	0,1866
	26	135,00	95,34	230,34	0,1866
	27	135,00	95,34	230,34	0,1866
	28	135,00	95,34	230,34	0,1866
	29	135,00	95,34	230,34	0,1866
	30	135,00	95,34	230,34	0,1866
	31	135,00	95,34	230,34	0,1866
	32	135,00	95,34	230,34	0,1866
	33	135,00	95,34	230,34	0,1866
	34	135,00	95,34	230,34	0,1866
	35	135,00	95,34	230,34	0,1866
	36	130,50	92,16	222,66	0,1804
Bodega B	1	179,37	126,68	306,05	0,2479
	2	179,05	126,45	305,50	0,2475
	3	174,26	123,07	297,33	0,2409
	4	169,44	119,66	289,10	0,2342
	5	164,64	116,27	280,91	0,2276
	6	159,83	112,88	272,71	0,2209
	7	155,02	109,48	264,50	0,2143
	8	150,21	106,08	256,29	0,2076

Ab. Julia Cecilia Espinoza
 Alcaldesa Municipal (P)
 Muestran: 20 de Mayo de 2014
 del Cantón Guayaquil



9	145,40	102,69	248,09	0,2010
10	140,56	99,27	239,83	0,1943
11	135,78	95,89	231,67	0,1877
12	130,92	92,46	223,38	0,1810
13	126,11	89,06	215,17	0,1743
14	121,35	85,70	207,05	0,1677
15	116,54	82,30	198,84	0,1611
16	111,74	78,91	190,65	0,1545
17	106,94	75,52	182,46	0,1478
18	199,42	140,84	340,26	0,2757
19	176,68	124,78	301,46	0,2442
20	103,68	73,22	176,90	0,1433
21	96,07	67,85	163,92	0,1328
22	88,47	62,48	150,95	0,1223
23	261,72	184,84	446,56	0,3618
24	85,87	60,64	146,51	0,1187
25	93,38	65,95	159,33	0,1291
26	100,87	71,24	172,11	0,1394
27	191,35	135,14	326,49	0,2645
28	198,62	140,27	338,89	0,2746
29	106,58	75,27	181,85	0,1473
30	111,41	78,68	190,09	0,1540
31	116,25	82,10	198,35	0,1607
32	121,09	85,52	206,61	0,1674
33	125,96	88,96	214,92	0,1741
34	130,80	92,38	223,18	0,1808
35	135,64	95,79	231,43	0,1875
36	140,49	99,22	239,71	0,1942
37	145,33	102,64	247,97	0,2009
38	150,18	106,06	256,24	0,2076
39	155,02	109,48	264,50	0,2143
40	159,87	112,91	272,78	0,2210
41	164,71	116,32	281,03	0,2277
42	169,56	119,75	289,31	0,2344
43	174,40	123,17	297,57	0,2411
44	179,24	126,59	305,83	0,2478
45	179,55	126,80	306,35	0,2482
1	208,31	147,12	355,43	0,2879
2	240,00	169,50	409,50	0,3318
3	240,00	169,50	409,50	0,3318
4	180,00	127,12	307,12	0,2488
5	180,00	127,12	307,12	0,2488
6	180,00	127,12	307,12	0,2488
7	180,00	127,12	307,12	0,2488
8	180,00	127,12	307,12	0,2488
9	180,00	127,12	307,12	0,2488
10	180,00	127,12	307,12	0,2488

Por Guayaquil Independiente

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ALCALDIA



11	180,00	127,12	307,12	0,2488
12	180,00	127,12	307,12	0,2488
13	180,00	127,12	307,12	0,2488
14	180,00	127,12	307,12	0,2488
15	180,00	127,12	307,12	0,2488
16	180,00	127,12	307,12	0,2488
17	180,00	127,12	307,12	0,2488
18	180,00	127,12	307,12	0,2488
19	180,00	127,12	307,12	0,2488
20	180,00	127,12	307,12	0,2488
21	180,00	127,12	307,12	0,2488
22	180,00	127,12	307,12	0,2488
23	180,00	127,12	307,12	0,2488
24	180,00	127,12	307,12	0,2488
25	180,00	127,12	307,12	0,2488
26	180,00	127,12	307,12	0,2488
27	180,00	127,12	307,12	0,2488
28	180,00	127,12	307,12	0,2488
29	180,00	127,12	307,12	0,2488
30	180,00	127,12	307,12	0,2488
31	180,00	127,12	307,12	0,2488
32	180,00	127,12	307,12	0,2488
33	180,00	127,12	307,12	0,2488
34	180,00	127,12	307,12	0,2488
35	180,00	127,12	307,12	0,2488
36	84,19	59,46	143,65	0,1164
37	182,73	129,05	311,78	0,2526
38	176,20	124,44	300,64	0,2436
39	180,00	127,12	307,12	0,2488
40	180,00	127,12	307,12	0,2488
41	180,00	127,12	307,12	0,2488
42	180,00	127,12	307,12	0,2488
43	180,00	127,12	307,12	0,2488
44	180,00	127,12	307,12	0,2488
45	180,00	127,12	307,12	0,2488
46	180,00	127,12	307,12	0,2488
47	180,00	127,12	307,12	0,2488
48	180,00	127,12	307,12	0,2488
49	180,00	127,12	307,12	0,2488
50	180,00	127,12	307,12	0,2488
51	180,00	127,12	307,12	0,2488
52	180,00	127,12	307,12	0,2488
53	180,00	127,12	307,12	0,2488
54	180,00	127,12	307,12	0,2488
55	180,00	127,12	307,12	0,2488
56	180,00	127,12	307,12	0,2488
57	180,00	127,12	307,12	0,2488

ALCALDE: JUAN ESPINOSA
SECRETARIO: JUAN ESPINOSA
MAYOR: JUAN ESPINOSA
MAYOR: JUAN ESPINOSA
MAYOR: JUAN ESPINOSA



58	180,00	127,12	307,12	0,2488
59	180,00	127,12	307,12	0,2488
60	180,00	127,12	307,12	0,2488
61	180,00	127,12	307,12	0,2488
62	180,00	127,12	307,12	0,2488
63	180,00	127,12	307,12	0,2488
64	180,00	127,12	307,12	0,2488
65	180,00	127,12	307,12	0,2488
66	180,00	127,12	307,12	0,2488
67	180,00	127,12	307,12	0,2488
68	180,00	127,12	307,12	0,2488
69	180,00	127,12	307,12	0,2488
70	295,50	208,69	504,19	0,4085
71	300,00	211,87	511,87	0,4147
72	300,00	211,87	511,87	0,4147
73	295,50	208,69	504,19	0,4085
1	107,14	75,67	182,81	0,1481
2	172,19	121,61	293,80	0,2380
3	235,49	166,31	401,80	0,3255
4	265,00	187,15	452,15	0,3663
5	261,28	184,53	445,81	0,3612
6	200,00	141,25	341,25	0,2765
7	200,00	141,25	341,25	0,2765
8	200,00	141,25	341,25	0,2765
9	200,00	141,25	341,25	0,2765
10	200,00	141,25	341,25	0,2765
11	200,00	141,25	341,25	0,2765
12	200,00	141,25	341,25	0,2765
13	200,00	141,25	341,25	0,2765
14	200,00	141,25	341,25	0,2765
15	200,00	141,25	341,25	0,2765
16	200,00	141,25	341,25	0,2765
17	200,00	141,25	341,25	0,2765
18	200,00	141,25	341,25	0,2765
19	200,00	141,25	341,25	0,2765
20	200,00	141,25	341,25	0,2765
21	405,28	286,22	691,50	0,5602
22	235,37	166,23	401,60	0,3254
23	144,80	102,26	247,06	0,2002
24	200,00	141,25	341,25	0,2765
25	200,00	141,25	341,25	0,2765
26	200,00	141,25	341,25	0,2765
27	200,00	141,25	341,25	0,2765
28	200,00	141,25	341,25	0,2765
29	200,00	141,25	341,25	0,2765
30	200,00	141,25	341,25	0,2765
31	200,00	141,25	341,25	0,2765

Por Guayaquil Independiente

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ALCALDIA



13

	32	200,00	141,25	341,25	0,2765
	33	200,00	141,25	341,25	0,2765
	34	200,00	141,25	341,25	0,2765
	35	200,00	141,25	341,25	0,2765
	36	200,00	141,25	341,25	0,2765
	37	200,00	141,25	341,25	0,2765
	38	311,35	219,89	531,24	0,4304
	39	148,76	105,06	253,82	0,2056
	40	120,00	84,75	204,75	0,1659
	41	120,00	84,75	204,75	0,1659
	42	120,00	84,75	204,75	0,1659
	43	120,00	84,75	204,75	0,1659
	44	120,00	84,75	204,75	0,1659
	45	120,00	84,75	204,75	0,1659
Bodega: E	1	382,44	270,09	652,53	0,5287
	2	146,85	103,71	250,56	0,2030
	3	300,00	211,87	511,87	0,4147
	4	300,00	211,87	511,87	0,4147
Bodega: F	1	235,50	166,32	401,82	0,3255
	2	240,00	169,50	409,50	0,3318
	3	240,00	169,50	409,50	0,3318
	4	240,00	169,50	409,50	0,3318
	5	240,00	169,50	409,50	0,3318
	6	235,50	166,32	401,82	0,3255
	7	240,00	169,50	409,50	0,3318
	8	240,00	169,50	409,50	0,3318
	9	240,00	169,50	409,50	0,3318
	10	240,00	169,50	409,50	0,3318
	11	240,00	169,50	409,50	0,3318
	12	240,00	169,50	409,50	0,3318
	13	240,00	169,50	409,50	0,3318
	14	240,00	169,50	409,50	0,3318
	15	240,00	169,50	409,50	0,3318
	16	240,00	169,50	409,50	0,3318
	17	240,00	169,50	409,50	0,3318
	18	240,00	169,50	409,50	0,3318
	19	240,00	169,50	409,50	0,3318
	20	240,00	169,50	409,50	0,3318
	21	240,00	169,50	409,50	0,3318
	22	240,00	169,50	409,50	0,3318
	23	240,00	169,50	409,50	0,3318
	24	240,00	169,50	409,50	0,3318
	25	240,00	169,50	409,50	0,3318
	26	240,00	169,50	409,50	0,3318
	27	240,00	169,50	409,50	0,3318
	28	235,50	166,32	401,82	0,3255
	29	240,00	169,50	409,50	0,3318

Alcalde: Dra. Patricia Fernandina
 Secretario: Sr. Clemente (C)
 Notario: Sr. Juan Septimio
 en Guayaquil



Bodega: G

30	240,00	169,50	409,50	0,3318
31	240,00	169,50	409,50	0,3318
32	240,00	169,50	409,50	0,3318
33	240,00	169,50	409,50	0,3318
34	240,00	169,50	409,50	0,3318
35	240,00	169,50	409,50	0,3318
36	240,00	169,50	409,50	0,3318
37	240,00	169,50	409,50	0,3318
38	240,00	169,50	409,50	0,3318
39	240,00	169,50	409,50	0,3318
40	240,00	169,50	409,50	0,3318
41	240,00	169,50	409,50	0,3318
42	240,00	169,50	409,50	0,3318
43	240,00	169,50	409,50	0,3318
44	240,00	169,50	409,50	0,3318
45	240,00	169,50	409,50	0,3318
46	240,00	169,50	409,50	0,3318
47	240,00	169,50	409,50	0,3318
48	240,00	169,50	409,50	0,3318
49	240,00	169,50	409,50	0,3318
50	235,50	166,32	401,82	0,3255
1	130,50	92,16	222,66	0,1804
2	135,00	95,34	230,34	0,1866
3	135,00	95,34	230,34	0,1866
4	135,00	95,34	230,34	0,1866
5	135,00	95,34	230,34	0,1866
6	135,00	95,34	230,34	0,1866
7	135,00	95,34	230,34	0,1866
8	135,00	95,34	230,34	0,1866
9	135,00	95,34	230,34	0,1866
10	135,00	95,34	230,34	0,1866
11	135,00	95,34	230,34	0,1866
12	135,00	95,34	230,34	0,1866
13	135,00	95,34	230,34	0,1866
14	135,00	95,34	230,34	0,1866
15	135,00	95,34	230,34	0,1866
16	130,50	92,16	222,66	0,1804
17	130,50	92,16	222,66	0,1804
18	132,00	93,22	225,22	0,1825
19	132,00	93,22	225,22	0,1825
20	135,00	95,34	230,34	0,1866
21	135,00	95,34	230,34	0,1866
22	132,00	93,22	225,22	0,1825
23	132,00	93,22	225,22	0,1825
24	135,00	95,34	230,34	0,1866
25	135,00	95,34	230,34	0,1866
26	132,00	93,22	225,22	0,1825

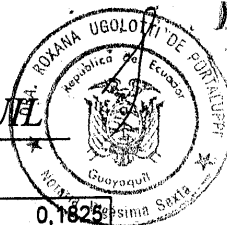


10	210,00	148,31	358,31	0,2903
11	210,00	148,31	358,31	0,2903
12	210,00	148,31	358,31	0,2903
13	210,00	148,31	358,31	0,2903
14	210,00	148,31	358,31	0,2903
15	54,00	38,14	92,14	0,0746
16	54,00	38,14	92,14	0,0746
17	54,00	38,14	92,14	0,0746
18	54,00	38,14	92,14	0,0746
19	54,00	38,14	92,14	0,0746
20	54,00	38,14	92,14	0,0746
21	54,00	38,14	92,14	0,0746
22	54,00	38,14	92,14	0,0746
23	54,00	38,14	92,14	0,0746
24	54,00	38,14	92,14	0,0746
25	54,00	38,14	92,14	0,0746
26	54,00	38,14	92,14	0,0746
27	54,00	38,14	92,14	0,0746
28	54,00	38,14	92,14	0,0746
Bloque: J				
LOCAL BANCO 1	140,35	99,12	239,47	0,1940
LOCAL TIENDA 1	84,68	59,80	144,48	0,1171
LOCAL TIENDA 2	64,54	45,58	110,12	0,0892
LOCAL TIENDA 3	59,60	42,09	101,69	0,0824
LOCAL TIENDA 4	72,17	50,97	123,14	0,0998
LOCAL TIENDA 5	55,00	38,84	93,84	0,0760
LOCAL TIENDA 6	50,00	35,31	85,31	0,0691
LOCAL TIENDA 7	50,00	35,31	85,31	0,0691
LOCAL BODEGA 8	174,17	123,01	297,18	0,2408
SUPERMERCADO 9	2579,64	1821,83	4401,47	3,5659
LOCAL BANCO 2	75,42	53,26	128,68	0,1043
LOCAL BANCO 3	79,30	56,00	135,30	0,1096
Bodega: K				
1	130,50	92,16	222,66	0,1804
2	132,00	93,22	225,22	0,1825
3	132,00	93,22	225,22	0,1825
4	135,00	95,34	230,34	0,1866
5	135,00	95,34	230,34	0,1866
6	132,00	93,22	225,22	0,1825
7	132,00	93,22	225,22	0,1825
8	135,00	95,34	230,34	0,1866
9	135,00	95,34	230,34	0,1866
10	135,00	95,34	230,34	0,1866
11	135,00	95,34	230,34	0,1866
12	132,00	93,22	225,22	0,1825
13	132,00	93,22	225,22	0,1825
14	132,00	93,22	225,22	0,1825
15	135,00	95,34	230,34	0,1866
16	132,00	93,22	225,22	0,1825

Dr. Juan Carlos Espinoza
Notario Público (E)
Ejercicio Vigésima Séptima
del Cantón Guayaquil

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ALCALDIA



14

Bodega: H	27	132,00	93,22	225,22	0,1825
	28	135,00	95,34	230,34	0,1866
	29	135,00	95,34	230,34	0,1866
	30	132,00	93,22	225,22	0,1825
	31	132,00	93,22	225,22	0,1825
	32	130,50	92,16	222,66	0,1804
	1	130,50	92,16	222,66	0,1804
	2	135,00	95,34	230,34	0,1866
	3	135,00	95,34	230,34	0,1866
	4	135,00	95,34	230,34	0,1866
	5	135,00	95,34	230,34	0,1866
	6	135,00	95,34	230,34	0,1866
	7	135,00	95,34	230,34	0,1866
	8	135,00	95,34	230,34	0,1866
	9	135,00	95,34	230,34	0,1866
	10	135,00	95,34	230,34	0,1866
	11	135,00	95,34	230,34	0,1866
	12	135,00	95,34	230,34	0,1866
	13	135,00	95,34	230,34	0,1866
	14	135,00	95,34	230,34	0,1866
	15	135,00	95,34	230,34	0,1866
	16	130,50	92,16	222,66	0,1804
	17	130,50	92,16	222,66	0,1804
	18	132,00	93,22	225,22	0,1825
	19	132,00	93,22	225,22	0,1825
	20	135,00	95,34	230,34	0,1866
	21	135,00	95,34	230,34	0,1866
	22	132,00	93,22	225,22	0,1825
	23	132,00	93,22	225,22	0,1825
	24	135,00	95,34	230,34	0,1866
	25	135,00	95,34	230,34	0,1866
	26	132,00	93,22	225,22	0,1825
	27	132,00	93,22	225,22	0,1825
	28	135,00	95,34	230,34	0,1866
	29	135,00	95,34	230,34	0,1866
	30	132,00	93,22	225,22	0,1825
	31	132,00	93,22	225,22	0,1825
	32	130,50	92,16	222,66	0,1804
Bodega: I	1	210,00	148,31	358,31	0,2903
	2	210,00	148,31	358,31	0,2903
	3	210,00	148,31	358,31	0,2903
	4	210,00	148,31	358,31	0,2903
	5	210,00	148,31	358,31	0,2903
	6	210,00	148,31	358,31	0,2903
	7	210,00	148,31	358,31	0,2903
	8	210,00	148,31	358,31	0,2903
	9	210,00	148,31	358,31	0,2903

Por Guayaquil Independiente

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ALCALDIA



	17	132,00	93,22	225,22	0,1825
	18	130,50	92,16	222,66	0,1804
	19	130,50	92,16	222,66	0,1804
	20	135,00	95,34	230,34	0,1866
	21	135,00	95,34	230,34	0,1866
	22	135,00	95,34	230,34	0,1866
	23	135,00	95,34	230,34	0,1866
	24	135,00	95,34	230,34	0,1866
	25	135,00	95,34	230,34	0,1866
	26	135,00	95,34	230,34	0,1866
	27	135,00	95,34	230,34	0,1866
	28	135,00	95,34	230,34	0,1866
	29	135,00	95,34	230,34	0,1866
	30	135,00	95,34	230,34	0,1866
	31	135,00	95,34	230,34	0,1866
	32	135,00	95,34	230,34	0,1866
	33	135,00	95,34	230,34	0,1866
	34	135,00	95,34	230,34	0,1866
	35	135,00	95,34	230,34	0,1866
	36	130,50	92,16	222,66	0,1804
Bodega L	1	150,90	106,57	257,47	0,2086
	2	150,90	106,57	257,47	0,2086
	3	150,90	106,57	257,47	0,2086
	4	126,00	88,99	214,99	0,1742
	5	126,00	88,99	214,99	0,1742
	6	126,00	88,99	214,99	0,1742
	7	126,00	88,99	214,99	0,1742
	8	126,00	88,99	214,99	0,1742
	9	126,00	88,99	214,99	0,1742
	10	126,00	88,99	214,99	0,1742
	11	126,00	88,99	214,99	0,1742
	12	126,00	88,99	214,99	0,1742
	13	126,00	88,99	214,99	0,1742
	14	121,50	85,81	207,31	0,1680
	15	111,00	78,39	189,39	0,1534
	16	111,00	78,39	189,39	0,1534
	17	135,00	95,34	230,34	0,1866
	18	135,00	95,34	230,34	0,1866
	19	135,00	95,34	230,34	0,1866
	20	135,00	95,34	230,34	0,1866
	21	135,00	95,34	230,34	0,1866
	22	135,00	95,34	230,34	0,1866
	23	135,00	95,34	230,34	0,1866
	24	135,00	95,34	230,34	0,1866
	25	135,00	95,34	230,34	0,1866
	26	135,00	95,34	230,34	0,1866
	27	130,50	92,16	222,66	0,1804

As. J. J. Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (U)
Notaría Tríplice Superior
del Cantón Guayaquil



Bodega M	1	131,20	92,66	223,86	0,1814
	2	126,05	89,02	215,07	0,1742
	3	145,03	102,43	247,46	0,2005
	4	156,00	110,17	266,17	0,2156
	5	156,00	110,17	266,17	0,2156
	6	156,00	110,17	266,17	0,2156
	7	156,00	110,17	266,17	0,2156
	8	156,00	110,17	266,17	0,2156
	9	147,00	103,82	250,82	0,2032
TOTAL		72.342,60	51.090,92	123.433,52	100,0000

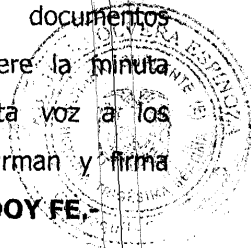
AREA UTIL: Corresponden al área neta de cada bodega, tienda, banco. **AREA COMUN:** Corresponden al área de circulación, calles, parqueos, áreas administrativas, áreas de transformadores, áreas de mantenimiento, áreas de seguridad, garita de seguridad de ingreso, corredores cubiertos.- Hágase conocer esta resolución al Director de Urbanismo, Avalúos y Registro, a fin de que se proceda a catastrar la modificación de planos y cuadro de alicuotas del edificio denominado "Parque California II" ubicado en el km 12 vía a Daule, Mz. No. 24, solar No. 01, con código catastral matriz No. 60-0024-001-3, previo al pago de la tasa por reavalúo, debiendo incluirse esta declaración en toda escritura pública que se otorgue, tal como señala el artículo 13.1, inciso tercero, de la Ordenanza de Avalúos y Registros de la Propiedad Inmobiliaria Urbana del Cantón Guayaquil.- HAGASE SABER.


LUIS CHIRIBOGA PARRA
ALCALDE DE GUAYAQUIL (E)



Abogado
Julio Pablo
Olvera Espinoza
Notario Encargado

1 HASTA AQUÍ LA MINUTA QUE QUEDA ELEVADA A ESCRITURA
2 PÚBLICA.- Quedan agregados al protocolo los documentos
3 habilitantes exigidos por ley y a los que se refiere la minuta
4 preinserta. Leída que fue íntegramente y en alta voz a los
5 comparecientes éstos la aprueban, se ratifican, afirman y firman
6 conmigo el Notario en unidad de acto de todo lo cual **DOY FE.**



8 **p.) INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY RUC: No.**
9 **0992588136001**

10
11
12 
13 **GLADYS MARICELA SARMIENTO ANDALUZ**
14 **GERENTE GENERAL**


15
16 **C.C. No. 090913126-0 C.V. No. 192-0042**

17
18
19 
20 **CAROLINA MABEL HERNANDEZ ANDALUZ**

21 **C.C. No. 091773216-6 C.V. No. 093-0023**

22
23
24 
25 **WILFRIDO GERARDO HERNANDEZ ANDALUZ**

26 **C.C. No. 0909634701 C.V. No. 109-0020**

27
28 
Abogado
Julio Pablo Olvera Espinoza
Notario Encargado
Notaría Trigesima Septima
de Guayaquil

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

Johnny Hernandez A.

JOHNNY JAVIER HERNANDEZ ANDALUZ

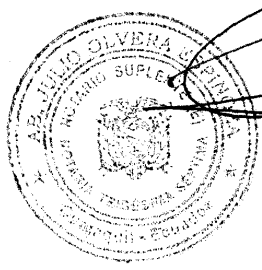
C.C. No. 0917425332 C.V. No. 175-0022

EL NOTARIO (E)

[Signature]

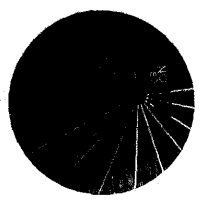
ABG. JULIO OLVERA ESPINOZA

SE OTORGO ANTE MI, EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE
PRIMER TESTIMONIO, QUE FIRMO, RUBRICO Y SELLO
EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EN LA MISMA FECHA DE
SU OTORGAMIENTO.



[Signature]

Abg. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notaria Tercera Septima
del Canton Guayaquil



NOTARIA
TRIGESIMA
SEPTIMA
de
GUAYAQUIL

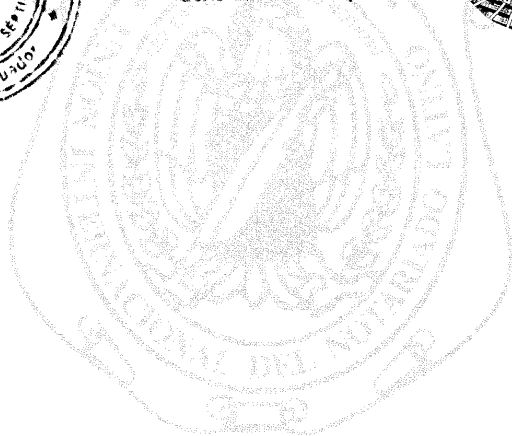


Abogado
Julio Pablo
Olvera Espinoza
Notario Encargado

DILIGENCIA: DOY FE: Que en esta fecha tomé nota al margen de la matriz de la escritura pública de **AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY**, celebrada ante el suscrito Notario Encargado de la Notaria Trigesima Séptima del Cantón Guayaquil, con fecha: diecisiete de Marzo del año dos mil nueve, del contenido de la Resolución número: SC-IJ-DJC-G-cero nueve. cero cero cero ocho mil trescientos veintitrés, Expedida por el Abogado Juan Antonio Brando Álvarez, Subdirector Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, de fecha treinta de diciembre del dos mil nueve.- Guayaquil, doce de Enero del año dos mil diez.



Ab. Julio Olvera Espinoza
NOTARIO SUPLENTE (E)
Notaria Trigesima Septima
del Cantón Guayaquil





NUMERO DE REPERTORIO: 11.477
FECHA DE REPERTORIO: 12/mar/2010
HORA DE REPERTORIO: 15:35

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL

1.- Certifica: que con fecha veintidós de Marzo del dos mil diez, en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° SC-IJ-DJC-G-09-0008323, ordenada por el Subdirector Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, Ab. Juan Antonio Brando Álvarez, el 30 de diciembre del 2009, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene: Aumento de Capital Suscrito y la Reforma del estatuto de la compañía denominada: **INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY**, de fojas 26.397 a 26.457, Registro Mercantil número 5.019. **2.-** Se efectuó una anotación del contenido de esta escritura, al margen de la inscripción respectiva.

ORDEN: 11477



S 61701

REVISADO POR:

Bh

Zoila Cedeno Cellan
AB. ZOILA CEDENO CELLAN
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL
Panamá 809 / Víctor Manuel Rendón

**Razón de Inscripción de
Repertorio:**

2,010 - 2,363



Conforme a la solicitud Número: 2010- 2363, detallo la siguiente razón de inscripción:

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

1.- Aporte en el tomo 16 de fojas 7825 a 7828, No.3614 del Registro de Propiedades, el Nueve de Marzo de Dos Mil Diez, extendido(a) en: [Notaría Trigésima Séptima] de [Guayaquil] el [17/mar/2009]; por: ([INMOBILIARIA VICKY S.A. en calidad de ADQUIRENTE], [HERNANDEZ ANDALUZ CAROLINA MABEL en calidad de APORTANTE], [HERNANDEZ ANDALUZ JOHNNY JAVIER en calidad de APORTANTE], [HERNANDEZ ANDALUZ WILFRIDO GERARDO en calidad de APORTANTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([04-0029-001-2-5-1 CON MATRÍCULA: 122695]).

2.- Aporte en el tomo 16 de fojas 7829 a 7830, No.3615 del Registro de Propiedades, el Nueve de Marzo de Dos Mil Diez, extendido(a) en: [Notaría Trigésima Séptima] de [Guayaquil] el [17/mar/2009]; por: ([INMOBILIARIA VICKY S.A. en calidad de ADQUIRENTE], [HERNANDEZ ANDALUZ CAROLINA MABEL en calidad de APORTANTE], [HERNANDEZ ANDALUZ JOHNNY JAVIER en calidad de APORTANTE], [HERNANDEZ ANDALUZ WILFRIDO GERARDO en calidad de APORTANTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([04-0029-001-1-0-0 CON MATRÍCULA: 123371]).

3.- Aporte en el tomo 16 de fojas 7831 a 7832, No.3616 del Registro de Propiedades, el Nueve de Marzo de Dos Mil Diez, extendido(a) en: [Notaría Trigésima Séptima] de [Guayaquil] el [17/mar/2009]; por: ([INMOBILIARIA VICKY S.A. en calidad de ADQUIRENTE], [HERNANDEZ ANDALUZ WILFRIDO GERARDO en calidad de APORTANTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([60-0024-001-3-1-239 CON MATRÍCULA: 124194]).

A continuación se detalla la lista de Folios Reales con su respectivo Número de Matrícula:

Código Catastral/Rol/Identificación Predial Matrícula Inmobiliaria

04-0029-001-2-5-1	122695
04-0029-001-1-0-0	123371
60-0024-001-3-1-239	124194

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

Guayaquil, martes, 09 de marzo de 2010

Impreso a las 14:57:59



Trabajados por:
Digitalizador: SN
Calificador de Título: MVASQUEZ
Calificador Legal: JSALINAS
Asesor: GZAPATA
Generador de Razón: MQUINTEROS

Repertorio: 2,010 - 2,363

Jaime Villalva Plaza

MQUINTEROS

Registrador de la Propiedad Delegado

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

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

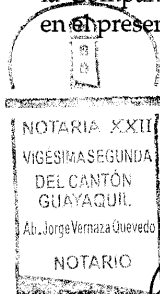
Por lo tanto sírvase indicarnos el número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado cuando solicite un Certificado o una nueva Inscripción.

NOTARIA XXII
VIGESIMA SEGUNDA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Ab. Jorge Vernaza Quevedo
NOTARIO



DOY FE: Que en la presente fecha se ha tomado nota al margen de la matriz respectiva de fecha **17 de Septiembre del 2008**, conforme lo dispuesto en el **Artículo Quinto**, de la Resolución número **SC-IJ-DJC-G-09-0008323**, emitida por el Abogado Juan Antonio Brando Alvarez, **Subdirector Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil**, con fecha **30 de Diciembre del 2.009**, mediante la cual se aprueba la escritura de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía **INMOBILIARIA VICKY S.A. INMOVICKY**, que consta en el presente testimonio.- Guayaquil, 01 de Abril del 2.010.-



[Signature]
AB. JORGE VERNAZA QUEVEDO
NOTARIO VIGESIMO SEGUNDO INTERINO
DEL CANTON GUAYAQUIL.

