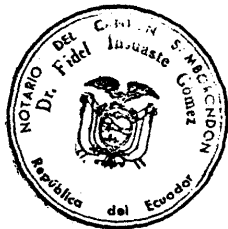




Dr. FIDEL
INSUASTE GÓMEZ
NOTARIO



ESCRITURA DE CONSTI-
TUCION DE LA COMPAÑIA
"INMOBILIARIA RAFER-
MARTZ S. A."-----

CUANTIA: US \$ 733.723,00.-

En la ciudad de Sambo-

rondón, Cabecera Cantonal del mismo nombre, Provincia del
Guayas, República del Ecuador, a los veinte días del mes de
junio del año dos mil ocho, ante mí, DOCTOR FIDEL SEGUNDO

INSUASTE GOMEZ, Abogado, Notario de este Cantón comparecen

los señores: RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO, quien declara

ser de profesión Ejecutivo, de estado civil casado, con su cónyuge

YOLANDA FATIMA BRIONES CAMPUZANO DE MARTINEZ, quien

solo comparece para los efectos que se determinará más adelante,

de profesión Ejecutiva, RAUL ERNESTO MARTINEZ BRIONES, quien

declara ser de estado civil casado y de profesión Médico y, MARIA

FERNANDA MARTINEZ BRIONES, quien declara ser de estado civil

soltera y de profesión Ingeniera Comercial.- Los comparecientes son

de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, residentes y

domiciliados en la ciudad de Guayaquil y de tránsito por esta

ciudad, capaces para obligarse y contratar a quienes de

conocerlos personalmente en este acto doy fe. Bien instruidos en la

naturaleza y resultados de esta escritura pública de CONSTITUCION

DE LA COMPAÑIA ANONIMA, "INMOBILIARIA RAFERMARTZ S. A.",

a la que proceden con amplia y entera libertad, para su otorgamiento

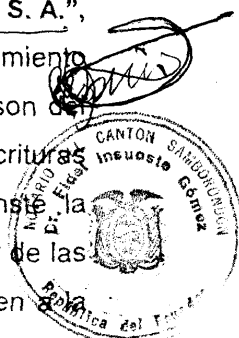
me presentaron la Minuta y más documentos que son de

tenor siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el Registro de escrituras

públicas a su cargo, sírvase insertar una por la cual consta la

constitución de una sociedad anónima, que se otorga al tenor de las

siguientes cláusulas: PRIMERA:- INTERVINIENTES.- Concurren

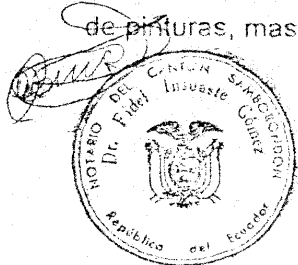


Dr. Fidel Insuaste Gómez
Notario del Cantón Samborondón

celebración de este contrato y manifiestan su expresa voluntad de constituir una Compañía Anónima, los señores **RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO**, casado, su cónyuge **YOLANDA FATIMA BRIONES CAMPUZANO DE MARTINEZ**, quien solo comparece para los efectos que se determinará más adelante, **RAUL ERNESTO MARTINEZ BRIONES**, casado; y, **MARIA FERNANDA MARTINEZ BRIONES**, soltera, todos de nacionalidad ecuatoriana, y domiciliados en la ciudad de Guayaquil y de tránsito por esta ciudad.- **SEGUNDA.-**

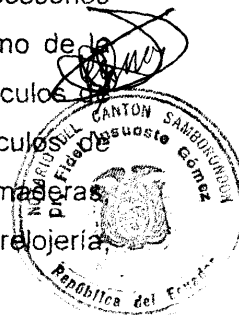
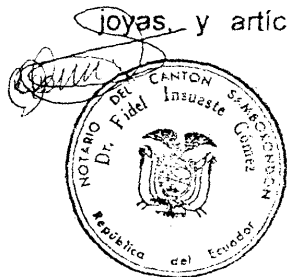
La Compañía que se constituye mediante este contrato se regirá por las disposiciones de la Ley de Compañías, normas de Derecho Positivo Ecuatoriano que le fueren aplicables, y por los Estatutos Sociales que se insertan a continuación: **ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA ANONIMA DENOMINADA "INMOBILIARIA RAFERMARTZ S. A."**- **CAPITULO PRIMERO: DENOMINACION, FINALIDAD, DURACION Y DOMICILIO: ARTICULO PRIMERO.-** Constitúyese en esta ciudad, la compañía que se denominará **"INMOBILIARIA**

RAFERMARTZ S.A.", la misma que se regirá por las leyes del Ecuador, los presentes estatutos y los reglamentos que se expidiere.- **ARTICULO SEGUNDO.-** La Compañía tendrá por objeto social dedicarse a: La importación y venta de toda clase de mercadería en el ramo de tejidos, juguetes, electrodomésticos, ferretería, bisutería y materiales eléctricos, la importación, exportación y comercialización de lubricantes, de toda clase de combustibles, gasolina, gas, kéréx, productos básicos para elaboración y fabricación de lubricantes, equipos para filtros de agua, destinados al consumo o en las industrias, filtros de aceite para motores automotrices e industriales, aceites, derivados de petróleo, diluyentes, pinturas, barnices, lacas colorantes, acrílicos, pigmentos, solventes, lijas y todo lo relacionado a la elaboración y fabricación de pinturas, masillas, sintéticos, anticorrosivos, en definitiva, todo tipo



D. Fidel Inzuaste Gómez
Notario del Cantón Samborombón

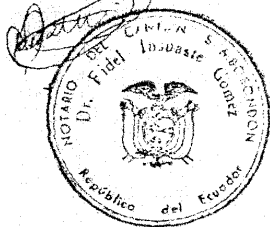
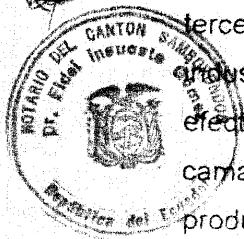
o producto terminado que se utilice para su venta en las ferreterías, tales como: carburos, cemento blanco, cemento gris, arena, cal, goma, materiales eléctricos, para la construcción, y herramientas.- Adicionalmente, se dedicará a la importación, exportación, fabricación y comercialización de agua destilada para baterías; a la compra venta, importación y exportación de autos, bicicletas, motos, motonetas, vehículos automotores, sean nuevos o usados, motores de todo tipo y condición, importación de sus repuestos y accesorios, como llantas, tubos, defensas, válvulas, aros, que se utilicen en las actividades ya enunciadas, así como dar mantenimiento y reparación mecánica y/o eléctrica de motores, enderezada y pintura de toda clase de vehículos.- A la importación, exportación, compra venta, comercialización de productos farmacéuticos, cosméticos, productos químicos, materia activa o compuestos, para la rama veterinaria, y/o humana, profilácticas o curativas, en todas sus formas y aplicaciones. A la instalación y concesión de plantas eléctricas, turbinas, motores de combustión interna, de toda clase de juguetes y juegos infantiles, acoples de mangueras y conexiones para maquinarias y más equipos mecánicos.- A la distribución y comercialización de productos de material plástico para uso doméstico, comercial o industrial.- A la compra, venta, comercialización, distribución, importación y explotación de máquinas fotocopadoras, centrales telefónicas, equipos de comunicación, su instalación y servicios técnicos complementarios; cintas, accesorios para máquinas, equipos de imprenta y sus repuestos, como de la materia prima conexa, pulpa, tinta, etcétera, papelería, artículos de bazar, artículos de cerámica, artículos de artesanía, artículos de cordelería, artículos de deporte, instrumentos musicales, maderas, joyas, y artículos conexos de la rama de joyería, y relojería.

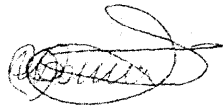


[Handwritten signature]

D. Fidel Insuaste Gómez
Notario del Cantón Samborombón

perfumería, productos de confitería, productos de vidrio y cristal, productos de cuero, telas, equipos de seguridad y protección industrial. A la distribución de productos alimenticios, por cuenta propia o de terceros, de insumos o productos elaborados de origen agropecuario, avícola e industrial; podrá dedicarse a la elaboración, y expendio de bebidas con o sin gas, alcohólicas o no alcohólicas, de agua natural o mineral, de maquinarias y equipos agrícolas, pecuarios e industriales.- También se dedicará a la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, condominios, etcétera.- Al diseño, planificación, supervisión, fiscalización y construcción de obras arquitectónicas y urbanísticas, decoración de interiores, obras de vialidad, puertos y aeropuertos, para lo cual podrá importar maquinaria pesada y liviana para la construcción.- Se podrá dedicar al transporte fluvial y marítimo, a través de terceros o por su cuenta y riesgo.- A la producción de larvas de camarón y de otras especies bioacuáticas, mediante la instalación de laboratorios. A la actividad pesquera en todas sus fases, como captura, extracción, procesamiento y comercialización, en los mercados internos y externos. A la compraventa, administración, permuta, arrendamiento, y anticresis de bienes inmuebles, urbanos y rurales, explotación agraria y pecuaria, comercialización de sus propios productos, como los de terceros.- A la representación de empresas comerciales, industriales, aéreas, agropecuarias, nacionales o extranjeras.- Podrá efectuar inspecciones de productos de exportación tales como: camarón, café, cacao, mango, banano, melón, pescado congelado, productos enlatados, frutas perecibles, con el propósito de establecer su calidad, condición y cantidad, emitiendo las respectivas certificaciones.- A la explotación agrícola en todas sus fases, al



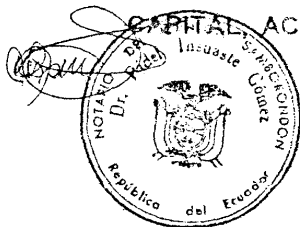

D. Fidel Inzuaste Gómez
Notario del Cantón Samorondón

desarrollo, crianza, y explotación de ganado mayor y menor, podrá importar ganado, y productos para la agricultura y ganadería.- A la instalación y administración de supermercados y establecimientos asistenciales, sanatorios y clínicas médicas y de reposo, como importación, exportación, comercialización de productos e instrumental médico, quirúrgico y ortopédico.- Prestará servicios de asesoría en los campos jurídico, económico, inmobiliario y financiero, administración de empresas, investigaciones de mercadeo y de comercialización interna y externa, servicios de agencia de publicidad, selección y evaluación de personal.- Fomentará el turismo nacional e internacional; al despacho de pasajeros y carga, mediante instalación de agencias de viajes, hoteles, hosterías y hostales, restaurantes, cafeterías, centros comerciales, parques mecánicos de recreación.- Promoción de eventos artísticos y culturales.- A la floricultura, en todas sus etapas y sectores de producción; a la comercialización, industrialización, exportación e importación de todo tipo de metales y minerales, en cualquiera de sus formas y aplicaciones.- La compañía no se dedicará a la intermediación financiera, ni a la compra de cartera.- Para el cumplimiento de estos fines, la compañía podrá realizar todos los actos y contratos permitidos por las leyes que se relacionen con el objeto social de la compañía ya enunciado.- **ARTICULO TERCERO:**

PLAZO.- El plazo de duración de la compañía es de CINCUENTA AÑOS, que se contarán a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.- **ARTICULO**

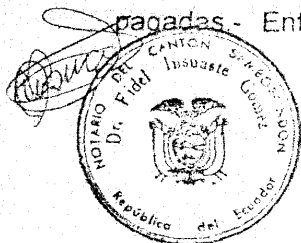
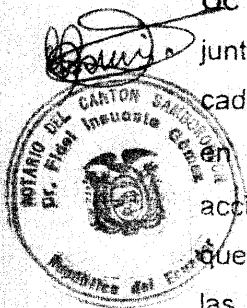
CUARTO: DOMICILIO.- El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Guayaquil, y podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la República o del exterior.- **ARTICULO QUINTO:**

CAPITAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS.- El capital autorizado es de



D. Fidel Inzuaste Gómez
Notario del Cantón Samborombón

Un millón cuatrocientos sesenta y siete mil cuatrocientos cuarenta y seis dólares de los Estados Unidos de Norte América (US\$ 1'467.446,00), El capital suscrito es de Setecientos treinta y tres mil setecientos veintitrés dólares de los Estados Unidos de Norte América (US\$ 733.723,00), dividido en Setecientos treinta y tres mil setecientos veintitrés (733.723) acciones ordinarias y nominativas, de Un dólar de los Estados Unidos de Norte América (US\$1,00) cada una, capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.- ARTICULO SEXTO.- Las acciones estarán numeradas del cero cero uno a la setecientos treinta y tres mil setecientos veintitrés inclusive, y serán firmadas por el Presidente y por el Gerente General de la Compañía.- ARTICULO SEPTIMO.- Si una acción o certificado provisional se extraviare, deteriorare o destruyere, la compañía podrá anular el título, previa publicación efectuada por la compañía, por tres días consecutivos, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía.- Una vez transcurridos treinta días a partir de la fecha de la última publicación, se procederá a la anulación del título, debiendo conferirse uno nuevo al accionista; la anulación extinguirá todos los derechos inherentes al título o certificado anulado.- ARTICULO OCTAVO: Cada acción es indivisible y da derecho a voto en las juntas generales, en proporción a su valor pagado; en consecuencia, cada acción liberada da derecho a un voto, las no liberadas lo darán en proporción a su valor pagado.- ARTICULO NOVENO.- Las acciones se anotarán en el libro de Acciones y Accionistas, en el que se registrará también los traspasos de dominio o pignoración de las mismas.- ARTICULO DECIMO.- La compañía no emitirá títulos definitivos de las acciones mientras estas no estén totalmente pagadas.- Entre tanto, sólo se les dará a los accionistas certificados



[Signature]
D. Fidel Insuaste Gómez
Notario del Cantón Samborombón

provisionales.- **ARTICULO UNDECIMO.-** En la suscripción de nuevas acciones, por aumento de capital, se preferirá a los accionistas existentes en proporción a sus acciones.- **ARTICULO DUODECIMO.-**

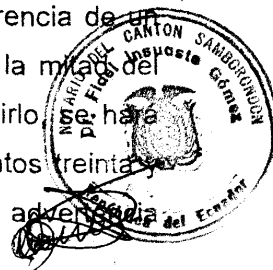
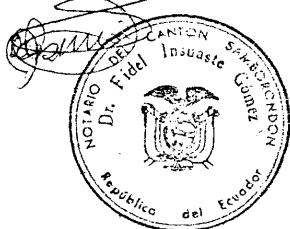
El Gobierno de la compañía corresponde a la Junta General de Accionistas que constituye su órgano supremo; la administración de la compañía la ejercerán, el Presidente y el Gerente General, de acuerdo a los términos que se indica en los presentes estatutos.-

ARTICULO DECIMO TERCERO.- La Junta General de Accionistas la componen los accionistas legalmente convocados y reunidos.-

ARTICULO DECIMO CUARTO.- La Junta General de Accionistas se reunirá, ordinariamente, dentro de los tres meses posteriores a la finalización de cada ejercicio económico de la compañía, previa convocatoria a los accionistas efectuada por el Presidente o el Gerente General, por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, con ocho días de anticipación, por lo menos, al fijado para la reunión; la convocatoria deberá indicar el lugar, día, hora y objeto de la reunión.-

ARTICULO DECIMO QUINTO: La Junta General de Accionistas se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, previa convocatoria del Presidente o del Gerente General, por iniciativa o a pedido de un número de accionistas que represente por lo menos el veinte y cinco por ciento del capital suscrito.- La convocatoria será hecha en la misma forma que para las ordinarias.- **ARTICULO DECIMO SEXTO.-**

Para constituir quórum en una Junta General de Accionistas, se requiere, si se trata de primera convocatoria, la concurrencia de un número de accionistas que represente, por lo menos, la mitad del capital social pagado de la compañía. De no conseguirlo, se hará una nueva convocatoria de acuerdo al artículo doscientos treinta y siete de la ley de la materia, la misma que contendrá la advertencia



Dr. Fidel Insuasata Gómez
Notario del Cantón Samborombón

de que habrá quórum con el número de accionistas presentes.-

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- Los accionistas podrán concurrir a las Juntas Generales por medio de representantes acreditados mediante carta - poder o poder general o especial legalmente otorgado.-

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- En las Juntas Generales Ordinarias, luego de verificarse el quórum, se dará lectura y discusión de los informes del administrador y comisario, luego se conocerá y aprobará el balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias y se discutirá sobre el reparto de utilidades, constitución de reservas, proposiciones de los accionistas y por último, se efectuarán las elecciones, si es que corresponde hacerlas en ese período, según los Estatutos.-

ARTICULO DECIMO NOVENO.- Presidirá las Juntas Generales el Presidente de la compañía y actuará de Secretario el Gerente General, pudiendo nombrarse, si fuere necesario, un Director o Secretario Adhóc.-

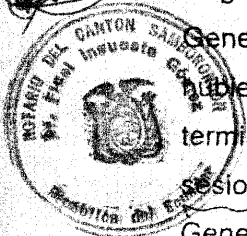
ARTICULO VIGESIMO.- En las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias se tratará los asuntos que específicamente se hayan puntualizado en la convocatoria.-

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- Todos los acuerdos y resoluciones de la Junta General se tomarán por simple mayoría de votos en relación al capital pagado concurrente a la sesión, salvo aquellos casos en que la Ley o estos Estatutos exigieren una mayor proporción.- Las resoluciones de la Junta

General serán obligatorias para todos los accionistas, aún cuando no hubieren concurrido a ella.-

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- Al terminarse la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, o las sesiones del Directorio, se concederá un receso para que el Gerente

General, como Secretario de las mismas, redacte un acta que contenga el resumen de las resoluciones o acuerdos, los que entrarán de inmediato en vigencia.- Todas las actas de las Juntas



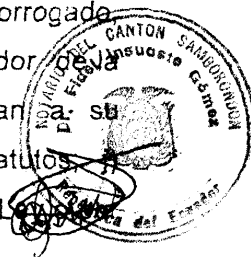
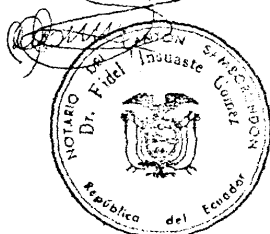
[Signature]
Dr. Fidel Insuaste Gómez
Notario del Cantón Samborombón

Generales serán firmadas por el Presidente y el Gerente General-Secretario o por quienes hagan sus veces en la reunión y se elaborarán en conformidad con el respectivo reglamento.-

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Las Juntas Generales podrán realizarse sin convocatoria previa, si se hallare presente la totalidad del capital pagado, de acuerdo a lo que dispone el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías.-

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente la transformación, fusión, disolución anticipada, reactivación, convalidación, y en general cualquier modificación en el estatuto, se estará a lo dispuesto en el artículo doscientos cuarenta de la Ley de Compañías.-

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- Son atribuciones de la Junta General de Accionistas Ordinaria o Extraordinaria: a) Elegir Presidente y Gerente General de la sociedad, quienes durarán cinco años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente; b) Elegir un comisario principal y uno suplente, quienes durarán dos años en sus funciones; c) Aprobar los Estados Financieros, que deberán ser presentados con el informe del Comisario, en la forma establecida en el artículo doscientos treinta y uno de la Ley de Compañías; d) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales; e) Acordar el aumento o disminución del capital de la sociedad; f) Autorizar la transferencia, enajenación o gravamen, a cualquier título, de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía; g) Acordar la disolución de la compañía antes del plazo señalado o del prorrogado en su caso, en conformidad con la Ley; h) Elegir al liquidador de la sociedad; i) Conocer los asuntos que se sometan a su consideración, en conformidad con los presentes Estatutos. Resolver acerca de los asuntos que le corresponde por la Ley.



[Signature]
D. Fidel Insuaste Gómez
Notario del Cantón Samborombon

los presentes Estatutos o Reglamentos.- **ARTICULO VIGESIMO**

SEXTO.- Son atribuciones y deberes del Presidente de la compañía:

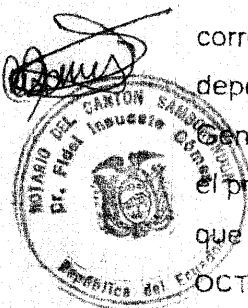
a) Convocar y presidir las sesiones de la Junta General de Accionistas; b) Subrogar, con iguales atribuciones, al Gerente General de la sociedad, en caso de falta o ausencia temporal o definitiva de este último; en caso de que la ausencia sea definitiva, la Junta General de Accionistas deberá designar un reemplazo en el plazo máximo de treinta días de producido el hecho; y, las demás atribuciones y deberes que le imponga el Estatuto Social.- **ARTICULO**

VIGESIMO SEPTIMO.- Son atribuciones y deberes del Gerente

General de la compañía: a) Ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía; b) Administrar, con poder amplio y suficiente, los negocios de la compañía, ejecutando a nombre de ella toda clase de actos y contratos sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos; c) Elaborar el presupuesto de ingresos y gastos; d) Manejar los fondos de la sociedad, bajo su responsabilidad, abrir y manejar cuentas corrientes y actuar en toda clase de operaciones bancarias, civiles y mercantiles; e) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General de Accionistas; f) Supervigilar la contabilidad, archivo y correspondencia de la sociedad y velar por la buena marcha de las dependencias de la misma; g) Presentar un informe anual a la Junta General de Accionistas, conjuntamente con los estados financieros y el proyecto de reparto de las utilidades; y, h) Las demás atribuciones que le confieren los presentes Estatutos.- **ARTICULO VIGESIMO**

OCTAVO.- Son atribuciones y deberes de los comisarios, los determinados en el artículo doscientos setenta y nueve de la Ley de la materia.- **ARTICULO VIGESIMO NOVENO.-** Son causas de

disolución de la compañía las establecidas en la Ley de Compañías,



Dr. Fidel Inguaste Gómez
Notario del Cantón Samborombón

en cuyo caso, la sociedad entrará en proceso de liquidación, la que estará a cargo del Gerente General de la Sociedad.- **CLAUSULA TERCERA: SUSCRIPCION Y PAGO DE CAPITAL: RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO**, suscribe setecientas treinta y tres mil trescientas trece acciones ordinarias y nominativas de Un dólar de los Estados Unidos de Norte América (U.S. \$1,00), cada una, y las paga íntegramente con el aporte y transferencia de dominio de los siguientes bienes inmuebles: A) Solares números veintidós y veintitrés, fusionados en un solo cuerpo con el código catastral número treinta y tres guión cero cero siete cero guión cero dos dos guión cero guión cero guión cero (33-0070-022-0-0-0), de la manzana ciento nueve, de la Urbanización Kennedy Norte, según urbanizadora actual solar veintidós, manzana setenta, Parroquia Tarqui, de la ciudad de Guayaquil y del edificio de tres plantas altas, de hormigón armado, avaluado por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil todo en cuatrocientos cuarenta y cinco mil quinientos noventa dólares de los Estados Unidos de Norte América (US \$445.590,00), que se levanta sobre tales solares cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: **SOLAR NUMERO VEINTIDOS:** Por el Norte: Solar número veintitrés, con veinticinco metros, quinientos noventa y siete milímetros; por el Sur: Solar número veintiuno, con veinticinco metros quinientos noventa y siete milímetros; por el Este: Solar número veinticinco, con once metros ciento noventa y cinco milímetros; y, por el Oeste: Calle pública con once metros ochocientos siete milímetros. **AREA TOTAL: DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA CENTIMETROS CUADRADOS.- SOLAR NUMERO VEINTITRES:** Por el Norte: Calle Pública con veintisiete metros seiscientos sesenta y ocho milímetros; por el Sur: Solar número veintidós, con veinticinco metros quinientos noventa y siete milímetros.

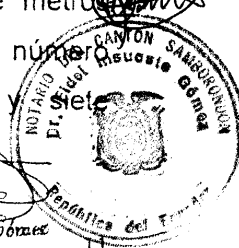
aporte y transf.

733.313
205
205
733.720

area
294,387
294,143
588,530



D. Fidel Insuasáte Gómez
Notario del Cantón Samborombón



48

milímetros; por el Este Solar número veinticuatro, con dieciséis metros ciento dieciséis milímetros ; y, por el Oeste: Calle pública con seis metros doscientos sesenta y cinco milímetros. **AREA TOTAL: DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA CENTIMETROS CUADRADOS,** inmueble que fue adquirido por ellos mediante escrituras públicas de cancelación de hipoteca, compraventa y constitución de hipoteca a favor del Banco Continental S. A. otorgada por la compañía "CIMEC CONSTRUCCIONES Y MATERIALES ELECTRICOS C. LTDA." ante la Notaria pública del Cantón Guayaquil Doctora Norma Plaza de García el nueve de Julio de mil novecientos noventa y uno e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el nueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno (fojas ciento setenta mil ochocientos cuarenta y uno a ciento setenta mil ochocientos ochenta y cuatro, número siete mil cuatrocientos cincuenta y cinco del Registro de Propiedad y anotada bajo el número diecinueve mil seiscientos setenta y cinco del Repertorio), y de cancelación de hipoteca otorgada por el Banco Continental S.A. a favor de los cónyuges Martínez Briones ante la misma Notaria Pública del Cantón Guayaquil el dieciocho de junio de mil novecientos noventa y siete e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y siete (tomo ciento diecinueve, fojas sesenta mil seiscientos veintitrés, número cinco mil ciento treinta del repertorio), b) solar número doce de la manzana seis de la primera etapa de la Ciudadela "Los Olivos", con el código catastral número tres siete guión cero cero cinco cinco guión cero uno dos guión cero guión cero guión cero (37-0055-012-0-0-0) y según la urbanizadora actual manzana cincuenta y cinco, ubicada en la parroquia urbana Targui de la Ciudad de Guayaquil con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte: Solar número tres,

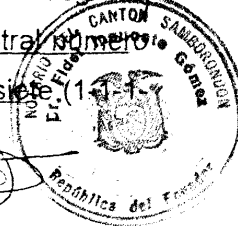


Fidel Inguasta Gómez
Notario del Cantón Samborombón

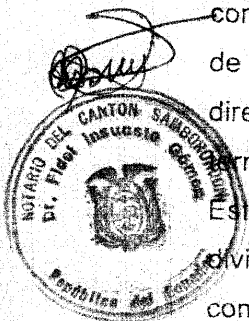
con doce metros; por el Sur: Calle Pública, con doce metros; por el Este: Solar número once, con veinticinco metros; por el Oeste: solar número uno, con veinticinco metros, lo que da un área de trescientos metros cuadrados, sobre el que se levanta una edificación tipo villa de hormigón armado, el mismo que fue adquirido mediante escritura pública de compraventa, obras civiles, liberación parcial de hipoteca y levantamiento parcial de prohibición de enajenar, otorgada por "Viteri & Cevallos Sociedad anónima de Construcciones e Industrias VICESA", "Ecuatoriana de Desarrollo S. A. COFIEC" y "La Previsora Banco Nacional de Crédito", a favor de Raúl Martínez Robalino, ante el Notario Público Décimo Quinto del Cantón Guayaquil, Doctor Miguel Vernaza Requena el veintisiete de septiembre de mil novecientos ochenta y seis e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el veintiséis de enero de mil novecientos ochenta y siete (la venta de fojas veintiún mil diecisiete a veintiún mil cincuenta y seis, número novecientos noventa y siete del Registro de Propiedad y anotada bajo el número trece mil doscientos ochenta y siete del repertorio; y las liberaciones a fojas dos mil cincuenta y seis del Registro de Hipotecas de mil novecientos setenta y cinco, veintitrés mil doscientos seis del Registro de Hipotecas de mil novecientos ochenta y uno, ciento cuarenta y siete número mil cuatrocientos treinta y cinco del libro de Prohibiciones de mil novecientos ochenta y uno, al margen de las inscripciones respectivas, inmueble avaluado por el Muy Ilustre Municipaldad de Guayaquil todo en doscientos veinte mil quinientos doce dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$220.512,00); y, Departamento B-dos del segundo piso alto que incluye la bodega la planta baja, y garajes cuatro y cinco, con código catastral número uno guión uno guión uno guión tres uno guión dos guión siete



Dr. Fidel Insuaste Gómez
Notario del Cantón Samborombón



31-2-7), del edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal denominado "EL ARRECIFE" que se levanta sobre la fracción número dos o solares números nueve y diez, manzana tres, del sector Carbo Viteri, de la cabecera cantonal de Salinas, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte: Solares cuatro y cinco, con veinte metros; Por el Sur: Calle General Enríquez, con veinte metros; Por el Este: Calle Pública, con veinticinco metros; y por el Oeste: Fracción o solares seis, siete y ocho, con veinticinco metros, lo que da un área de quinientos metros cuadrados. Al departamento B-DOS del segundo piso alto le corresponde una alícuota de dominio equivalente a diez enteros ochenta y cuatro centésimos por ciento, siendo sus linderos y dimensiones los siguientes: Partiendo del punto en que se interceptan la línea de fachada Sur del lado de la Avenida General Enríquez, en dirección Este-Oeste, con dieciséis metros cincuenta centímetros, hasta interceptar la línea de la terraza de las suites situadas al lado Oeste, gira en noventa grados con dirección Sur- Norte sobre la pared que divide al departamento con las suites A, con nueve metros ochenta centímetros, hasta llegar al punto en que la pared termina, gira en este punto nuevamente en ángulo recto con dirección Oeste- Este, con dos metros, hasta encontrar la pared que lo divide con el pozo de luz común del edificio, gira en este punto en noventa grados con dirección Norte-Sur, con dos metros cuarenta centímetros, hasta la terminación de la misma girando nuevamente con dirección Oeste-Este, con catorce metros cincuenta centímetros, sobre la pared que divide al departamento con el pozo de luz, caja de escaleras y hall comunes del edificio y la pared que corresponde a la sala-comedor del departamento, hasta encontrar el punto en que termina la terraza del edificio sobre la fachada que da hacia la calle lateral, girando



D. Fidel Inzuaste Gómez
Notario del Cantón Samborombón

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No 090319002-3

MARTINEZ ROBALINO RAUL LUCIANO

GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO /CONCEPCION/

27 OCTUBRE 1944

005-0883 07319 M

GUAYAS/ GUAYAQUIL

CARBO /CONCEPCION/ 1944

FIN DEL CEDULADO

EQUATORIANA***** E938312222

CASERO YOLANDA FATIMA BRIONES

SUPERIOR ESTUDIANTE PROF. OCUP.

RAUL MARTINEZ

CLEENCIA ROBALINO

GUAYAQUIL 26/04/2004

26/04/2016

FORMA No REN 0743635

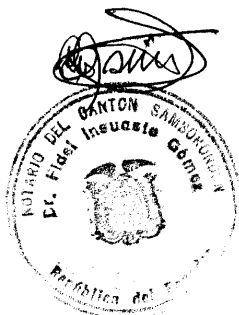
Gys



NOTARIA DEL CANTON SAMBORONDON PROVINCIA DEL GUAYAS
De conformidad con lo que dispone el Art. 18 numeral 5to. de la ley
Notarial Vigente :DOY FE :Que las fotocopias que anteceden en (1)
...UNA... fojas útiles ,están conformes con sus originales , que
se me Exhiben.-En la ciudad de Samborondón, a 20 JUN 2008

[Signature]

DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GÓMEZ
NOTARIO DEL CANTON SAMBORONDON



ESPACIO EN BLANCO

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CECULA DE CIUDADANIA No 120078910-3

BRIONES CAMPUZANO YOLANDA FATIMA

LOS RIOS/VENTANAS/VENTANAS

17 NOVIEMBRE 1954

FECHA DE NACIMIENTO 01/07/00528 F

LOS RIOS/VENTANAS

VENTANAS 1954

[Signature]

EQUATORIANA ***** E333313222

CASADO RAUL MARTINEZ ROBALINO

SUPERIOR ESTUDIANTE

ERNESTO BRIONES

AMERICA CAMPUZANO

GUAYAGUI

03/09/2003

03/09/2015

REN 0513758

Gvs

REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCION DE REPRESENTANTES A LA
ASAMBLEA CONSTITUYENTE
30 DE SEPTIEMBRE DE 2007

012-0130 NUMERO 1200789103

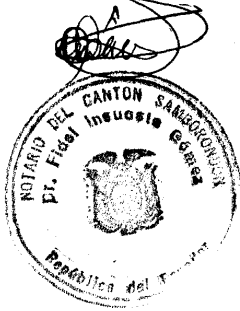
BRIONES CAMPUZANO YOLANDA FATIMA

GUAYAS PROVINCIA GUAYAGUI CANTON

TARQUI PARROQUIA

[Signature]

REPRESENTANTE DE LA JUNTA

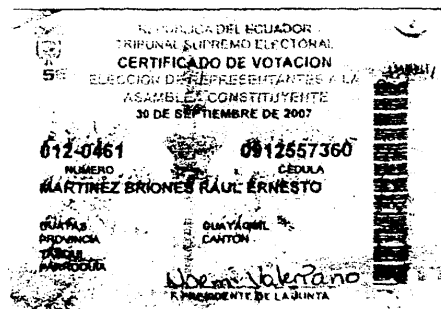
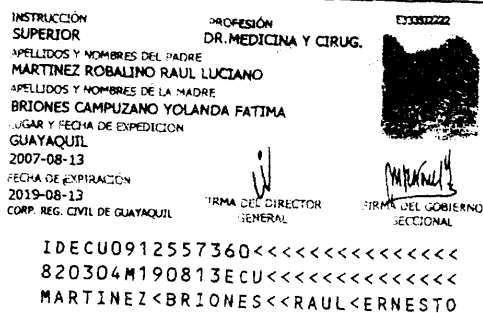


NOTARIA DEL CANTON SAMBORONDON PROVINCIA DEL GUAYAS
De conformidad con lo que dispone el Art. 18 numeral 5to. de la ley
Notarial Vigente DOY FE: Que las fotocopias que anteceden en (1)
UNA..... fojas utiles estan conformes con sus originales, que
se me Exhiben. En la ciudad de Samborondon, a 20 JUN. 2008

[Signature]

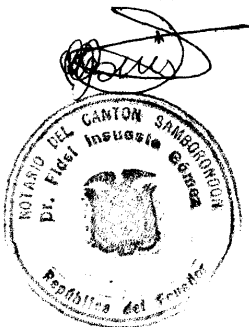
DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GOMEZ
NOTARIO DEL CANTON SAMBORONDON

ESPACIO EN BLANCO



NOTARIA DEL CANTON SAMBORONDÓN PROVINCIA DEL GUAYAS
De conformidad con lo que dispone el Art. 18 numeral 5to. de la ley
Notarial Vigente :DOY FE :Que las fotocopias que anteceden en (1)
UNA..... fojas útiles ,están conformes con sus originales , que
se me Exhiben.-En la ciudad de Samborondón, a 20 JUN 2008

DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GÓMEZ
REGIDOR DEL CANTÓN SAMBOROMBÓN



ESPACIO EN BLANCO

CLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- ILUSTRE MU-

NICIPALIDAD DEL CANTON SALINAS.- PRESIDENCIA.- Oficio No.

2353-IMS/P. .- Resolución # 17-11-89-639.- Salinas, noviem-

bre 25 de 1989.- Asunto: Señor Ingeniero Edgar Diminich Mi-

randa GERENTE GENERAL DE CONSTRUCCIONES DIMINICH S.A.-Ciu-

dad.- De mis consideraciones: El I. Concejo cantonal de Sa-

linas en Sesión ordinaria celebrada el 17 de noviembre del

presente año, conoció el informe de fecha 8 del mismo mes

y año de la Comisión municipal de Urbanismo, relacionado

con la solicitud planteada por Ud. sobre la Declaratoria al

Régimen de Propiedad Horizontal al condominio "EL ARRECIFE"

que se construye en la fracción número 2 de la manzana nú-

mero 3 del sector Carbo Viteri de esta jurisdicción Canto-

nal.- Al respecto el I. Concejo Cantonal, después de conocer

y analizar el oficio mencionado, resolvió conferir la res-

pectiva Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal al

condominio "EL ARRECIFE" que se construye en la fracción

número dos de la manzana número tres del sector Carbo Vite-

ri, cumpliendo con lo que determina el Régimen de Propiedad

Horizontal.- En consecuencia, de conformidad con lo dispues-

to en el Registro Oficial número 1069 y 159 de marzo 15 de

1.960 y marzo 9 de 1.969, una vez terminada la construcción

se deberá protocolizar en una Notaría el plano general del

Condominio mencionado, el terreno y el Reglamento

que deben dictar los copropietarios.- Particular de pape-



en su conocimiento para los fines consiguientes.- Atentamen

te, DIOS PATRIA Y LIBERTAD.- f)ilegible: Lcda. Carmen Bu

lli de Ambrossi, VICEPRESIDENTA DEL I. CONGEJO ENCARGADA DE

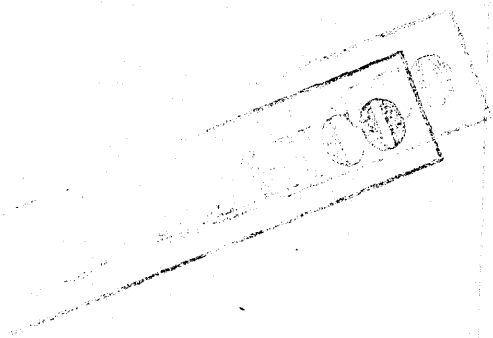
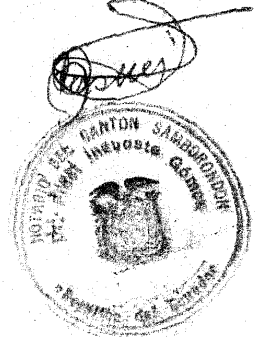
LA PRESIDENCIA.-

DOY FE: QUE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL NUMERAL CINCO DEL ARTICULO DIECIOCHO DE LA LEY NOTARIAL VIGENTE, LA FOTOCOPIA QUE ANTECEDE EN UNA FOJA UTIL, ES COMPULSA DE LA COPIA CERTIFICADA DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "EL ARRECIFE" UBICADO SOBRE LA FRACCION DEL SOLAR 2 O SOLARES 9 Y 10, DE LA MANZANA, 3, DEL SECTOR CARBO VITERI, CANTON SALINAS, PROVINCIA DE SANTA ELENA Y QUE CONSTA EN LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE ALICUOTAS DE SOLAR Y ENTREGA DE OBRA QUE OTORGARA LA COMPAÑIA CONSTRUCCIONES DIMINICH S. A., A FAVOR DE LOS CONYUGES: RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO Y YOLANDA DE FATIMA BRIONES CAMPUZANO DE MARTINEZ, CELEBRADA EL VEINTICINCO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA, ANTE EL DOCTOR JORGE ALFREDO YEPEZ POVEDA, NOTARIO VIGESIMO SEGUNDO DEL CANTON GUAYAQUIL.- EN LA CIUDAD DE SAMBORONDON, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.-



[Handwritten signature]

Dr. Fidel Insuaste Gómez
Notario del Cantón Samborondón



No. 1229

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Decreta:

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

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

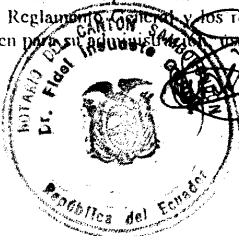
Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración,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

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

CAPITULO II

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

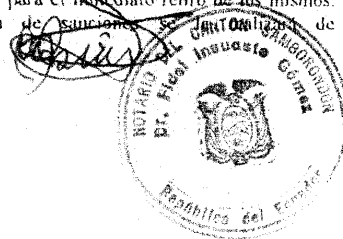
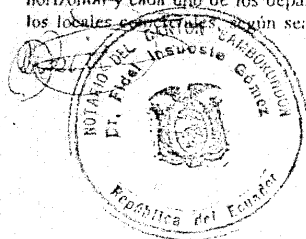
A base de las tablas de alícuotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas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

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

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

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

- 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, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones...



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

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

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

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

ARTICULO 14: BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los propietarios que se encuentran señalados en los planos de propiedad

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

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

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

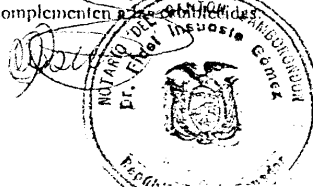
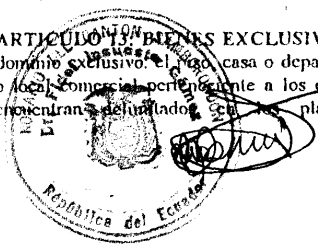
ARTICULO 16: REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

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

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

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

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



ARTICULO 18: PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-

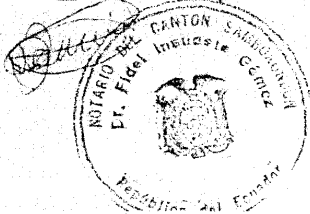
Esta prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

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

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES

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



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

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

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

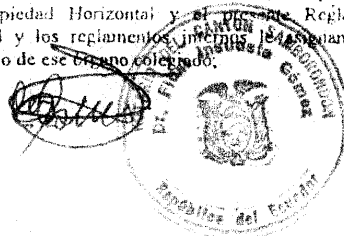
Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento de vivienda o del local comercial otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar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

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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



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

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

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

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

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

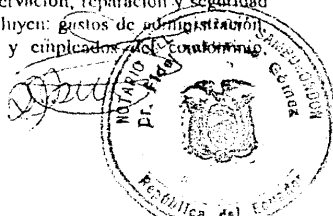
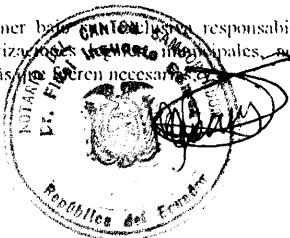
CAPITULO VI

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO VII

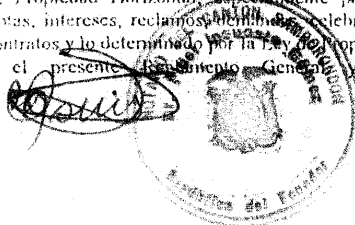
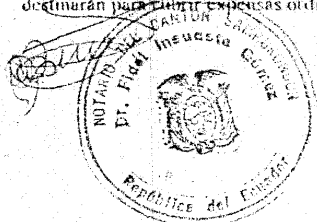
GOBIERNO, ADMINISTRACION, REPRESENTACION LEGAL DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 38: ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, cuando se reúnan todos los copropietarios, en cuyo caso se actuará de una Asamblea Universal.

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

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

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

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

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

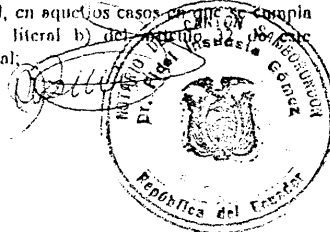
ARTICULO 42: VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

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

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

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

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 33 de este Reglamento General.



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

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

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

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

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

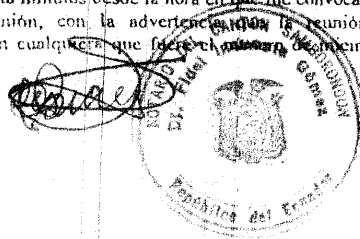
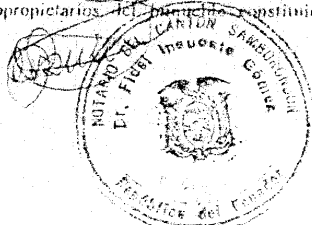
ARTICULO 47: DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario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

ARTICULO 48: RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dudosas 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 de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.



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

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

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

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

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

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

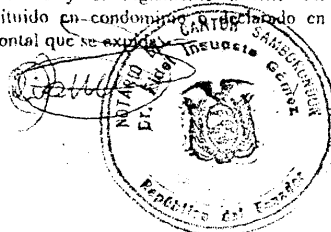
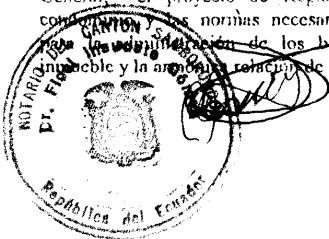
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio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

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

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

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

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



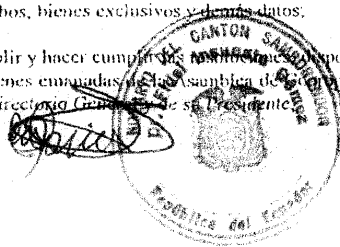
ARTICULO 59: DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se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

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

- a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlos, 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 bienes comunes 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 respectivamente emanados de los Organos de Administración;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General, según corresponda;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, proposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General o de su Presidente.



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

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

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

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

CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

CAPITULO IX

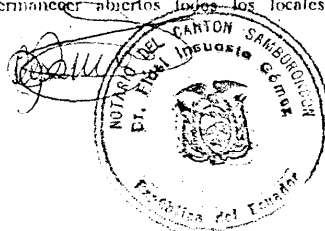
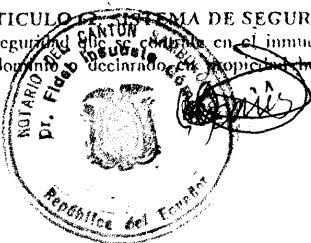
PRECEPTOS ESPECIALES PARA INMUEBLES DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL CUYA FINALIDAD SEA EL COMERCIO

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

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

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

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



DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

DISPOSICION TRANSITORIA

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

DISPOSICIONES FINALES

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

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

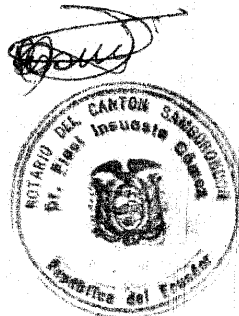
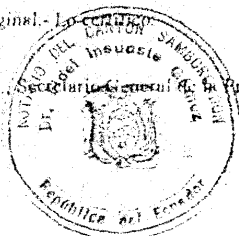
Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 27 de agosto de 1999.

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

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

Es fiel copia del original.

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



NOTARIA DEL CANTON SANBORONDON PROVINCIA DEL GUAYAS
De conformidad con lo que dispone el Art. 18 numeral 5to. de la ley
Notarial Vigente (DOY FE: Que las fotocopias que anteceden en 162
5615... fojas utiles, estan conformes con sus originales, que
se me Exhiben.-En la ciudad de Sanborondon, a 27 JUN 2008

DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GÓMEZ
NOTARIO DEL CANTON SANBORONDON

EDIFICIO "EL ARRECIFE"

RUC: 0992535822001

Salinas — Ecuador

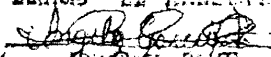
TELEFONO 2771673

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Yo, Angela García Torres, Administradora del Edificio "EL ARRECIFE" de Salinas, certifico que el **SR. RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO** propietario del departamento ubicado en el Segundo Piso del mencionado edificio, se encuentra al día en sus expensas y demás gastos que devenga el departamento de su propiedad.


Lo que certifico en honor a la verdad.

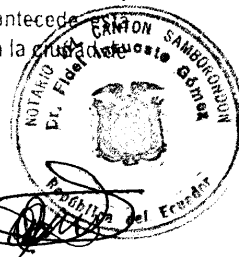
Salinas, 20 de Junio del 2008.

Edificio "EL ARRECIFE"

Angela García Torres
ADMINISTRADORA



NOTARIA DEL CANTON SAMBORONDÓN PROVINCIA DEL GUAYAS
De conformidad con lo que dispone el Art. 18 numeral 5to. de la ley
Notarial Vigente :DOY FE :Que la fotocopia que antecede
conforme con su original, que se me exhibe. En la ciudad de
Samborondón, a 20 JUN 2008


DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GÓMEZ
NOTARIO DEL CANTON SAMBORONDÓN





REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
AMPLIACION DE DENOMINACION
OFICINA: Guayaquil

NÚMERO DE TRÁMITE: 7194700
TIPO DE TRÁMITE: CONSTITUCION
SEÑOR: RODRIGUEZ ENDARA JESSICA ALICIA
FECHA DE RESERVACIÓN: 06/06/2008 4:20:23 PM

PRESENTE:

A FIN DE ATENDER SU PETICION PREVIA REVISION DE NUESTROS ARCHIVOS LE INFORMO QUE SU CONSULTA PARA AMPLIACION DEL PLAZO DE LA DENOMINACION QUE SE DETALLA A CONTINUACION HA TENIDO EL SIGUIENTE RESULTADO:

**INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.
APROBADO**

SU NUEVO PLAZO DE VALIDEZ EXPIRA EL: 06/08/2008

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

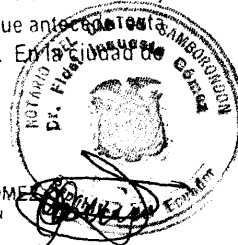
PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

NICOLÁS RODRÍGUEZ NAVARRETE
DELEGADO DEL SECRETARIO GENERAL



NOTARIA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN PROVINCIA DEL GUAYAS
De conformidad con lo que dispone el Art. 18 numeral 5to. de la ley
Notarial Vigente :DOY FE :Que la fotocopia que antecede a este documento
conforme con su original , que se me exhibe. En la ciudad de
Samborondón, a 20 JUN 2008

DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GÓMEZ
NOTARIO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN



CERTIFICADO DE DEPÓSITO DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL

GUAYAQUIL, 12/05/2008

Mediante comprobante No.- 352552848, el (la) Sr. (a) (ita): RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO
 Con Cédula de Identidad: 903190023 consignó en este Banco la cantidad de: \$ 410
 Por concepto de depósito de apertura de CUENTA DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL de la:

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A. que actualmente se encuentra cumpliendo los trámites legales para su constitución, cantidad que permanecerá inmovilizada hasta que el organismo regulador correspondiente emita el respectivo certificado que autoriza el retiro de los fondos depositados en dicha cuenta.

A continuación se detalla el nombre, la CI, y el monto de aportación de cada uno de los socios:

No.	NOMBRE DEL SOCIO	No. CEDULA	VALOR	
1	RAUL ERNESTO MARTINEZ BRIONES	912557360	\$ 205	usd
2	MARIA FERNANDA MARTINEZ BRIONES	912563079	\$ 205	usd
3				usd
4				usd
5				usd
6				usd
7				usd
8				usd
9				usd
10				usd
11				usd
12				usd
13				usd
14				usd
15				usd
TOTAL			\$ 410.00	usd

La tasa de interés que se reconocerá por el monto depositado es del 1.50% anual, la misma que será reconocida únicamente si el tiempo de permanencia de los fondos en la cuenta es superior a 30 días, contados a partir de la fecha de apertura de la misma.

Dedaro que los valores que deposito son lícitos y no serán destinados a actividades ilegales o ilícitas. No admitiré que terceros efectúen depósitos en mis cuentas provenientes de actividades ilícitas. Renuncio a ejecutar cualquier acción o pretensión tanto en el ámbito civil como penal para el caso de reporte de mis transacciones a autoridades competentes.

Este documento se emite a petición del interesado y tiene carácter exclusivamente informativo por lo que no podrá entenderse que el Banco Pichincha C.A. se obligue en forma alguna con el cliente o con terceros por la información que emite. Tampoco podrá ser utilizado para autorizar débitos, créditos o transacciones bancarias dentro del Banco. Esta información es estrictamente CONFIDENCIAL y no implica para el Banco ninguna responsabilidad.

El documento no tiene validez si presenta indicios de alteración.

BANCO PICHINCHA
 AVENIDA TOCAYES

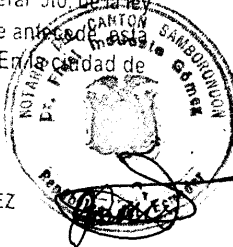
FIRMA AUTORIZADA
 JEFE DE CREDITO

0011010870



NOTARIA DEL CANTÓN SAMBOROMBÓN PROVINCIA DEL GUAYAS
 De conformidad con lo que dispone el Art. 18 numeral 5to. de la ley
 Notarial Vigente: DOY FE: Que la fotocopia que antecede, es
 conforme con su original, que se me exhibe. En la Ciudad de
 Samborombón, a **20 JUN 2008**

DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GÓMEZ
 NOTARIO DEL CANTÓN SAMBOROMBÓN





MUNICIPALIDAD I AYACUCHO
COMPRANTE
DE INGRESO A CAJA

MES DIA AÑO
ENE 11 2008

CONTRIBUYENTE
MARTINEZ ROBALINO RAUL

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL
87-0055-012-0000-0-0

CODIGO TRANSACC.
PRU

CONCEPTO
IMPUESTO PREDIAL URRANGOS Y ADICIONALES AÑO 2008
TITULO DE CREDITO No. P-0881469 CLASIFICACION A

IMPUESTO PREDIAL 63.00
CUERPO DE BOMBEROS 5.00
ASEO PUBLICO 0.03
TASA DRENAJE PLUVIAL 6.06
CONTRIB. ESP. MEJORA 94.86

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$*****0.00
CHEQUES	\$*****0.00
NC y/o TRANSFER.	\$*****325.30
TOTAL RECIBIDO	\$*****325.30

Imp. Adic. 337.90 Desc. 337.90
Cob. Total 325.30

ANX 8376652101760019

11734810

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

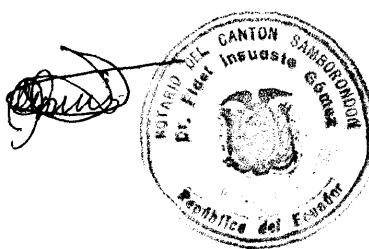
PAVUD 11734810
PEPELA DOLAR
CONTRIBUYENTE
1531.46
SELLO FORMA DEL CAJERO

F.96.07.011



NOTARIA DEL CANTON SAMBORONDON PROVINCIA DEL GUAYAS
De conformidad con lo que dispone el Art. 18 numeral 5to. de la ley
Notarial Vigente :DOY FE :Que la fotocopia que antecede está
conforme con su original, que se me exhibe. En la ciudad de
Samborondon, a 20 JUN 2008

DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GOMEZ
NOTARIO DEL CANTON SAMBORONDON



ESPACIO EN BLANCO



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

MES DIA AÑO CA No
ENE 24 2008 22 11734820

CONTRIBUYENTE

MARTINEZ ROBALINO RAUL Y SRA.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

33-0070-022-0000-0-0

CODIGO TRANSACC.

PRU

CONCEPTO

IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES ANIO 2008
TITULO DE CREDITO No. P-075294 CLASIFICACION A

VALOR DE LA PROPIEDAD: 445.000.00 TARIFA: 0.001365510

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	342.43	342.43
CUERPO DE BOMBEROS	25.95	25.95
ASEO PUBLICO	0.09	0.09
CASA DRENAJE PLUVIAL	31.45	31.45
CONTRIB. ESP. MEJORAS	628.98	628.98

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$.....0.00
CHEQUES	\$.....0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$.....1,989.31
TOTAL RECIBIDO	\$.....1,989.31

Imp+Adic.: 2057.50 Dscptos.: 68.49 Recargos: 11.00 Sistema Reg.
Coactiva: 0 Total: 1989.31 Lit.: 13120228 18-2-2007
AEX 52 5 1.989.31

11734820



11564376

PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
15:38:20

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.96 07 011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

TESORERO MUNICIPAL

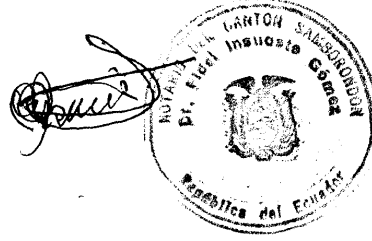
JEFE DE RENTAS

CONTRIBUYENTE



NOTARIA DEL CANTON SAMBORONDON PROVINCIA DEL GUAYAS
De conformidad con lo que dispone el Art. 18 numeral 5to. de la ley
Notarial Vigente :DOY FE :Que la fotocopia que antecede está
conforme con su original, que se me exhibe. En la ciudad de
Samborondón, a 20 JUN 2008

DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GÓMEZ
NOTARIO DEL CANTON SAMBORONDON



ESPACIO EN BLANCO

I. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SALINAS
COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

26080344445M

Fecha: 26/01/2008 11:15:11 Título de Crédito N°: 200800314801M N° de Control: 361671
 Devolución: 00 Código: 361671
 Fecha de Emisión: 01/01/2008 - 0:00:00 Año del Título: 2008 Clave Catastral: 1-1-1-31-2-7
 Contribuyente (p): MARTINEZ ROBALINO RAUL LUCIANO Y SRA 00000000000000000000 Avalúo Comercial/Capital en Giro: 67.210,57
 Base Imponible: 0,00

Concepto: Sector: CARGO VIGILANCIA MANTENIMIENTO 3 Lote: FRC 2

DETALLE RENTRO		DETALLE COBRO	
Descripción	Valor	No.	Cheque Tarjeta
10% SOLARES NO EDIF	0,00		Efectivo: 240,73
ACT. FIJOS	0,00		Cheque: 0,00
SERVICIO DE ASEO PUBLICO	0,99		Tarjeta: 0,00
V. T. C.	1,00		Papeleta: 0,00
CONTRIB. ESP. MEJORAS - (A.P.)	111,52		Total Recib.: 240,73
IMPUESTO PREDIAL URBANO	139,80		
Total	253,31		

CANCELADO 26 ENE 2008

Saldo = 253,31 Deuda Total = 240,73
 0,00 % Por Interés 0,00 Pago Realizado = 240,73
 - Por Descuento 12,58 Saldo = 0,00

Director Financiero: [Firma] Tesorero Municipal: [Firma] Jefe de Rentas: [Firma] Rosa González M. [Firma] Sello y Firma del Cajero

Cuerpo de Bomberos de Salinas

Contribución del 0,15% Sobre Avalúo de Predios Urbanos
 DECRETO SUPLENTO No. 23 DE ENERO DE 1936 N° 150705

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

Martinez Robalino Raul Luciano de
 cod. 1-1-1-31-2-7

UBICACIÓN DEL PREDIO			AVALÚOS		TASA 0,15 X 1000	
SECTOR	MANZANA	SOLAR EDIFICIO	US\$		US\$	
Edificio Arre... Segundo Piso	3	Opto. B-2	67.210,57		10,08	
Carhu Yilari		fr. 2	Descuentos			
			Intereses % Anual			
FECHA DE EMISIÓN		AÑO	Serv. Administrativo		0,80	
Salinas, Enero 26 del 2008		2008	Total Pagado		10,88	

PRIMER JEFE: [Firma] TESORERO: [Firma] RECAUDADOR: [Firma]



De conformidad con lo que dispone el Art. 18 numeral 5to. de la Ley
 Notarial Vigente: DOY FE: Que las fotocopias que anteceden en...
 UNA... fojas útiles, están conformes con sus originales, que
 se me Exhiben. En la ciudad de Samborombón, a 20 JUN 2008

DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GÓMEZ
 NOTARIO DEL CANTÓN SAMBOROMBÓN



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



No. **243788**
Fecha **13-May-2008**

DATOS DEL PROPIETARIO

PROPIETARIO: **MARTINEZ ROBALINO RAUL Y SRA.**
CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. **0**

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL **33-0070-022-0-0-0**
CIUDAD DELA **KENNEDY NORTE**
PARROQUIA **TARQUI**
DIRECCION **CALLE PUBLICA**
MANZANA **70**
SOLAR **22**

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

OTORGADO EN **GUAYAQUIL**
NOTARIA **DECIMO TERCERA**
REPERTORIO **19675**
FECHA INSCRIPCION **9 -SEP- 1991**
No. REG PROPIEDAD **7455**
MATRICULA IMMOB. **0**

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

NORTE C. PUBLICA	CON 27.66 Mts	SUR SOLAR 21	CON 25.59 Mts	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE SOLARES 24-25	CON 27.31 Mts	OESTE C. PUBLICA	CON 18.07 Mts	AREA SOLAR 588.83 Mts2

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE C. PUBLICA	CON 27.66 Mts	SUR SOLAR 21	CON 25.59 Mts	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE SOLARES 24-25	CON 27.31 Mts	OESTE C. PUBLICA	CON 18.07 Mts	AREA DEL SOLAR 588.83 Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICATA EN PROP. HORIZONTAL 0	VALOR M2 DE SOLAR \$110.00	AVALUO DEL SOLAR \$*****64,771.30
----------------------------------	---	--------------------------------------	---

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANEX. AREA CONST. 0 1819.75	TIPO DE CONSTRUCCION EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O OFICINA 9 (E.R.M.O.9)	VALOR M2 CONST. \$210.00	AVALUO DE CONSTRUCCION \$*****382,147.50
---------------------------------------	--	------------------------------------	--

\$***382,147.50**

VALOR DE LA PROPIEDAD

\$***446,918.80**

CONTRIBUCION PREDIAL

CLASIFIC. **A**

TARIFA IMPOSITIVA **0.0011274979**

IMP. PREDIAL Y ADICIONALES

IMPUESTO PREDIAL **686.78**

CUERPO DE BOMBEROS **52.04**

ASEO PUBLICO **0.20**

TASA DRENAJE PLUVIAL **63.08**

CONTRIB. ESP. MEJORAS **1,261.44**

TOTAL **2,063.52**

AVALUO VIGENTE 2005 **\$*****52,559.71**

OBSERVACIONES

SOLARES 22 Y 23 FUSIONADOS MANZANA 109 SEGUN URBANIZADORA. ACTUAL SOLAR 22, MANZANA 70.

[Signature]
Director de Urbanismo,
Avalúos y Registro

Arq. Juan J. Palacios Sánchez
SUB-DIRECTOR

NOTARIA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN PROVINCIA DEL GUAYAS
De conformidad con lo que dispone el Art. 18 numeral 5to. de la ley
Notarial Vigente :DOY FE :Que la fotocopia que antecede está
conforme con su original , que se me exhibe. En la ciudad de
Samborondón, a **20 JUN 2008**



DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GÓMEZ
NOTARIO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN



ESPACIO EN BLANCO

CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO
BIENIO 2003 - 2009



No. **249804**
Fecha **02-Jul-2008**

DATOS DEL PROPIETARIO
PROPIETARIO(S) **MARTINEZ ROBALINO RAUL**
CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. **0**

DATOS DEL PREDIO
CODIGO CATASTRAL **37-0055-012-0-0-0**
CIUDAD/DELA **CDLA. LOS OLIVOS**
PARROQUIA **TARQUI**
DIRECCION **AVENIDA DEL PARQUE**
No. **104**
MANZANA **55**
SOLAR **12**

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD
OTORGADO EN **GUAYAQUIL**
NOTARIA **DECIMO QUINTA**
REPERTORIO **33287**
FECHA INSCRIPCION **26 -ENE- 1987**
No. REG PROPIEDAD **997**
MATRICULA INMOB. **0**

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD
NORTE **SOLAR 3** CON **12.00** Mts SUR **AV.DEL PARQUE** CON **12.00** Mts FORMA DEL SOLAR **REGULAR**
ESTE **SOLAR 11** CON **25.00** Mts OESTE **SOLAR 1** CON **25.00** Mts AREA SOLAR **300.00** Mts2

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL
NORTE **SOLAR 3** CON **12.00** Mts SUR **AV.DEL PARQUE** CON **12.00** Mts FORMA DEL SOLAR **REGULAR**
ESTE **SOLAR 11** CON **25.00** Mts OESTE **SOLAR 1** CON **25.00** Mts AREA DEL SOLAR **300.00** Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL **0**
ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL **0**
VALOR M2 DE SOLAR **\$110.00**
AVALUO DEL SOLAR **\$*****33,000.00**

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS
ANX. **0** AREA. CONST. **360.60** TIPO DE CONSTRUCCION **EDIF. RESIDENCIAL 8**
VALOR M2. CONST. **\$520.00**
AVALUO DE CONSTRUCCION **\$*****187,512.00**

VALOR DE LA PROPIEDAD **\$*****220,512.00**

CONTRIBUCION PREDIAL		OBSERVACIONES
CLASIFIC.	A	MANZANA 6 SEGUN URBANIZADORA, ACTUAL MANZANA 55.
TARIFA IMPOSITIVA	0.0004362574	
IMP. PREDIAL Y ADICIONALES		
IMPUESTO PREDIAL	126.00	
CUERPO DE BOMBEROS	10.00	
ASEO PUBLICO	0.06	
TASA DRENAJE PLUVIAL	12.12	
CONTRIB. ESP. MEJORAS	189.72	
TOTAL	337.90	
AVALUO VIGENTE 2005		\$*****10,090.80

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

Arq. Juan J. Palacios Sánchez
SUB-DIRECTOR



ESPACIO EN BLANCO

M.MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
COMPROBANTE
DE INGRESO A CAJA

MES: JUL DÍA: 15 AÑO: 2008 CAJA No: 24 No: 2290034

CONTRIBUYENTE INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A (APORTE DE CONST)	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 33-0070-022-0-0-0-1	CODIGO TRANSACC. ALC
---	--	--------------------------------

CONCEPTO
ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES

F. CELEBRACION CONTRATO: 15-06-2008 F. CELEBRACION ANT.:

CUANTIA: 446,918.80
 Por los Primeros \$: 446,918.80 x 0.00% = 0.00
 Por la Diferencia \$: 0.00 x 0.00% = 0.00
 Adic. Alcabala a ECAPAG (Alcaldía) 0.00
 Adic. Alcabala a EMAP (Municipalidad) 0.00
 Adic. Alcabala a Concejo Provincial 0.00
 Adic. Alcabalas Municipales (-) Dctos. Alcabalas, Adic. 0.00% 0.00% 0.00
 Impuesto al Registro Municipal 0.00% 0.00% 0.00
 Registro Concejo Provincial 0.00% 0.00% 0.00
 Recargo Registro Municipal 0.00% 0.00% 0.00
 Recargo Registro Concejo Provincial 0.00% 0.00% 0.00
 Tasa de Trámite Administrativo 0.00% 0.00% 0.00
 Tasa de Trámite Catastral Transacción 1 inmuebles 0.00% 0.00% 0.00

Total Impuesto de Alcabala Municipal: 0.00
 Interés: 0.00
 Pagar: 6,752.47

CH. MNG 487 1554522 12252200

TESORERIA MUNICIPAL
CAJA 24
15 JUL 2008
PAGADO
PAPELETA DOLAR CONTRIBUYENTE 14:53:49
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECTOR FINANCIERO **TESORERO MUNICIPAL** **JEFE DE RENTAS**

M.MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
COMPROBANTE
DE INGRESO A CAJA

MES: JUL DÍA: 15 AÑO: 2008 CAJA No: 20 No: 2250184

CONTRIBUYENTE INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 37-0055-012-0-0-0-1	CODIGO TRANSACC. ALC
---	--	--------------------------------

CONCEPTO
ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES

F. CELEBRACION CONTRATO: 15-06-2008 F. CELEBRACION ANT.:

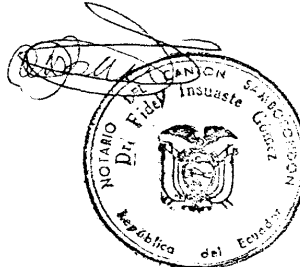
CUANTIA: 220,512.00
 Por los Primeros \$: 220,512.00 x 0.00% = 0.00
 Por la Diferencia \$: 0.00 x 0.00% = 0.00
 Adic. Alcabala a ECAPAG (Alcaldía) 0.00
 Adic. Alcabala a EMAP (Municipalidad) 1,102.55
 Adic. Alcabala a Concejo Provincial 22.05
 Adic. Alcabalas Municipales (-) Dctos. Alcabalas, Adic. 0.00% 0.00% 0.00
 Impuesto al Registro Municipal 0.00% 0.00% 0.00
 Registro Concejo Provincial 0.00% 0.00% 0.00
 Recargo Registro Municipal 0.00% 0.00% 0.00
 Recargo Registro Concejo Provincial 0.00% 0.00% 0.00
 Tasa de Trámite Administrativo 2.00% 2.00% 2.00
 Tasa de Trámite Catastral Transacción 1 inmuebles 2.00% 2.00% 2.00

Total Impuesto de Alcabala Municipal: 3,333.73
 Interés: 0.00
 Pagar: 3,333.73

CH. MNG 489 1554522 12250184

TESORERIA MUNICIPAL
CAJA 20
15 JUL 2008
PAGADO
PAPELETA DOLAR CONTRIBUYENTE 10:52:06
CGE
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECTOR FINANCIERO **TESORERO MUNICIPAL** **JEFE DE RENTAS**





JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

R.U.C. 0990987946001

N° B-0154983

IMPUESTO DE ALCABALAS

USD 1.336.77

POR U.S.\$

RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO

RECIBI de

la cantidad de UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS CON 77/100 DOLARES *****
POR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL

USD 445.590.00

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

U.S.\$

por la transferencia

COMPRVENTA A/F: INMOBILIARIA RAFAEL MARTINEZ S.A.

de dominio de

PAGADO EN CHEQUE CH 490 GUAYAQUIL

C.C. 330070022000000 TARGUI

CTA.CTE. 1554522

NOTARIA DE SANGUINON

ABGDO. FIDEL INSUASTE GOMEZ

Según artículo 104 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. 044 del 14 del 28 de Agosto del 2000.

Junta de Beneficencia de Guayaquil
Dirección de Tesorería

Guayaquil, de

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

PREVALO

15 JUL 2003
9:57:44
Mta. Isabel Arévalo
RECIBIDO

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

R.U.C. 0990987946001

N° B-0154984

IMPUESTO DE ALCABALAS

USD 661.54

POR U.S.\$

RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO

RECIBI de

la cantidad de SEISCIENTOS SESENTA Y UNO CON 54/100 DOLARES *****
POR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL

USD 220.512.00

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

U.S.\$

por la transferencia

COMPRVENTA A/F: INMOBILIARIA RAFAEL MARTINEZ S.A.

de dominio de

PAGADO EN CHEQUE CH 490 GUAYAQUIL

C.C. 370055012000000 TARGUI

CTA.CTE. 1554522

NOTARIA DE SANGUINON

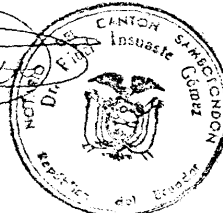
ABGDO. FIDEL INSUASTE GOMEZ

Según artículo 104 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. 044 del 14 del 28 de Agosto del 2000.

Guayaquil, de

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO





JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

R.U.C. 0990967246001

N° B- 0154985

IMPUESTO DE ALCABALAS

USD

201.63

POR U.S.\$

RECIBI de RAUL MARTINEZ ROBALINO

la cantidad de DOSCIENTOS UN CON 63/100 DOLARES
POR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

USD 67.211,00

U.S.\$ por la transferencia

COMPRAVENTA A/F: INMOBILIARIA RAFAEL MARTIZ S.A.

de dominio de

PAGADO EN CHEQUE N° 490 GUAYAQUIL

C.C. 1113127 SANTA ELENA

CTA. STE. 1554522

NOTARIA DE SAMBORONDON

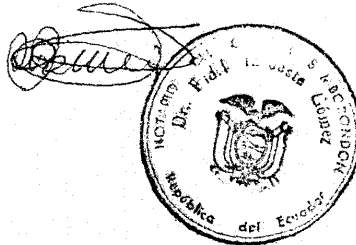
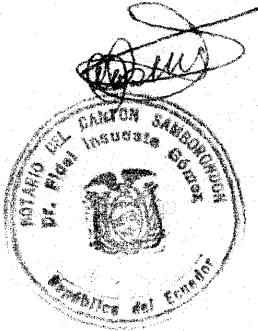
ABGDO. FIDEL INSUAESTE GOMEZ

104
Según artículo 104 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de Participación de la inversión y participación ciudadana Reg. Ofc. # 144 del 18 de Agosto del 2000.
Dpto. Tesorería
Guayaquil, 15 de JULIO de 2008

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO

Me. Isabel Arévalo
MATERIA CIBID
10:01:36



ESPACIO EN BLANCO

nuevamente en dirección Norte-Sur, con seis metros treinta centímetros, sobre la línea frontal de la terraza del departamento hasta encontrar el punto de partida de esta linderación, con un área útil de ciento treinta y nueve metros cuadrados (incluyendo bodega en la planta baja); en tanto que a los garajes número cuatro y cinco les corresponde una alícuota de un entero diecisiete centésimos por ciento a cada uno, no tienen descripción pero están ubicados el número cuatro en el lado Norte del edificio, en la zona destinada a parqueos y el número cinco en el lado Este, con un área de quince metros cuadrados, cada uno; inmueble que fue adquirido por los cónyuges Martínez Briones mediante escritura pública de compraventa de alícuotas del solar y entrega de obra del departamento y garajes referidos otorgada ante al Notario Público Vigésimo Segundo del Cantón Guayaquil, Doctor Jorge Alfredo Yépez Poveda, el veinticinco de enero de mil novecientos noventa e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas el dos de mayo de mil novecientos noventa (número trescientos noventa y dos del Registro de Propiedad y anotada bajo el número seiscientos diez del repertorio). Para el efecto, su cónyuge Yolanda Fátima Briones Campuzano de Martínez autoriza, en forma expresa, el aludido aporte y transferencia de dominio de los tres inmuebles descritos.

área
139 m²

área
15 m² Lc
H. d. D.

aut. con yu

RAUL ERNESTO MARTINEZ BRIONES, suscribe doscientas cinco acciones ordinarias y nominativas, de (U.S. \$ 1,00) UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA, cada una, y las paga íntegramente, en numerario, conforme consta del certificado de integración de capital que se agrega como documentos habilitantes y **MARIA FERNANDA MARTINEZ BRIONES**, suscribe doscientas cinco acciones ordinarias y nominativas de (U.S. \$ 1,00) UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA, cada una, y las paga,



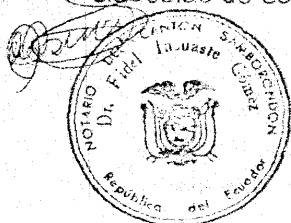
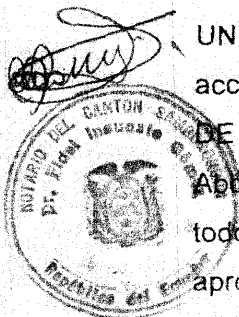
[Signature]
Dr. Fidel Insuaste Gómez
Notario del Cantón Samborombón

Avalúo

445.590
220.512
55.279
5.966

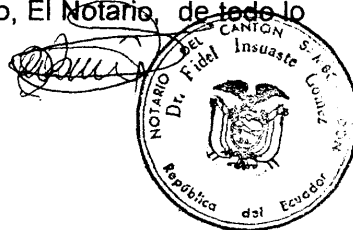
733.313

íntegramente, en numerario, conforme consta del certificado de integración de capital que se agrega: **CLAUSULA CUARTA:** Todos los socios de la compañía han procedido a avaluar los bienes inmuebles aportados por el socio RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO, con el siguiente resultado: A) Solar y edificación en Ciudadela Kennedy Norte: U.S. \$ 445.590,00 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA); B) Solar y villa en la Ciudadela Los Olivos: U.S. \$ 220.512,00 (DOSCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS DOCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA); y, C) Departamento y Bodega U.S. \$ 55.279,00 (CINCuenta Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA); Garajes cuatro y cinco U.S. \$ 5.966,00 (CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA) cada uno; en el Condominio "El Arrecife", en Salinas, Total: U.S. \$ 67.211,00, (SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS ONCE DOLARÉS DE ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA), lo que totaliza la cantidad de U.S. \$733.313,00 (SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TRECE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA), correspondiente a igual número de acciones de U.S. \$ 1,00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA), cada una. **CLAUSULA QUINTA:** La Abogada Jéssica Rodríguez Endara, queda autorizada para realizar todos los trámites que sean procedentes, a fin de lograr la aprobación e instrumentación legal del presente e inclusive la inscripción en los Registros de la Propiedad y Mercantil. Anteponga y agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo, para la completa validez del presente instrumento



[Signature]
D. Fidel Inzuaste Gómez
Notario del Cantón Samborombón

escriuario.- (firmado) Abogada Jéssica Rodríguez Endara,
Registro número Nueve mil setecientos sesenta y seis del Colegio
de Abogados del Guayas.- **HASTA AQUI LA MINUTA.- ES COPIA.-**
En consecuencia, los otorgantes en las respectivas calidades que
intervienen en este acto, se ratifican en el contenido de la
Minuta inserta, la que de conformidad con la Ley queda elevada a
Escritura Pública para que surta sus correspondientes efectos
legales. Quedan agregados a la matriz todos los
documentos que se adjunta a la minuta y que son necesarios
para la perfecta validez de esta Escritura Pública, los mismos que
se insertará en todos los Testimonios que posteriormente se
otorgare. Leída que les fue esta escritura de principio a fin, por mí, El
Notario, en alta y clara voz a los otorgantes, éstos la aprobaron,
ratificaron y firman en unidad de acto conmigo, El Notario, de todo lo
cual doy fe y por ello la autorizo.-



Raúl

RAUL LUCIANO MARTINEZ ROBALINO
C. C. No. 0903190023

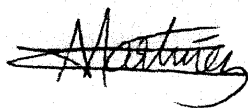
Yolanda

YOLANDA FATIMA BRIONES CAMPUZANO DE MARTINEZ
C. C. No. 1200789103



Dr. Fidel Insuaste Gómez
Notario del Cantón Samborombón

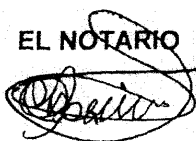

RAUL ERNESTO MARTINEZ BRIONES
C. C. No. 0912557360



MARIA FERNANDA MARTINEZ BRIONES
C. C. No. 0912563079

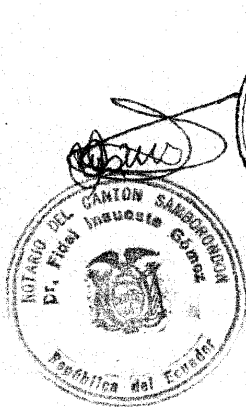


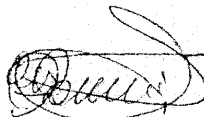
EL NOTARIO



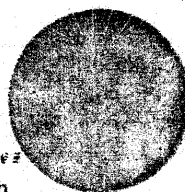
DOCTOR FIDEL SEGUNDO INSUASTE GOMEZ

SE OTORGO ANTE MI, Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA
CERTIFICADA, EN FOJAS UTILES, RUBRICADA POR MI, EL NOTARIO, LA
MISMA, QUE SELLO Y FIRMO EN ESTA CIUDAD DE SAMBORONDON, A LOS
DIECISEIS DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.-





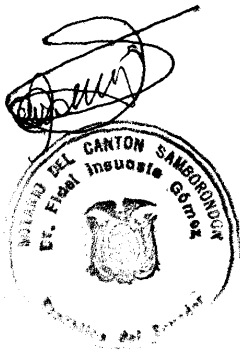
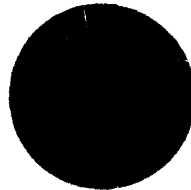
Dr. Fidel Insuaste Gomez
Notario del Canton Samborondon



RAZON: Siento como tal que en esta fecha y al margen de la matriz de la escritura pública cuya copia certificada antecede he tomado nota de la Aprobación de la constitución de la Compañía **INMOBILIARIA RAFERMARTZ S. A.**, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del Artículo Tercero de la Resolución No. 08.G.DIC.0005165, de ocho de agosto del dos mil ocho, suscrita por el Abogado Humberto Moya González, Intendente de Compañías de Guayaquil.- En la ciudad de Samborondón, a los diecisiete días del mes de septiembre del año dos mil ocho.



Dr. Fidel Insuaste Gómez
Notario del Cantón Samborondón



ESPACIO EN BLANCO

Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Salinas

Av.12 y Calles 38 y 40 Barrio San Lorenzo 2773347

Número de Repertorio:**2008- 1793**

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

1.- Con fecha Cuatro de Septiembre de Dos Mil Ocho queda inscrito el acto o contrato TRANSFERENCIA DE DOMINIO en el Registro de PROPIEDADES de tomo 50 de fojas 16807 a 16841 con el número de inscripción 1061 celebrado entre: ([MARTINEZ ROBALINO RAUL LUCIANO en calidad de APORTANTE], [BRIONES CAMPUZANO YOLANDA FATIMA DE MARTINEZ en calidad de APORTANTE], [INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A. en calidad de ADQUIRENTE]).

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

Tipo Bien	Número	
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Ficha	Actos
=====	=====	=====
Listado de bienes Inmuebles		
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	6479	TRAD(1)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	6478	TRAD(1)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	6476	TRAD(1)

DESCRIPCIÓN:

TRAD =TRANSFERENCIA DE DOMINIO


Abg. Luis Colmont Patterson
Firma del Registrador.



ESPACIO EN BLANCO

Registro de la Propiedad del Cantón Salinas



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

**Razón de Inscripción de
Repertorio:**

2,008 - 23,335



Conforme a la solicitud Número: 2008- 23335, detallo la siguiente razón de inscripción:

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):
1.- Aporte en el tomo 64 de fojas 31553 a 31554, No.13945 del Registro de Propiedades, el Veintiocho de Agosto del Dos Mil Ocho, extendido(a) en:[Notaría] de [Samborondón] el [20/jun/2008]; por: ([INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A. en calidad de ADQUIRENTE], [BRIONES CAMPUZANO YOLANDA FATIMA en calidad de APORTANTE], [MARTINEZ ROBALINO RAUL LUCIANO en calidad de APORTANTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([37-0055-012-0-0-0 CON MATRÍCULA: 343555]).

2.- Aporte en el tomo 64 de fojas 31555 a 31556, No.13946 del Registro de Propiedades, el Veintiocho de Agosto del Dos Mil Ocho, extendido(a) en:[Notaría] de [Samborondón] el [20/jun/2008]; por: ([INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A. en calidad de ADQUIRENTE], [BRIONES CAMPUZANO YOLANDA FATIMA en calidad de APORTANTE], [MARTINEZ ROBALINO RAUL LUCIANO en calidad de APORTANTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([33-0070-022-0-0-0 CON MATRÍCULA: 343925]).

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

Código Catastral/Rol/Identificación Predial Matrícula Inmobiliaria

37-0055-012-0-0-0	343555
33-0070-022-0-0-0	343925

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

Guayaquil, jueves, 28 de agosto de 2008

Impreso a las 15:12:57



MQUINTEROS

Trabajados por:
Digitizador : SN
Calificador de Título : LVERA
Calificador Legal : JCAICEDO
Asesor : AGERMAN
Generador de Razón : MQUINTEROS

Repertorio: 2,008 23,335

Alexandra German Gaibor

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.



ESPACIO EN BLANCO



NUMERO DE REPERTORIO: 54.668
FECHA DE REPERTORIO: 07/oct/2008
HORA DE REPERTORIO: 12:23

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL

1-. **Certifica:** que con fecha siete de Octubre del dos mil ocho en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 08.G.DIC.0005165, de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, dictada por el Intendente de Compañía de Guayaquil, **AB. HUMBERTO MOYA GONZALEZ**, el 8 de agosto del 2008, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la **Constitución** de la compañía denominada: **INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.**, de fojas 124.043 a 124.096, Registro Mercantil número 21.740.

ORDEN: 54668



s 56101-
REVISADO POR: *FF*



AB. TATIANA GARCIA PLAZA
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA



NOTARIA DEL CANTON SAMBORONDON PROVINCIA DEL GUAYAS
De conformidad con lo que dispone el Art. 13 numeral 5to. de la ley
Notarial Vigente DOY FE (Que las fotocopias que anteceden en **33**)
TREINTA Y TRES fojas útiles están conformes con sus originales que
se me Exhiben. En la ciudad de Samborondon, a **11 NOV 2008**

DR. FIDEL SEGUNDO INSUASTE GOMEZ
NOTARIO DEL CANTON SAMBORONDON

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS



OFICIO No. SC.IJ.DJC.08.

025259

Guayaquil, 28 NOV 2008

Señores
BANCO DEL PICHINCHA
Ciudad

De mi consideración:

Cúmplame comunicar a usted que la compañía **INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.**, ha concluido los trámites legales previos a su funcionamiento.

En tal virtud, puede el Banco de su gerencia, entregar los valores depositados en la "Cuenta de Integración de Capital" de esa compañía, a los administradores de la misma.

Atentamente,

Ab. Roberto Caizahuano Villacrés
SECRETARIO GENERAL (ENCARGADO)