



1 **ESCRITURA PUBLICA DE AUMENTO DE**
2 **CAPITAL SOCIAL Y REFORMA DE LOS**
3 **ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPAÑIA**
4 **ANDAGRI S.A..-**

5 **CUANTIA: U.S.\$ 945.965,00**

6 **#####**

7 **#####**

8 **#####**

9 **En la ciudad de Machala, Capital**
10 **de la Provincia de El Oro, República del Ecuador,**
11 **hoy día jueves treinta y uno de Mayo del año**
12 **dos mil doce; ante mí, ABOGADA BETTY GALVEZ**
13 **ESPINOZA, Notaria Pública Tercera del Cantón**
14 **Machala, comparecen el señor DOCTOR SERGIO**
15 **AUGUSTO DEL CIOPPO MORSTADT, divorciado, en**
16 **su calidad de Gerente General de la COMPAÑIA**
17 **ANDAGRI S.A., tal como lo acredita con el**
18 **Nombramiento que se acompaña a la presente, como**
19 **documento habilitante, para legitimar su personería e**
20 **intervención y debidamente autorizado por la Junta**
21 **Universal de Accionistas de la Compañía, celebrada en**
22 **la ciudad de Machala, el veinticuatro de Abril del**
23 **año dos mil doce, cuya copia certificada se adjunta**
24 **como documento habilitante; y, el señor ANTONIO**
25 **XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO, ejecutivo de negocios,**
26 **casado, quien declara que tiene disuelta la sociedad**
27 **conyugal con su cónyuge señora Nelly Yolanda**
28 **Salcedo Bowen de Falquéz, según Sentencia dictada**

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

1 por la Abogada Rossy Nevarez Rojas, Juez Quinto
2 de lo Civil de Guayaquil, de fecha doce de
3 Septiembre de mil novecientos noventa, debidamente
4 marginada en la Inscripción de Matrimonio del
5 Registro Civil de la ciudad de Guayaquil, el
6 cuatro de Octubre de mil novecientos noventa,
7 la misma que se acompaña como documento
8 habilitante. Los señores comparecientes: Ecuatorianos,
9 domiciliados en la ciudad de Guayaquil, de paso
10 por esta ciudad, mayores de edad, capaces para
11 obligarse y contratar, a quienes de conocerlos
12 doy fe, con amplia libertad y bien instruidos de
13 la naturaleza y resultados de la presente Escritura
14 Pública de Aumento de Capital Social y Reforma
15 de los Estatutos Sociales de la COMPAÑÍA ANDAGRI
16 S.A., para su otorgamiento me presentan la
17 minuta que copio a continuación.....

18 "SEÑOR NOTARIO: En el Protocolo de Escrituras
19 Públicas a su cargo, sírvase hacer constar una de
20 Aumento del Capital Social y Reforma de los
21 Estatutos Sociales de la Compañía ANDAGRI S.A.,
22 que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas.....

23 PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen al
24 otorgamiento de la presente escritura pública, el
25 señor Doctor Sergio Augusto Del Cioppo Morstadt,
26 en su calidad de Gerente General y Representante
27 Legal de la Compañía ANDAGRI S.A., la misma
28 que legitima su comparecencia con el Nombramiento

1 que debidamente certificado se agrega como
2 habilitante; y, el señor ANTONIO XAVIER FALQUEZ
3 ZAMBRANO, quien declara que tiene disuelta la
4 sociedad conyugal con su cónyuge señora Nelly
5 Yolanda Salcedo Bowen de Falquéz, según Sentencia
6 dictada por la Abogada Rossy Nevarez Rojas, Juez
7 Quinto de lo Civil de Guayaquil, de fecha doce
8 de Septiembre de mil novecientos noventa, debidamente
9 marginada en la Inscripción de Matrimonio del
10 Registro Civil de la ciudad de Guayaquil, el cuatro
11 de Octubre de mil novecientos noventa, la misma
12 que se acompaña como documento habilitante.-----

13 SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) Mediante Escritura
14 Pública autorizada por el Notario Sexto del Cantón
15 Machala, Abogado Luis Zambrano Larrea, el diez de
16 Enero del año dos mil doce, se constituyó la
17 Compañía ANDAGRI S.A., la misma que fue aprobada
18 por la Intendencia de Compañías de Machala
19 mediante Resolución Número SC.DIC.M. Doce. Cero
20 cero cero cero uno seis, el doce de Enero
21 del año dos mil doce e inscrita en el Registro
22 Mercantil del Cantón Machala, con el Número Setenta
23 y cuatro, el dieciséis de Enero del año dos mil
24 doce; y, b) La Junta Universal de Accionistas de la
25 Compañía ANDAGRI S.A., celebrada el veinticuatro de
26 Abril del año dos mil doce, acordó por unanimidad
27 lo siguiente: a.- Aumentar el Capital Social de
28 la Empresa en la cantidad de NOVECIENTOS

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

1 CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA
2 Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
3 DE AMERICA, para que sumado al capital
4 anterior que es de OCHOCIENTOS DOLARES DE
5 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, sume el total
6 de NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL
7 SETECIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES DE LOS
8 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, todo conforme se
9 detalla en el Acta de Junta Universal de Accionistas
10 y que comprende el aporte en especie, de bienes
11 inmuebles a favor de la Compañía ANDAGRI S.A.,
12 cuya transferencia de dominio se efectúa sin reserva
13 ni limitación alguna por parte del aportante señor
14 Antonio Xavier Falquéz Zambrano o sea el dominio, la
15 posesión, el uso y el goce, de los mismos. Estos
16 bienes inmuebles son los siguientes: a) La Finca
17 Bananera denominada "El Carmen", la misma que
18 se encuentra ubicada en la Carretera La Unión -
19 La Peaña, en la Parroquia El Cambio, lotes
20 signados con los números Tres - Cuatro, perteneciente
21 al Cantón Machala. Esta Finca Bananera tiene un
22 total de Sesenta y dos hectáreas, cincuenta y dos
23 centésimas de hectárea y la misma se compone
24 de dos cuerpos de Treinta y tres hectáreas,
25 cincuenta y dos centésimas de hectárea y de
26 Veintinueve hectáreas, toda vez que fueron adquiridos
27 por separado a dos propietarios, pero que por el
28 hecho de estar contiguos forman en la actualidad

Notaría Tercera
Abg. Betty Gálvez E.

1 un solo predio, con la denominación antes
2 mencionada. Esta Finca Bananera tiene las siguientes
3 Construcciones: Empacadora Central, Viviendas, Oficinas,
4 Comedor, Cocina, Baños, Bodega de Fertilizantes,
5 Vestidores, Estación de Bombeo, Cuarto de Combustibles,
6 Estación de Riego, Estación Meteorológica. Es decir,
7 posee una infraestructura completa y moderna, en
8 razón de lo cual está calificada internacionalmente
9 para exportar su producción. El perito - evaluador,
10 designado para tal efecto por la Junta Universal de
11 Accionistas, celebrada el nueve de Abril del año
12 dos mil doce, señor Ingeniero Patricio Rodríguez, con
13 Calificación Número SC.RNP. Cuatrocientos cincuenta
14 y siete, de la Superintendencia de Compañías; y, por
15 lo tanto, sin la participación del accionista señor
16 Antonio Xavier Falquéz Zambrano, para tal
17 designación, valora esta propiedad (fecha once de Abril
18 del año dos mil doce) en SEISCIENTOS NOVENTA Y
19 CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN DOLARES
20 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, OCHENTA
21 Y SIETE CENTAVOS DE DOLAR. La Junta Universal
22 de Accionistas con la exclusión del accionista señor
23 Antonio Xavier Falquéz Zambrano, acepta este valor
24 o avalúo de la Finca Bananera "El Carmen" y
25 dispone que este peritaje se incorpore al expediente
26 de esta Junta, como también sea considerado
27 como documento habilitante de la escritura
28 correspondiente del Aumento del Capital Social.

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

1 Igualmente acepta la Junta Universal de Accionistas
2 que con este valor se pague la parte que
3 corresponde en el Aumento de Capital Social
4 propuesto, por las acciones que ha suscrito a su
5 favor el accionista señor Antonio Xavier Falquéz
6 Zambrano. La historia de este bien consta al final,
7 entre los habilitantes de esta escritura e identificado
8 como un certificado del Registrador de la Propiedad
9 del Cantón Machala, así como también el certificado
10 de Avalúos y Catastros de la Muy Ilustre
11 Municipalidad del Cantón Machala; b) El local
12 utilizado como Oficina, y signado con el Número
13 Dos, en la Manzana Número Dos, Solar Número
14 Tres, ubicado en las Calles Malecón Simón Bolívar,
15 entre Mejía y Calderón, de la Parroquia Olmedo, de
16 la ciudad de Guayaquil, en el Décimo Primer Piso
17 del Edificio "El Dorado", al que inclusive le
18 pertenece el Parqueadero Número Dos. Este predio
19 urbano tiene una área de Ciento cincuenta y cinco
20 metros cuadrados, catorce decímetros cuadrados, tiene
21 una alícuota de Dos punto cincuenta y seis por
22 ciento sobre el terreno más bienes comunes del
23 condominio y el perito - evaluador, designado para tal
24 efecto por la Junta Universal de Accionistas celebrada
25 el nueve de Abril del año dos mil doce, el
26 señor Ingeniero Patricio Rodríguez, con Calificación
27 Número SC.RNP. Cuatrocientos cincuenta y siete, de
28 la Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto, sin

1 la participación del accionista señor Antonio
2 Xavier Falquéz Zambrano, para tal designación,
3 valora esta propiedad (fecha doce de Abril del
4 año dos mil doce) en NOVENTA MIL SETENTA
5 Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
6 DE AMERICA, ONCE CENTAVOS DE DOLAR. A
7 su vez, el Parqueadero Número Dos, tiene un
8 área de Veintiún metros cuadrados, cero un decímetros
9 cuadrados, al que le corresponde una alícuota de
10 Cero punto treinta y cinco por ciento sobre el
11 terreno y más bienes comunes del condominio y el
12 perito - evaluador, designado para tal efecto por la
13 Junta Universal de Accionistas celebrada el nueve de
14 Abril del año dos mil doce, el señor Ingeniero
15 Patricio Rodríguez, con Calificación Número SC.RNP.
16 Cuatrocientos cincuenta y siete de la Superintendencia
17 de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación del
18 accionista señor Antonio Xavier Falquéz Zambrano,
19 para tal designación, valora esta propiedad (fecha
20 doce de Abril del año dos mil doce) en DOCE MIL
21 CIENTO NOVENTA Y OCHO DOLARES DE LOS
22 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, ONCE CENTAVOS DE
23 DOLAR. Es decir, que estas dos propiedades que
24 conforman una sola unidad, se valoran en total en
25 CIENTO DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA DOLARES
26 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, VEINTIDOS
27 CENTAVOS DE DOLAR. La Junta Universal de
28 Accionistas con la exclusión del accionista señor

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

1 Antonio Xavier Falquéz Zambrano, acepta este valor
2 o avalúo de los predios urbanos (Oficina y
3 Parqueadero) y dispone que este peritaje se incorpore
4 al expediente de esta Junta, como también sea
5 considerado como documento habilitante de la
6 escritura correspondiente del Aumento del Capital
7 Social. Igualmente acepta la Junta Universal de
8 Accionistas que con este valor se pague la parte
9 que corresponde en el Aumento del Capital Social
10 propuesto, por las acciones que ha suscrito a su favor
11 el accionista señor Antonio Xavier Falquéz Zambrano.
12 La historia de estos bienes consta al final, entre
13 los habilitantes de esta escritura e identificados
14 como sendos certificados del Registro de la Propiedad
15 del Cantón Guayaquil, así como también los
16 certificados de Avalúos y Catastros de la Muy Ilustre
17 Municipalidad del Cantón Guayaquil; c) El predio
18 urbano utilizado como habitación o residencia, y
19 signado con el Número Uno, el mismo que se
20 encuentra ubicado en la Manzana Número Dos, Solar
21 Número Tres, de las Calles Malecón Simón Bolívar
22 entre Mejía y Calderón, de la Parroquia Olmedo, de
23 la ciudad de Guayaquil, en el Décimo Primer Piso
24 del Edificio "El Dorado", al que le pertenecen los
25 Parqueaderos Números Cuatro y Nueve; Este predio
26 urbano tiene un área de Ciento cincuenta y cinco
27 metros cuadrados, cero tres decímetros cuadrados, al
28 que le corresponde una alícuota de Dos punto

Notaría Tercera
Abg. Betty Gálvez E.

1 cincuenta y cinco por ciento del solar del Edificio
2 más bienes comunes del Condominio y el perito -
3 evaluador, designado para tal efecto por la Junta
4 Universal de Accionistas celebrada el nueve de Abril
5 del año dos mil doce, el señor Ingeniero Patricio
6 Rodríguez, con Calificación Número SC.RNP.
7 Cuatrocientos cincuenta y siete, de la Superintendencia
8 de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación
9 del accionista señor Antonio Xavier Falquéz Zambrano,
10 para tal designación, valora esta propiedad (fecha diez
11 de Abril del año dos mil doce) en NOVENTA MIL
12 QUINIENTOS TREINTA Y UN DOLARES DE LOS
13 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, CINCUENTA Y CINCO
14 CENTAVOS DE DOLAR. El Parqueadero Número Cuatro,
15 tiene un área de Diecisiete metros cuadrados,
16 cincuenta y siete decímetros cuadrados, al mismo
17 que le corresponde una alícuota de cero punto
18 veintinueve por ciento del solar del Edificio más
19 bienes comunes del Edificio y el perito - evaluador,
20 designado para tal efecto por la Junta Universal de
21 Accionistas celebrada el nueve de Abril del año dos
22 mil doce, el señor Ingeniero Patricio Rodríguez, con
23 Calificación Número SC.RNP. Cuatrocientos cincuenta y
24 siete de la Superintendencia de Compañías; y, por lo
25 tanto, sin la participación del accionista señor
26 Antonio Xavier Falquéz Zambrano, para tal designación,
27 valora esta propiedad (fecha diez de Abril del año
28 dos mil doce) en DIEZ MIL DOSCIENTOS SESENTA

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

1 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.
2 El Parqueadero Número Nueve, tiene un área de
3 Catorce metros cuadrados, cuarenta decímetros
4 cuadrados, al mismo que le corresponde una alícuota
5 de cero punto veinticuatro por ciento del solar del
6 Edificio más bienes comunes del condominio y
7 el perito - evaluador, designado para tal efecto
8 por la Junta Universal de Accionistas celebrada
9 el nueve de Abril del año dos mil doce, el señor
10 Ingeniero Patricio Rodríguez, con Calificación Número
11 SC.RNP. Cuatrocientos cincuenta y siete, de la
12 Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto, sin la
13 participación del accionista señor Antonio Xavier
14 Falqués Zambrano, para tal designación, valora esta
15 propiedad (fecha diez de Abril del año dos mil
16 doce) en OCHO MIL CUATROCIENTOS NUEVE
17 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,
18 CERO CINCO CENTAVOS DE DOLAR. Es decir que
19 estas tres propiedades que conforman una sola
20 unidad, se valoran en total en CIENTO NUEVE MIL
21 DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
22 AMERICA, OCHENTA CENTAVOS DE DOLAR. La
23 Junta Universal de Accionistas con la exclusión del
24 accionista señor Antonio Xavier Falqués Zambrano,
25 acepta estos valores o avalúos de los predios urbanos
26 (Habitación - Residencia y Dos Parqueaderos)
27 antes señalados y dispone que este peritaje se
28 incorpore al expediente de esta Junta, como

1 también sea considerado como documento
2 habilitante de la escritura correspondiente del Aumento
3 del Capital Social. Igualmente acepta la Junta
4 Universal de Accionistas que con este valor se pague
5 la parte que corresponde en el Aumento del
6 Capital Social propuesto, por las acciones que ha
7 suscrito a su favor el accionista señor Antonio
8 Xavier Falqués Zambrano. La historia de estos bienes
9 consta al final, entre los habilitantes de esta escritura
10 e identificados como sendos certificados del Registro
11 de la Propiedad del Cantón Guayaquil, así como
12 también los certificados de Avalúos y Catastros
13 de la Muy Ilustre Municipalidad del Cantón
14 Guayaquil; y, d) La Suite Número Doscientos cinco,
15 ubicada en la Primera Planta Alta del Hotel Oro
16 Verde, situado en la Calle Vehicular - Circunvalación
17 Este, Solar Número Trece, de la ciudad de Machala,
18 la misma que está compuesta de: sala, comedor,
19 cocina, baño social y un dormitorio. A esta Suite le
20 corresponde en propiedad el Parqueadero Número
21 Quince y por lo tanto, sin la participación del
22 accionista señor Antonio Xavier Falqués Zambrano,
23 para tal designación. Este predio urbano tiene un
24 área de Ochenta y un metros cuadrados, ochenta
25 decímetros cuadrados, al que le corresponde una
26 alícuota de copropiedad de cero punto veintisiete
27 por ciento, sobre el terreno más bienes comunes
28 del condominio y el perito - evaluador, designado

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARÍA TERCERA - MACHALA

1 para tal efecto por la Junta Universal de
2 Accionistas celebrada el nueve de Abril del año dos
3 mil doce, el señor Ingeniero Patricio Rodríguez,
4 con Calificación Número SC.RNP. Cuatrocientos
5 cincuenta y siete, de la Superintendencia de
6 Compañías; y, por lo tanto, sin la participación del
7 accionista señor Antonio Xavier Falquéz Zambrano,
8 para tal designación, valora esta propiedad en:
9 (fecha diez de Abril del año dos mil doce) en
10 TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y
11 DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
12 AMERICA, VEINTINUEVE CENTAVOS DE DOLAR. El
13 Parqueadero Número Quince, tiene un área de Doce
14 metros cuadrados, cincuenta decímetros cuadrados, al
15 mismo que le corresponde una alícuota de cero
16 punto cero cuatro por ciento, sobre el terreno
17 más bienes comunes del condominio y el perito -
18 avaluador, designado para tal efecto por la Junta
19 Universal de Accionistas, celebrada el nueve de Abril
20 del año dos mil doce, el señor Ingeniero Patricio
21 Rodríguez, con Calificación Número SC.RNP.
22 Cuatrocientos cincuenta y siete, de la
23 Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto,
24 sin la participación del accionista señor Antonio
25 Xavier Falquéz Zambrano, para tal designación, valora
26 esta propiedad (fecha diez de Abril del año dos mil
27 doce) en DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y
28 NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

1 AMERICA, OCHENTA Y OCHO CENTAVOS DE DOLAR.
2 Es decir, que estas dos propiedades que conforman
3 una sola unidad, se valoran en TREINTA Y NUEVE
4 MIL CIENTO DOS DOLARES DE LOS ESTADOS
5 UNIDOS DE AMERICA, ONCE CENTAVOS DE DOLAR.
6 La Junta Universal de Accionistas con la exclusión
7 del accionista señor Antonio Xavier Falquéz
8 Zambrano, acepta este valor o avalúo de los predios
9 urbanos (Suite Número Doscientos cinco y Parquedero
10 Número Quince) y dispone que este peritaje se
11 incorpore al expediente de esta Junta, como
12 también sea considerado como documento habilitante
13 de la escritura correspondiente del Aumento del
14 Capital Social. Igualmente acepta la Junta Universal
15 de Accionistas que con este valor se pague
16 la parte que corresponde en el Aumento del Capital
17 Social propuesto por las acciones que ha suscrito a
18 su favor el accionista señor Antonio Xavier
19 Falquéz Zambrano. La historia de este bien consta
20 al final, entre los habilitantes de esta escritura e
21 identificado como un certificado del Registro de
22 la Propiedad del Cantón Machala, así como también
23 el certificado de Avalúos y Catastros de la Muy
24 Ilustre Municipalidad del Cantón Machala; b) Como
25 consecuencia del AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL, se
26 resuelve reformar los Artículos Quinto y Sexto de
27 los Estatutos Sociales para que en adelante
28 consten de la siguiente manera: "ARTICULO QUINTO:

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

1 DEL CAPITAL SOCIAL.- El Capital Social de la
2 Compañía es de NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS
3 MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES
4 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, dividido
5 en Novecientas cuarenta y seis mil setecientas
6 sesenta y cinco Acciones Ordinarias y Nominativas
7 del valor de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS
8 DE AMERICA cada una” y “ARTICULO SEXTO:
9 TITULO DE LAS ACCIONES.- Los títulos de las
10 acciones serán emitidos con el carácter de
11 nominativos, numeradas del CERO UNO al
12 NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS
13 SESENTA Y CINCO inclusive, contendrán las
14 declaraciones prescritas por la Ley y serán
15 autorizados con la firma del Presidente y del
16 Gerente General de la Compañía. Podrán emitirse
17 también certificados que contengan varios títulos
18 de acciones haciendo constar en los mismos la
19 numeración correspondiente”; c) Autorizar al Gerente
20 General y Representante Legal de la Compañía para
21 que realice todas las gestiones pertinentes para el
22 perfeccionamiento del presente trámite.....

23 TERCERA: DECLARACIONES.- Con estos antecedentes,
24 que forman parte esencial e integrante del presente
25 acto, el señor Doctor Sergio Augusto Del Cioppo
26 Morstadt, a nombre y en representación de la Compañía
27 ANDAGRI S.A., en su calidad de Gerente General
28 y Representante Legal de la misma, declara que: a.-

1 El accionista suscriptor del presente aumento
2 de capital social de la Compañía es de nacionalidad
3 ecuatoriana; y, b.- La Junta Universal de Accionistas
4 de la Compañía ANDAGRI S.A., celebrada el
5 veinticuatro de Abril del año dos mil doce,
6 resolvió por unanimidad lo siguiente: a.- Aumentar el
7 Capital Social de la Empresa en la cantidad de
8 NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS
9 SESENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS
10 UNIDOS DE AMERICA, para que sumado al capital
11 anterior que es de OCHOCIENTOS DOLARES DE
12 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA sume el total
13 de NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL
14 SETECIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES DE
15 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, todo conforme
16 se detalla en el Acta de Junta Universal de
17 Accionistas y que comprende el aporte en especie,
18 de bienes inmuebles a favor de la Compañía
19 ANDAGRI S.A., cuya transferencia de dominio se
20 efectúa sin reserva ni limitación alguna por parte
21 del aportante señor Antonio Xavier Falquéz Zambrano
22 o sea el dominio, la posesión, el uso y el goce,
23 de los mismos. Estos bienes inmuebles son los
24 siguientes: a).- La Finca Bananera denominada "El
25 Carmen", la misma que se encuentra ubicada en la
26 Carretera La Unión - La Peaña, en la Parroquia El
27 Cambio, lotes signados con los Números Tres -
28 Cuatro, perteneciente al Cantón Machala. Esta Finca

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

1 **Bananera tiene un total de Sesenta y dos hectáreas,**
2 **cincuenta y dos centésimas de hectárea, y la misma**
3 **se compone de dos cuerpos de Treinta y tres**
4 **hectáreas, cincuenta y dos centésimas de hectárea y**
5 **de Veintinueve hectáreas, toda vez que fueron**
6 **adquiridos por separado a dos propietarios, pero que**
7 **por el hecho de estar contiguos forman en la**
8 **actualidad un solo predio, con la denominación antes**
9 **mencionada. Esta Finca Bananera tiene las siguientes**
10 **Construcciones: Empacadora Central, Viviendas, Oficinas,**
11 **Comedor, Cocina, Baños, Bodega de Fertilizantes,**
12 **Vestidores, Estación de Bombeo Cuarto de**
13 **Combustibles, Estación de Riego, Estación**
14 **Meteorológica. Es decir, posee una infraestructura**
15 **completa y moderna, en razón de lo cual está**
16 **calificada internacionalmente para exportar su**
17 **producción. El perito - evaluador, designado para tal**
18 **efecto por la Junta Universal de Accionistas**
19 **celebrada el nueve de Abril del año dos mil**
20 **doce, el señor Ingeniero Patricio Rodríguez, con**
21 **Calificación Número SC.RNP. Cuatrocientos cincuenta**
22 **y siete, de la Superintendencia de Compañías; y,**
23 **por lo tanto, sin la participación del accionista**
24 **señor Antonio Xavier Falquéz Zambrano, para tal**
25 **designación, valora esta propiedad (fecha once de Abril**
26 **del año dos mil doce) en SEISCIENTOS NOVENTA**
27 **Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN**
28 **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,**

1 OCHENTA Y SIETE CENTAVOS DE DOLAR.- La Junta
2 Universal de Accionistas con la exclusión del
3 accionista señor Antonio Xavier Falquéz Zambrano,
4 acepta este valor o avalúo de la Finca Bananera "El
5 Carmen" y dispone que este peritaje se incorpore al
6 expediente de esta Junta, como también sea
7 considerado como documento habilitante de la
8 escritura correspondiente del Aumento del Capital
9 Social. Igualmente acepta la Junta Universal de
10 Accionistas que con este valor se pague la parte
11 que corresponde en el Aumento del Capital Social
12 ^{propuesto} propuesto, por las acciones que ha suscrito a su
13 favor el accionista señor Antonio Xavier Falquéz
14 Zambrano. La historia de este bien consta al final,
15 entre los habilitantes de esta escritura e identificado
16 como un certificado del Registrador de la Propiedad
17 del Cantón Machala, así como también el certificado
18 de Avalúos y Catastros de la Muy Ilustre
19 Municipalidad del Cantón Machala; b) El local
20 utilizado como Oficina y signado con el Número Dos,
21 en la Manzana Número Dos, Solar Número
22 Tres, ubicado en las Calles Malecón Simón
23 Bolívar entre Mejía y Calderón, de la Parroquia
24 Olmedo, de la ciudad de Guayaquil, en el Décimo
25 Primer Piso del Edificio "El Dorado", al que
26 inclusive le pertenece el Parqueadero Número Dos.
27 Este predio urbano tiene un área de Ciento
28 cincuenta y cinco metros cuadrados, catorce

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARÍA TERCERA - MACHALA

1 decímetros cuadrados, tiene una alícuota de Dos
2 punto cincuenta y seis por ciento sobre el terreno
3 más bienes comunes del condominio y el perito -
4 avaluador, designado para tal efecto por la Junta
5 Universal de Accionistas celebrada el nueve de Abril
6 del año dos mil doce, el señor Ingeniero Patricio
7 Rodríguez, con Calificación Número SC.RNP.
8 Cuatrocientos cincuenta y siete, de la Superintendencia
9 de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación
10 del accionista señor Antonio Xavier Falquéz Zambrano,
11 para tal designación, valora esta propiedad (fecha
12 doce de Abril del año dos mil doce) en NOVENTA
13 MIL SETENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS
14 UNIDOS DE AMERICA, ONCE CENTAVOS DE DOLAR.
15 A su vez, el Parqueadero Número Dos tiene un área
16 de Veintiún metros cuadrados, cero un decímetros
17 cuadrados, al que le corresponde una alícuota de
18 cero punto treinta y cinco por ciento sobre el
19 terreno y más bienes comunes del condominio y el
20 perito - avaluador, designado para tal efecto por la
21 Junta Universal de Accionistas celebrada el nueve
22 de Abril del año dos mil doce, el señor
23 Ingeniero Patricio Rodríguez, con Calificación Número
24 SC.RNP. Cuatrocientos cincuenta y siete de la
25 Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto, sin
26 la participación del accionista señor Antonio Xavier
27 Falquéz Zambrano, para tal designación, valora esta
28 propiedad (fecha doce de Abril del año dos mil

Notaría Tercera
Abg. Betty Gálvez E.

1 doce) en DOCE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO
2 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
3 AMERICA, ONCE CENTAVOS DE DOLAR. Es decir,
4 que estas dos propiedades que conforman una
5 sola unidad, se valoran en total en CIENTO DOS
6 MIL DOSCIENTOS SETENTA DOLARES DE LOS
7 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, VEINTIDOS CENTAVOS
8 DE DOLAR. La Junta Universal de Accionistas con
9 la exclusión del accionista señor Antonio Xavier
10 Falquéz Zambrano, acepta este valor o avalúo de los
11 predios urbanos (Oficina y Parqueadero) y dispone que
12 este peritaje se incorpore al expediente de esta
13 Junta, como también sea considerado como documento
14 habilitante de la escritura correspondiente del
15 Aumento del Capital Social. Igualmente acepta la
16 Junta Universal de Accionistas que con este valor
17 se pague la parte que corresponde en el Aumento
18 del Capital Social propuesto, por las acciones que
19 ha suscrito a su favor el accionista señor
20 Antonio Xavier Falquéz Zambrano. La historia de
21 estos bienes consta al final, entre los habilitantes
22 de esta escritura e identificados como sendos
23 certificados del Registro de la Propiedad del Cantón
24 Guayaquil, así como también los certificados de
25 Avalúos y Catastros de la Muy Ilustre Municipalidad
26 del Cantón Guayaquil; c) El predio urbano utilizado
27 como habitación o residencia, y signado con el
28 Número Uno, el mismo que se encuentra ubicado en

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

1 la Manzana Número Dos, Solar Número Tres, de las
2 Calles Malecón Simón Bolívar entre Mejía y
3 Calderón, de la Parroquia Olmedo, de la ciudad de
4 Guayaquil, en el Décimo Primer Piso del Edificio
5 "El Dorado", al que le pertenecen los Parquederos
6 Números Cuatro y Nueve. Este predio urbano
7 tiene un área de Ciento cincuenta y cinco
8 metros cuadrados, cero tres decímetros cuadrados,
9 al que le corresponde una alícuota de Dos punto
10 cincuenta y cinco por ciento del solar del
11 Edificio más bienes comunes del Condominio y el
12 perito - evaluador, designado para tal efecto por la
13 Junta Universal de Accionistas celebrada el nueve de
14 Abril del año dos mil doce, el señor Ingeniero
15 Patricio Rodríguez, con Calificación Número SC.RNP.
16 Cuatrocientos cincuenta y siete, de la
17 Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto,
18 sin la participación del accionista señor Antonio
19 Xavier Falqués Zambrano, para tal designación, valora
20 esta propiedad (fecha diez de Abril del año dos mil
21 doce) en NOVENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN
22 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,
23 CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR. El
24 Parquedero Número Cuatro tiene un área de
25 Diecisiete metros cuadrados, cincuenta y siete
26 decímetros cuadrados, al mismo que le corresponde
27 una alícuota de cero punto veintinueve por ciento
28 del solar del Edificio más bienes comunes del

1 Edificio y el perito - evaluador, designado para tal
2 efecto por la Junta Universal de Accionistas celebrada
3 el nueve de Abril del año dos mil doce,
4 el señor Ingeniero Patricio Rodríguez, con Calificación
5 Número SC.RNP. Cuatrocientos cincuenta y siete, de la
6 Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto,
7 sin la participación del accionista señor Antonio
8 Xavier Falquéz Zambrano, para tal designación, valora
9 esta propiedad (fecha diez de Abril del año dos
10 mil doce) en DIEZ MIL DOSCIENTOS SESENTA
11 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

12 El Parqueadero Número Nueve tiene un área de
13 Catorce metros cuadrados, cuarenta decímetros
14 cuadrados, al mismo que le corresponde una alícuota
15 de Cero punto veinticuatro por ciento del solar
16 del Edificio más bienes comunes del condominio y
17 el perito - evaluador, designado para tal efecto por
18 la Junta Universal de Accionistas celebrada el
19 nueve de Abril del año dos mil doce, el señor
20 Ingeniero Patricio Rodríguez, con Calificación
21 Número SC.RNP. Cuatrocientos cincuenta y siete
22 de la Superintendencia de Compañías; y, por lo
23 tanto, sin la participación del accionista señor
24 Antonio Xavier Falquéz Zambrano, para tal
25 designación, valora esta propiedad en (fecha diez de
26 Abril del año dos mil doce) en OCHO MIL
27 CUATROCIENTOS NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS
28 UNIDOS DE AMERICA, CERO CINCO CENTAVOS DE

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

1 DOLAR. Es decir que estas tres propiedades que
2 conforman una sola unidad, se valoran en total en
3 CIENTO NUEVE MIL DOSCIENTOS DOLARES DE LOS
4 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, OCHENTA CENTAVOS
5 DE DOLAR. La Junta Universal de Accionistas
6 con la exclusión del accionista señor Antonio
7 Xavier Falquéz Zambrano, acepta estos valores
8 o avalúos de los predios urbanos (Habitación -
9 Residencia y Dos Parqueaderos) antes señalados y
10 dispone que este peritaje se incorpore al expediente
11 de esta Junta, como también sea considerado
12 como documento habilitante de la escritura
13 correspondiente del Aumento del Capital Social.
14 Igualmente acepta la Junta Universal de Accionistas
15 que con este valor se pague la parte que
16 corresponde en el Aumento del Capital Social
17 propuesto, por las acciones que ha suscrito a su
18 favor el accionista señor Antonio Xavier Falquéz
19 Zambrano. La historia de estos bienes consta al
20 final, entre los habilitantes de esta escritura e
21 identificados como sendos certificados del Registro
22 de la Propiedad del Cantón Guayaquil, así como
23 también los certificados de Avalúos y Catastros de
24 la Muy Ilustre Municipalidad del Cantón Guayaquil;
25 y, d) La Suite Número Doscientos cinco, ubicada
26 en la Primera Planta Alta del Hotel Oro Verde,
27 situado en la Calle Vehicular Circunvalación Este,
28 Solar Número Trece, de la ciudad de Machala, la

Notaría Tercera
Abg. Betty Gálvez E.

1 misma que está compuesta de: sala, comedor,
2 cocina, baño social y un dormitorio. A esta Suite
3 le corresponde en propiedad el Parqueadero Número
4 Quince y, por lo tanto, sin la participación
5 del accionista señor Antonio Xavier Falquéz
6 Zambrano, para tal designación. Este predio urbano
7 tiene un área de Ochenta y un metros cuadrados,
8 ochenta decímetros cuadrados, al que le corresponde
9 una alícuota de copropiedad de cero punto veintisiete
10 por ciento, sobre el terreno más bienes comunes
11 del condominio y el perito - evaluador, designado
12 para tal efecto por la Junta Universal de
13 accionistas celebrada el nueve de Abril del año
14 dos mil doce, el señor Ingeniero Patricio
15 Rodríguez, con calificación Número SC.RNP.
16 Cuatrocientos cincuenta y siete, de la
17 Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto,
18 sin la participación del accionista señor Antonio
19 Xavier Falquez Zambrano, para tal designación, valora
20 esta propiedad en: (fecha diez de Abril del año
21 dos mil doce) TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS
22 CINCUENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS
23 UNIDOS DE AMERICA, VEINTINUEVE CENTAVOS DE
24 DOLAR. El Parqueadero Número Quince tiene un
25 área de Doce metros cuadrados, cincuenta decímetros
26 cuadrados, al mismo que le corresponde una alícuota
27 de cero punto cero cuatro por ciento, sobre el
28 terreno más bienes comunes del condominio y el

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

1 perito - avaluador, designado para tal efecto por la
2 Junta Universal de Accionistas celebrada el nueve
3 de Abril del año dos mil doce, el señor Ingeniero
4 Patricio Rodríguez, con Calificación Número SC.RNP.
5 Cuatrocientos cincuenta y siete, de la Superintendencia
6 de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación
7 del accionista señor Antonio Xavier Falquéz
8 Zambrano, para tal designación, valora esta propiedad
9 (fecha diez de Abril del año dos mil doce) en
10 DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE
11 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,
12 OCHENTA Y OCHO CENTAVOS DE DOLAR. Es decir,
13 que estas dos propiedades que conforman una sola
14 unidad, se valoran en TREINTA Y NUEVE
15 MIL CIENTO DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
16 DE AMERICA, ONCE CENTAVOS DE DOLAR. La
17 Junta Universal de Accionistas con la exclusión
18 del accionista señor Antonio Xavier Falquéz
19 Zambrano, acepta este valor o avalúo de los
20 predios urbanos (Suite Número Doscientos cinco
21 y Parqueadero Número Quince) y dispone que este
22 peritaje se incorpore al expediente de esta Junta,
23 como también sea considerado como documento
24 habilitante de la escritura correspondiente del Aumento
25 del Capital Social. Igualmente acepta la Junta
26 Universal de Accionistas que con este valor se
27 pague la parte que corresponde en el Aumento del
28 Capital Social propuesto por las acciones que

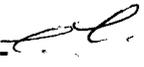
1 ha suscrito a su favor el accionista señor Antonio
2 Xavier Falquéz Zambrano. La historia de este
3 bien consta al final, entre los habilitantes de
4 esta escritura e identificado como un certificado
5 del Registro de la Propiedad del Cantón Machala,
6 así como también el certificado de Avalúos y
7 Catastros de la Muy Ilustre Municipalidad del
8 Cantón Machala; b.- Como consecuencia del AUMENTO
9 DEL CAPITAL SOCIAL se resuelve reformar los
10 Artículos Quinto y Sexto de los Estatutos Sociales
11 para que en adelante consten de la siguiente
12 manera: "ARTICULO QUINTO DEL CAPITAL.- El
13 Capital Social de la Compañía es de NOVECIENTOS
14 CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA
15 Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
16 DE AMERICA, dividido en NOVECIENTAS CUARENTA
17 Y SEIS MIL SETECIENTAS SESENTA Y CINCO acciones
18 ordinarias y nominativas del valor de UN DÓLAR DE
19 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA cada una" y
20 "ARTICULO SEXTO: TITULO DE LAS ACCIONES.- Los
21 títulos de las acciones serán emitidos con el
22 carácter de nominativos, numeradas del CERO UNO
23 al NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS
24 SESENTA Y CINCO inclusive, contendrán las declaraciones
25 prescritas por la Ley y serán autorizados con la
26 firma del Presidente y del Gerente General de la
27 Compañía. Podrán emitirse también certificados que
28 contengan varios títulos de acciones haciendo constar

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

Rec. 173

1 en los mismos la numeración correspondiente"; y,
2 c.- Autorizar al Gerente General y Representante
3 Legal de la Compañía para que realice todas las
4 gestiones pertinentes para el perfeccionamiento del
5 presente trámite.-----

6 CUARTA: DECLARACION JURAMENTADA.- El señor
7 Doctor Sergio Augusto Del Cioppo Morstadt, a
8 nombre y en representación de la Compañía
9 ANDAGRI S.A., en su calidad de Gerente General
10 y Representante Legal de la misma, declara bajo
11 juramento que a la fecha de la celebración de la
12 presente Escritura Pública, la Compañía no adeuda al
13 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y no es
14 contratista de ninguna obra pública que corresponda
15 al Estado o a cualquiera de sus Instituciones.
16 Señor Notario, sírvase incluir las formalidades
17 necesarias para la validez de la presente escritura.-
18 firma) ilegible.- Necker Franco Maldonado.- ABOGADO.-
19 Matrícula Número Ciento sesenta y ocho.- Colegio
20 de Abogados de El Oro".-----

21 Hasta aquí los documentos habilitantes que
22 junto con la minuta inserta quedan elevados
23 a Escritura Pública con todo el valor legal. Y,
24 leída que fue íntegramente por mí la Notaria a los
25 comparecientes, aquéllos se ratifican en lo
26 expuesto y firman conmigo en unidad de acto, de
27 todo lo cual doy fe. 

28 **Siguen-**
El texto de esta página continúa en la número ciento cinco.-

Machala a, 23 de Marzo del 2.012

Doctor
Sergio Augusto Del Cioppo Morstadt
Ciudad.

De mi consideración:

Cúmpleme informarle que la Junta Universal de Accionistas de la Compañía ANDAGRI S.A., celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de elegirlo a usted, GERENTE GENERAL de la misma por un período de CINCO AÑOS, con las atribuciones establecidas en el Artículo Vigésimo Tercero de sus Estatutos Sociales.

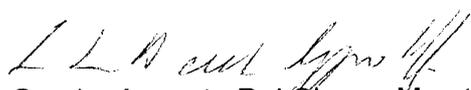
En el ejercicio de su cargo, usted representará a la Compañía Legal, Judicial y Extrajudicialmente.

Los Estatutos Sociales de la Empresa constan en la Escritura Pública otorgada ante el Notario Sexto del Cantón Machala Abogado Luis Zambrano Larrea, el diez de Enero del año dos mil doce, fue aprobada por la Intendencia de Compañías de Machala mediante Resolución SC.DIC.M.12.0000016 el doce de Enero del año dos mil doce e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Machala, con el N° 74 el dieciséis de Enero del año dos mil doce.

Muy Atentamente.


Lcda. América Narcisca García Díaz
C.I. 0701745275
DIRECTORA AD-HOC

ACEPTO EL CARGO de GERENTE GENERAL de la Compañía ANDAGRI S.A., para el cual he sido elegido.


Dr. Sergio Augusto Del Cioppo Morstadt
C.I. 0907700231
GERENTE GENERAL

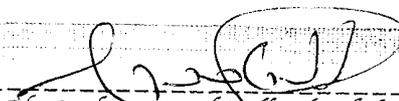
Machala a, 23 de Marzo del 2.012
Dirección: Circunvalación Norte y Marcel Laniado Centro Comercial Unioro
Oficina N° 24.

Abg. Betty Güver C.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

23 de Marzo 2012

CERTIFICO: Que el presente Nombramiento de **GERENTE GENERAL** otorgado por la Compañía **ANDAGRI S.A.**, a favor de: **DR. SERGIO AUGUSTO DEL CIOPPO MORSTADT**, queda inscrito en el Registro Mercantil con el No. 454 y anotado en el Repertorio bajo el No. 896.-

Machala, 2 de Abril del 2012


Ab. Carlos Miguel Gallardo Hidalgo
Registrador Mercantil
del Cantón Machala

ESPACIO EN BLANCO



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

**Razón de Inscripción de
Repertorio:**
2,012 – 19,002



Conforme a la solicitud Número: 2012- 19002, detallo la siguiente razón de inscripción:

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

1.- Aporte en el tomo 55 de fojas 27247 a 27248, No.12109 del Registro de Propiedades, el Primero de Agosto de Dos Mil Doce, extendido(a) en: [Notaría Tercera] de [Machala] el: [31/May/2012]; por: ([ANDAGRI S A en calidad de ADQUIRENTE], [FÁLQUEZ ZAMBRANO ANTONIO XAVIER en calidad de APORTANTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([04-0002-003-0-12-2 CON MATRÍCULA: 231438], [04-0002-003-0-4-3 CON MATRÍCULA: 236080]).

2.- Aporte en el tomo 55 de fojas 27249 a 27250, No.12110 del Registro de Propiedades, el Primero de Agosto de Dos Mil Doce, extendido(a) en: [Notaría Tercera] de [Machala] el: [31/May/2012]; por: ([ANDAGRI S A en calidad de ADQUIRENTE], [FÁLQUEZ ZAMBRANO ANTONIO XAVIER en calidad de APORTANTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([04-0002-003-0-12-1 CON MATRÍCULA: 410745], [04-0002-003-0-4-5 CON MATRÍCULA: 410746], [04-0002-003-0-4-10 CON MATRÍCULA: 410747]).

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

Código Catastral/Rol/Identificación Predial Matrícula Inmobiliaria

04-0002-003-0-12-2	231438
04-0002-003-0-4-3	236080
04-0002-003-0-12-1	410745
04-0002-003-0-4-5	410746
04-0002-003-0-4-10	410747

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

Guayaquil, Miércoles, 01 de Agosto de 2012

Impreso a las 14:32:16



Trabajados por:

Digitalizador : SN
Calificador de Título : CMIÑO
Calificador Legal : NSAQUICELA
Asesor : GIRIVIÑO
Generador de Razón : MQINTEROS

Alexandra German Gaibor
Repertorio: 2,012 19,002
Ab. Alexandra German Gaibor

Registrador de la Propiedad Delegado

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

- a) Obtener un certificado en un plazo máximo de **24 horas**; y
- b) 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.



DE AMERICA (US\$945,965.00) aceptado como aumento de capital social de la empresa, como se grafica en el cuadro que consta al final de este punto de la agenda; y, lo paga, con las siguientes especies, las mismas que guardan relación con el objeto social de la Compañía y que son de su exclusiva propiedad y que en este acto las transfiere a favor de la compañía ANDAGRI S.A., en cumplimiento del Artículo 162 de la Ley de Compañías:

a).-Con la finca bananera denominada: "El Carmen", la misma que se encuentra ubicada en la carretera La Unión - La Peaña, en la Parroquia El Cambio, lotes signados: 3-4, perteneciente al Cantón Machala.- Esta finca bananera tiene un total de 62.52Has. y la misma se compone de dos cuerpos: de 33.52Has. y de 29 Has., toda vez que fueron adquiridos por separado a dos propietarios, pero que por el hecho de estar contiguos forman en la actualidad un solo predio, con la denominación antes mencionada. - Esta finca bananera tiene las siguientes Construcciones: Empacadora Central, Viviendas, Oficinas, Comedor, cocina, baños, bodega de fertilizantes, vestidores, estación de bomberos, cuarto de combustibles, estación de riego, estación meteorológica. Es decir, posee una infraestructura completa y moderna, en razón de lo cual está calificada internacionalmente para exportar su producción.- El perito - avaluador, designado para tal efecto por la Junta Universal de Accionistas celebrada el 9 de Abril del 2.012, Ing. Patricio Rodríguez, con calificación N° SC.RNP.457 de la Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, para tal designación, valora esta propiedad (fecha:11 de Abril del 2.012) en **US\$695,391.87**.- La Junta Universal de accionistas con la exclusión del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, acepta este valor o avalúo de la finca bananera "El Carmen" y dispone que este peritaje se incorpore al expediente de esta Junta, como también sea considerado como documento habilitante de la escritura correspondiente del Aumento del Capital Social.- Igualmente - acepta la Junta Universal de Accionistas- que con este valor se pague la parte que corresponde en el Aumento de Capital Social propuesto, por las acciones que ha suscrito a su favor el accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano;

b).- Con el local utilizado como oficina, y signado con el N° 2, en la manzana N° 2, solar N° 3, ubicado en las calles: Malecón Simón Bolívar, entre Mejía y Calderón, de la Parroquia Olmedo, de la ciudad de Guayaquil, en el décimo primer piso del Edificio "El Dorado", al que inclusive le pertenece el parqueadero N° 2.- Este predio urbano tiene una área de 155.14 metros cuadrados, tiene una alícuota de 2.56% sobre el terreno más bienes comunes del condominio y el perito - avaluador, designado para tal efecto por la Junta Universal de accionistas celebrada el 9 de Abril del 2.012, Ing. Patricio Rodríguez, con calificación N° SC.RNP. 457 de la Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, para tal designación, valora esta propiedad (fecha:12 de Abril del 2.012) en: **US\$ 90,072.11**.- A su vez, el parqueadero N°2. Tiene un área de 21.01 metros cuadrados, al que le corresponde una alícuota de 0.35% sobre el terreno y más bienes comunes del condominio y el perito - avaluador, designado para tal efecto por la Junta Universal de accionistas celebrada el 9 de Abril del 2.012, Ing. Patricio Rodríguez, con calificación N° SC.RNP. 457 de la Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, para tal designación, valora esta propiedad (fecha:12 de

Abril del 2.012) en: **US\$ 12,198.11**. Es decir, que estas dos propiedades que conforman una sola unidad, se valoran en total en: **US\$102,270.22**.- La Junta Universal de Accionistas con la exclusión del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, acepta este valor o avalúo de los predios urbanos (oficina y parqueadero) y dispone que este peritaje se incorpore al expediente de esta Junta, como también sea considerado como documento habilitante de la escritura correspondiente del Aumento del Capital Social.- Igualmente – Acepta la Junta Universal de Accionistas – que con este valor se pague la parte que corresponde en el Aumento del Capital Social propuesto, por las acciones que ha suscrito a su favor el Accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano;

c).- Con el predio urbano utilizado como habitación o residencia, y signado con el N° 1, el mismo que se encuentra ubicado en la manzana N°2, solar N°3, de las calles: Malecón Simón Bolívar, entre Mejía y Calderón, de la parroquia Olmedo, de la ciudad de Guayaquil, en el décimo primer piso del Edificio “El Dorado”, al que le pertenecen los parqueaderos N° 4 y 9; .- Este predio urbano tiene un área de 155,03 metros cuadrados, al que le corresponde una alícuota de 2.55% del solar del Edificio más bienes comunes del Condominio y el Perito – evaluador, designado para tal efecto por la Junta Universal de accionistas celebrada el 9 de Abril del 2.012, Ing. Patricio Rodríguez, con calificación N° SC.RNP.457 de la Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, para tal designación, valora esta propiedad (fecha: 10 de Abril del 2.012) en: **US\$90,531.55**; .- El parqueadero N°4 Tiene una área de 17.57 metros cuadrados, al mismo que le corresponde una alícuota de 0.29% del solar del Edificio más bienes comunes del edificio y el perito – evaluador, designado para tal efecto por la Junta Universal de accionistas celebrada el 9 de Abril del 2.012, Ing. Patricio Rodríguez, con calificación N° SC.RNP.457 de la Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, para tal designación, valora esta propiedad (fecha:10 de Abril del 2.012) en **US \$10,260.00**.- El parqueadero N°9 Tiene una área de 14.4 metros cuadrados, al mismo que le corresponde una alícuota de 0.24% del solar del Edificio más bienes comunes del condominio y el perito – evaluador, designado para tal efecto por la Junta Universal de accionistas celebrada el 9 de Abril del 2.012, Ing. Patricio Rodríguez, con calificación N° SC.RNP.457 de la Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, para tal designación, valora esta propiedad en:(fecha:10 de Abril del 2.012) en: **US\$8,409.05**. Es decir que estas tres propiedades que conforman una sola unidad, se valoran en total en **US\$ 109,200.80**.- La Junta Universal de Accionistas con la exclusión del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, acepta estos valores o avalúos de los predios urbanos (Habitación – residencia y 2 parqueaderos) antes señalados y dispone que este peritaje se incorpore al expediente de esta Junta, como también sea considerado como documento habilitante de la escritura correspondiente del Aumento del Capital Social.- Igualmente – acepta la Junta Universal de Accionistas – que con este valor se pague la parte que corresponde en el Aumento del Capital Social propuesto, por las acciones que ha suscrito a su favor el accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano.-

d).- Con la suite N° 205, ubicada en la primera planta alta del Hotel Oro verde, situado en la calle vehicular – circunvalación Este, solar N° 13, de la ciudad de Machala, la misma que está compuesta de: sala, comedor, cocina, baño social y un dormitorio. A esta suite le corresponde en propiedad el parqueadero N° 15.- y, por lo tanto, sin la participación del accionista Antonio Xavier Falquez

Alf. Betty Gaber S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

J. Torres 16

Zambrano, para tal designación.- Este predio urbano tiene un área de 81.8 metros cuadrados, al que le corresponde una alícuota de copropiedad de 0.27%, sobre el terreno más bienes comunes del condominio y el perito – avaluador, designado para tal efecto por la Junta Universal de accionistas celebrada el 9 de Abril del 2.012, Ing. Patricio Rodríguez, con calificación N° SC.RNP.457 de la Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, para tal designación, valora esta propiedad en:(fecha: 10 de Abril del 2.012)en: **US\$ 36,752.29**. - El parqueadero N°15 tiene un área de 12.5 metros cuadrados, al mismo que le corresponde una alícuota de 0.04%, sobre el terreno más bienes comunes del condominio y el perito – avaluador, designado para tal efecto por la Junta Universal de accionistas celebrada el 9 de Abril del 2.012, Ing. Patricio Rodríguez, con calificación N° SC.RNP.457 de la Superintendencia de Compañías; y, por lo tanto, sin la participación del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, para tal designación, valora esta propiedad (fecha:10 de Abril del 2.012) en: **US\$ 2,349.88**. Es decir, que estas dos propiedades que conforman una sola unidad, se valoran en: **US \$ 39,102.11**.- La Junta Universal de Accionistas con la exclusión del accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano, acepta este valor o avalúo de los predios urbanos (Suite N°205 y parqueadero N°15) y dispone que este peritaje se incorpore al expediente de esta Junta, como también sea considerado como documento habilitante de la escritura correspondiente del Aumento del Capital Social. Igualmente – acepta la Junta Universal de Accionistas – que con este valor se pague la parte que corresponde en el Aumento del Capital Social propuesto por las acciones que ha suscrito a su favor el accionista Antonio Xavier Falquez Zambrano.-

SUSCRIPCION DEL AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL Y CAPITAL TOTAL DE LA COMPAÑÍA ANDAGRI S.A.

ACCIONISTAS	ACC. SUSCRITAS	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO CON ESPECIES	CAPITAL ANTERIOR	TOTAL ACCIONES	CAPITAL TOTAL
Antonio X. Falquez Zambrano	945.965	695,391.87 102,270.22 109,200.80 39,102.11	695,391.87 102,270.22 109,200.80 39,102.11	400.00	946.365	946,365.00
América García Díaz	--	--	--	400.00	400	400.00
	945.965	945,965.00	945,965.00	800.00	946.765	946,765.00

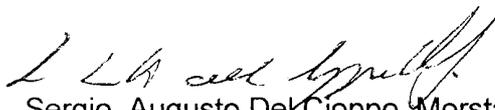
La Presidenta dispone que por secretaria se haga conocer el segundo punto de la agenda, deliberando al respecto la sala y resolviendo de manera unánime, que como consecuencia del **AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL** que se reformen los **Artículos Quinto y Sexto** de los Estatutos Sociales para que en adelante consten de la siguiente manera: "**ARTICULO QUINTO DEL CAPITAL.-** El Capital Social de la Compañía es de **NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA(US\$946,765.00)** dividido en **946.765** acciones ordinarias y nominativas del valor de **UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** cada una" y "**ARTICULO SEXTO: TITULO DE LAS ACCIONES.-** Los títulos de las acciones serán emitidos con el carácter de nominativos, numeradas del **CERO UNO** al **NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y**

CINCO 946.765 inclusive, contendrán las declaraciones prescritas por la Ley y serán autorizados con la firma del Presidente y del Gerente General de la Compañía. Podrán emitirse también certificados que contengan varios títulos de acciones haciendo constar en los mismos la numeración correspondiente".- **La Presidencia ordena que a través de la Secretaria se dé lectura al último punto de la agenda**, luego de lo cual se delibera al respecto y, en razón de ello, se resuelve, de manera unánime, autorizar al Gerente General y Representante Legal para que lleve a cabo el presente trámite, hasta su perfeccionamiento.- **La Presidencia dispone que por haberse concluido los puntos de la agenda se conceda un receso de veinte minutos para la redacción del acta**, luego de lo cual, se reinstala la sesión y, por unanimidad, se resuelve aceptarla en todas sus partes, así como firmar todos los asistentes, en unidad de acto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 238 de la Ley de Compañías en actual vigencia, siendo las once horas con cinco minutos, del día señalado al inicio de esta Acta de Junta Universal de Accionistas de la Compañía ANDAGRI S.A.- f) Antonio Xavier Falquez Zambrano, Accionista; f) Lcda. América Narcisca García Díaz, Accionista; f) Zoila Filotea Mocha Candell; PRESIDENTA; f) Dr. Sergio Augusto Del Cioppo Morstadt, GERENTE GENERAL.-

CERTIFICO:

Que la presente acta es fiel copia de su original que reposa en el Archivo de Expedientes de la Compañía ANDAGRI S. A., al que me remito en caso de que sea necesario.

Machala a, 24 de Abril del 2.012


Dr. Sergio Augusto Del Cioppo Morstadt
GERENTE GENERAL

Dr. Sergio Augusto Del Cioppo Morstadt
NOTARIA TERCERA - MACHALA

ESPACIO EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



Registro Municipal de la Propiedad de Machala



RN: 003134

Registrador: Abg. Jorge Enrique Baquerizo González.

CERTIFICACION Nro. 5.514-2.012.

Revisados los registros de la oficina a mi cargo, certifico:

1.- PROPIETARIOS:

Señor **ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO.**

2.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

a) Según escritura pública de **COMPRAVENTA** celebrada ante el notario Segundo del cantón Machala Dr. José Cabrera Román el 29 de octubre de 1991 inscrita en el Reg. Prop. No.2737, Repert. No. 3.742 el 29 del mismo mes y año, comparecen en calidad de vendedor el señor Manuel Encalada Sanmartín a favor del señor **ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO**, un predio rústico que forma parte de uno de mayor extensión, con una cabida de 29Has., ubicado en el Predio rústico El Carmen y Villa Carmela, perteneciente al cantón Machala, dentro de los siguientes linderos y dimensiones; norte: terrenos del mismo vendedor; sur: antigua línea férrea-carretera la Unión-La Peaña; este: con terrenos de Nelson Muñoz y Rosita Encalada de Riquetti; y, oeste: con terrenos de los herederos del Dr. Castillo y terrenos del señor Bolívar Rosado.- La Bananera, cuenta con la infraestructura necesaria, esto es, empacadora central, canales de riego, drenaje, bodega, poso de agua de bombeo para tinajas, galpones de cemento, tres casas de bloques para vivienda de los trabajadores y otras instalaciones propias y necesarias para la eficiente explotación.-

b) Según escritura Pública de **COMPRAVENTA**, celebrada ante el notario Segundo del cantón Machala Dr. José Cabrera Román, el 13 de octubre de 1994 inscrita en el Reg. Prop. No.3050, Repert. No. 7.175 el 26 del mismo mes y año, comparecen en calidad de vendedores los cónyuges Sr. Juan Agustín Falquez Zambrano y Sra. Victoria Alejandrina Acuña de Falquez a favor del señor **ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO**, un predio rústico denominado El Carmen, ubicado en el Sector La Unión, cantón Machala, con una cabida de 33.52Has, dentro de los siguientes linderos: norte: canal de drenaje que separa con terrenos de Segundo Wong Mayorga; sur: con el predio Villa Carmela de propiedad del señor Antonio Falquez Zambrano; este: con terrenos propiedad de Bertha Pucha, Miguel Quezada y Gustavo Riquetti; y, oeste: con Bolívar Rosado y terrenos que ocupa las instalaciones de la Empresa Eléctrica.-

*Según **RESOLUCIÓN No. 011** de fecha 17 de Julio del 2.003 inscrita en el Reg. de Prop. No.2.009 el 9 de julio del 2.004, en la que intervienen la Empresa Nacional de Transmisión Eléctrica **TRANSELECTRIC S.A.** y el Sr. **ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO**, por lo que se resuelve: "Imponer, con el carácter de obligatorio, la servidumbre de tránsito para obras de electrificación, sobre una parte de los predios por los cuales atravesará la Línea de Transmisión **MACHALA-FRONTERA**, a 230KV, ubicados en los cantones Machala, Pasaje, Santa Rosa, Arenillas y Huaquillas, que permitirá la interconexión eléctrica Ecuador-Perú de 55km. de longitud que será construida por la Empresa Nacional de Transmisión Eléctrica **TRANSELECTRIC S.A.**, cuyos propietarios entre otros el Sr. **ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO**, sobre el predio antes descrito.-

3.- GRAVAMENES:

Estas propiedades no soportan ningún gravamen.-

4.- FECHA:

Machala, a veinte de abril del dos mil doce.- (2fzax02-12-2.011# 18.078).

Jorge Baquerizo González
Ab. Jorge Baquerizo González
 REGISTRADOR MUNICIPAL DE LA
 PROPIEDAD DEL CANTÓN MACHALA

Revisor(a): J/R.



Abg. Betty Bibber C.
 NOTARIA TERCERA - MACHALA
S. Perichón P.



I. MUNICIPALIDAD DE MACHALA

CERTIFICADO DE AVALUO

SERIE A 0209790

VALOR
\$ 1.00

Machala, Abril 20 del 2.012

Arq. Jorge Campuzano V.
JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS

CERTIFICA:

Que, FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO JAVIER, posee catastrado un predio rustico denominado "EL CARMEN Y VILLA CARMELA" código 4979 ubicado en el sitio La Unión, perteneciente a la parroquia El Cambio jurisdicción cantonal de Machala, con los siguientes linderos:

NORTE: Manuel Encalada Sanmartín

SUR: Antigua Línea Férrea

ESTE: Nelson Muñoz

OESTE: Hdros. Castillo y Otros

AREA TOTAL; 29.00 Has.

AVALUO CATASTRAL: \$ 149,640.00 (CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA.00/100 DOLARES).

EL PREDIO QUEDA CONDICIONADO A FUTURAS AFECTACIONES VIALES QUE SE DIEREN EN LO POSTERIO YA QUE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MACHALA SE ENCUENTRA DESARROLLANDO EL TRAMO VIAL EN LA ZONA.

VALIDO UNICAMENTE PARA TRÁMITE DE VENTA A FAVOR DE LA COMPAÑIA ANDAGRI S.A. REPRESENTANTE LEGAL DEL CIOPPO MORSTADT SERGIO AUGUSTO.

Arq. Jorge Campuzano V.
JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS





I. MUNICIPALIDAD DE MACHALA

CERTIFICADO DE AVALUO

SERIE "A" 0209787

ing. Com. Walter Cedillo S.
TESORERO MUNICIPAL
Machala, Abril 20 del 2.012

VALOR
\$ 1.00

Arq. Jorge Campuzano V.

JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS

CERTIFICA:

Que, FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO JAVIER, posee catastrado un predio rustico denominado "EL CARMEN" código 283 ubicado en el sitio La Unión, perteneciente a la parroquia El Cambio jurisdicción cantonal de Machala, con los siguientes linderos:

NORTE: Canal de Drenaje que Separa de Segundo Wong Mayorga

SUR: Antonio Falquez Zambrano

ESTE: Bertha Pucha, Miguel Quezada y Gustavo Riquetti

OESTE: Bolívar Rosado, Instalaciones de la Empresa Eléctrica

AREA TOTAL: 33.52 Has.

AVALUO CATASTRAL: \$ 342,827.94 (TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y SIETE.94/100 DOLARES).

EL PREDIO QUEDA CONDICIONADO A FUTURAS AFECTACIONES VIALES QUE SE DIEREN EN LO POSTERIO YA QUE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MACHALA SE ENCUENTRA DESARROLLANDO EL TRAMO VIAL EN LA ZONA.

VALIDO UNICAMENTE PARA TRÁMITE DE VENTA A FAVOR DE LA COMPAÑIA ANDAGRI S.A. REPRESENTANTE LEGAL DEL CIOPPO MORSTADT SERGIO AUGUSTO.


Arq. Jorge Campuzano V.
JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS





ILUSTRE MUNICIPIO DE MACHALA

Alcabalas Cantón Machala

N° 1540338

TITULO: 2012.04.25

Fecha Pago: 2185304 - 1

Pago N°:

Clave:	ANDAGRI S.A.	MUNICIPIO DE MACHALA	MUNICIPIO DE MACHALA	MUNICIPIO DE MACHALA
Propietario:	0791756383	112367		
Cédula N°:		C.I.U.		
Dirección:	326	Alcabalas Cantón Machala		Responsable: I PEREZ
Concepto:	2012- ABRIL	Descripción:		
Observaciones:	Cuanta de compra-venta clave Catastral	Otorgante	Rubro	
Aval. Terr:		Aval. Cons:	Avaluo Total:	Fecha emisión: 2012.04.24
Valor	1496.40			Tipo Propietario:
Servicios Tec. Adm:	2.40			
CAJA # 2				SUBTOTAL \$ 1,498.80
				INTERES \$
				DESC./RECAR \$
				TOTAL A PAGAR \$ 1,498.80
DIRECTOR FINANCIERO				TESORERIA

CANCELADO

Boelly Gámez & C. S.A. MARIA TERESA - MACHALA



ILUSTRE MUNICIPIO DE MACHALA

Certificado de No Adeudar

N° 1540341

TITULO: 2012.04.25

Fecha Pago: 2185305 - 1

Pago N°:

Clave:	FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO JAVIER	MUNICIPIO DE MACHALA	MUNICIPIO DE MACHALA	MUNICIPIO DE MACHALA
Propietario:	0902964261	13913		
Cédula N°:	NOMBRE PREDIO: EL CARMEN	C.I.U.		
Dirección:	352	Certificado de No Adeudar		Responsable: I PEREZ
Concepto:	2012- ABRIL	Descripción:		
Observaciones:				
Aval. Terr:		Aval. Cons:	Avaluo Total:	Fecha emisión: 2012.04.24
El Tesorero Municipal CAJA # 2				SUBTOTAL \$
CERTIFICA: Que, FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO JAVIER -- NO ADEUDA A ESTE MUNICIPIO.				INTERES \$
CLAVE: 283 / DIR: NOMBRE PREDIO: EL CARMEN				DESC./RECAR \$
NOTA: Este certificado es válido únicamente para 90 días a partir de la fecha.				
Machala, 25 DE ABRIL DEL 2012				



ILUSTRE MUNICIPIO DE MACHALA

Alcabalas Cantón Machala

N° 1540339

TITULO: 20128382045
Fecha Pago: 2012.04.25
Pago N°: 2185304 - 2

Clave:			
Propietario:	ANDAGRI S.A.		
Cédula N°:	0791756383	C.I.U.	112367
Dirección:			Responsable: LPEREZ
Concepto:	326	Descripción: Alcabalas Cantón Machala	
Observaciones:	2012 - ABRIL		
Cuantía de compra-venta: 34282.94 clave Catastral: 283			
Otorgante:	FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO	Rubro:	Predio Rustico
Aval. Terr.:	Aval. Cons.:	Avaluo Total:	Fecha emisión: 2012.04.24
Valor	3428.27	Tipo Propietario:	
Servicios Tec. Adm.	2.40		
		L. MUNICIPALIDAD DE MACHALA	
		25 ABR 2012	
		CANCELADO	
DIRECTOR FINANCIERO		TESORERIA	
		SUBTOTAL	\$ 3,430.67
		INTERES	\$
		DESC./RECAR	\$
		TOTAL A PAGAR	\$ 3,430.67



ILUSTRE MUNICIPIO DE MACHALA

Certificado de No Adendar

N° 1540340

TITULO: 20128382047
Fecha Pago: 2012.04.25
Pago N°: 2185306 - 1

Clave:			
283			
Propietario:	FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO JAVIER		
Cédula N°:	0902964261	C.I.U.	13913
Dirección:	NOMBRE PREDIO: EL CARMEN		Responsable: LPEREZ
Concepto:	Descripción: Certificado de No Adendar		
Observaciones:	2012 - ABRIL		
Aval. Terr.:	Aval. Cons.:	Avaluo Total:	Fecha emisión: 2012.04.24
Valor especie	1.00	Tipo Propiedad:	
Serv. Tec. Admin. CAJA # 2	2.40		
		L. MUNICIPALIDAD DE MACHALA	
		25 ABR 2012	
		SUBTOTAL	\$ 3.40
		INTERES	\$
		DESC./RECAR	\$

Mg. Betty Gálvez C.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

PAGINA EN BLANCO



PATRICIO RODRÍGUEZ V.
Ingeniero Civil

División Avalúos

Para inmuebles urbanos, rurales y maquinarias
Teléf.: 930209 - 939966

INFORME:	SC-7004.
PERITO AVALUADOR:	ING. PATRICIO RODRIGUEZ V.
MONTO:	\$ 695.391,87
N. REGISTRO PROFESIONAL	01-07-180
N. REGISTRO S.I. BCOS	PA-2010-273
N. REGISTRO MUNICIPAL	I-244
N. REGISTRO S.I. CIAS.	No. SC. RNP.457
CIUDAD	Machala
FECHA DE INFORME	11-abr-12
PROMETARIO	Sr. Antonio Xavier Falquez Zambrano

Bety Gabara E. Veintuno 27
NOTARIA TERCERA - MACHALA

REF: FINCA EL CARMEN

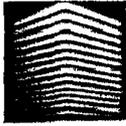


Vista Frontal

INSPECCION Y AVALUO

MACHALA-ECUADOR

PAGINA EN BLANCO



PATRICIA RODRÍGUEZ V.
Ingeniero Civil

División Avalúos

Para inmuebles urbanos, rurales y maquinarias
Teléfs: 930209 - 939966

AVALUO DE INMUEBLE

1.- DATOS GENERALES:

PROPIETARIO: Sr. Antonio Xavier Falquez Zambrano
SOLICITADO POR: Abg. Necker Franco M.

SC-7004

2.- UBICACIÓN:

CALLE: Carretera la Union-La Peña
PARROQUIA: El Cambio SECTOR: La Union
CANTÓN: Machala LOTE: N° 3-4
PROVINCIA: El Oro CODIGO CATASTRAL: N°

3.- CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

RESIDENCIAL: COMERCIAL: INDUSTRIAL: PREDIO RUSTICO

4.- INFRAESTRUCTURA:

SERVICIOS BÁSICOS:

LUZ AGUA TELEFONO ALCANTARILLADO

VIAS:

PAVIMENTADAS ADOQUINADAS EN TIERRA OTRAS

ACERAS:

BORDILLOS: TRANSPORTE PUBLICO:

5.- SUPERFICIES:

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA
Empacadora Central	m2	449,68
Vivienda N°1, Comedor, Cocina, Baños	m2	133,88
Vivienda N°2 y oficina	m2	265,18
Bodega de fertilizantes	m2	126
Vivienda de trabajadores	m2	155,35
Vestidores	m2	12
Estacion de Bomberos	m2	15,63
Cuarto e Combustible	m2	2,96
Estacion de riego	m2	24,38
Estacion metereologica	m2	12
TOTAL DE CONSTRUCCION	m2	1197,06
Terreno	m2	333520,00
Terreno	m2	290000,00
TERRRENO SEGÚN ESCRITURAS	m2	625200,00
TERRRENO EN SITIO	m2	625200,00

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

TERRENO:

FORMA: Irregular
LOCALIZACION: ESQUINERO MEDIANERO PASAJE
TOPOGRAFIA: Plano

EDIFICACIONES:

No. PLANTAS 2
TERMINADA
MANTENIMIENTO SI NO
EN PROCESO SI NO
USO: Bananeras
VIDA TECNICA: 50
EDAD: 10 Años
DEPRECIACION: 14,22%
ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO - 2.00
AVANCE FISICO: 100%

Ing. Betty Galvez S.
 MARIA TERCERA - MACHALA
 Pintados 2

PAGINA EN BLANCO

7.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:									
		B	R	M		B	R	M	
ESTRUCTURAS:	Hormigón Armado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VENTANAS:	Aluminio y Vidrio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PISOS:	Hormigón Armado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	INST. ELECTRICAS:	Empotradas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SOBREPISOS:	Cemento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	INST.SANITARIAS:	Empotradas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PAREDES:	Bloque	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PIEZAS SANITARIAS:	06	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CIELO RASO:	Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RECUBRIMIENTO:	Cerámica Nacional	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CUBIERTA:	Losa Hormigon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
PUERTAS:	Madera	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
EQUIPOS:									
USO Y DISTRIBUCION	CORRESPONDEN AL DEPARTAMENTO 02, QUE FUNCIONA COMO OFICINAS EN EL DECIMO PRIMER PISO ALTO DEL EDIFICIO								
FUNCIONAL:	"EL DORADO".								
8.- ANÁLISIS DE MERCADO:									
TENDENCIA DEL SECTOR	Agrícola								
OFERTA Y DEMANDA	Media								
ASPECTOS POSITIVOS	Sector Eminentemente Agrícola								
ASPECTOS NEGATIVOS	Cercanía a la población								
NORMAS MUNICIPALES	Si cumple								
(%) PORCENTAJE DE REALIZACIÓN	10%								
PLUSVALÍA	El inmueble esta ubicado en un sector agrícola, con un nivel de plusvalia Medio.								
CRITERIOS PARA REALIZACIÓN	Por el tipo de predio; el nivel social que puede acceder a este tipo de bien es de nivel medio - alto.								
POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACION	Las instalaciones de la propiedad se encuentra en buen estado de conservacion, sus acabados son tipo economico. Por las condiciones actuales de mercado, las características físicas y ubicación del inmueble, hacen que su comercializacion pueda darse a corto plazo.								
9.- METODOS DE VALORACION:									
Los métodos aplicados para la valoración de la propiedad Son : El comparativo de mercado para el terreno y para la edificación el comparativo o de mercado y el de costo de reposición.									
9.1.- VALORACION POR REPOSICION:									
Para la valoración del bien por este método, partimos del costo de obra nueva, consideramos todos los rubros involucrados en la construcción hasta su venta, como son: costos directos, indirectos, imprevistos, tasas, impuestos, etc., luego del cual se le aplica las tablas de Fitto y Corvinni con los factores de depreciación correspondientes, de acuerdo con la vetustez de la edificación y por el Estado de conservación y mantenimiento que esta tenga. Para el presente caso es bueno en términos generales; Obteniendo un costo promedio final por metro cuadrada para edificaciones de estas características de USD 100,00									
9.2.- METODO COMPARATIVO:									
Terreno.- Es el que resulta de tomar los valores referenciales de los lotes en venta en el sector, para este caso se referenció con lotes de similares características al valorado en el sector, luego de lo cual se lo homogeneizó por diversos factores como Fuente, forma, tamaño, ubicación, etc. Obteniendo de esta manera el costo promedio por metro cuadrado del terreno de USD 0,50									

Veintitrés 23

Abg. Betty Galvez G.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

PAGINA EN BLANCO

10.- VALOR DE REALIZACION:

Se determina una disminución del 10% de su valoración calculada para el caso de una venta rápida, inminente en razón de cambio de uso del sector y oferta que supera a la demanda en el sitio del bien avaluado.

11.- AVALUO:

11.1.-VALOR DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	UNID	CANTIDAD	VALOR REPOSICION	*VALOR DEPRECIADO	FACTOR DE COMERCIALIZACION	VALOR REAL	VALOR TOTAL
Terreno agrícola	Ha	29	5.000,00		1,00	5000,00	145000,00
Terreno agrícola	Ha	33,52	5.000,00		1,00	5000,00	167600,00
Plantacines de Banano	U	46.928,00	2,28		1,00	2,28	106995,84
Empacadora Central	M2	449,68	100	14,22%	1,00	85,78	38573,55
Vivienda N°1, Comedor,Cocina, Baños	M2	133,88	100	14,22%	1,00	85,78	11484,23
Vivienda N°2 y Oficina	M2	265,18	100	14,22%	1,00	85,78	22747,14
Bodega de Fertilizantes	M2	126	100	14,22%	1,00	85,78	10808,28
Vivienda de Trabajadores	M2	155,35	100	14,22%	1,00	85,78	13325,92
Vestidores	M2	12	100	14,22%	1,00	85,78	1029,36
Estacion de Bombero	M2	15,63	100	14,22%	1,00	85,78	1340,74
Cuarto de Almacenamiento de Combustible	M2	2,96	100	14,22%	1,00	85,78	253,91
Estacion de Riego	M2	24,38	100	14,22%	1,00	85,78	2091,32
Estacion Meteorologica	M2	12	50	14,22%	1,00	42,89	514,68
Cable Via	MI	4.797,00	4,5	14,22%	1,00	3,8601	18516,90
Drenajes Principales	MI	1.955,00	7		1,00	7	13685,00
Drenajes Secundarios	MI	3.574,00	3,5		1,00	3,5	12509,00
Riego Sub-Folear	Ha	56,23	1.800,00		1,00	1800	101214,00
Lastrado de vias	M3	2916	9,50		1,00	9,50	27702,00
12.- TOTAL DEL AVALUO DE LA PROPIEDAD							695.391,87

Son: Seiscientos noventa y cinco trescientos noventa y uno 87/100USD

12.1.- PORCENTAJE DE REALIZACIÓN (10%) 69.539,19

12.2.- VALOR DE REALIZACIÓN 625.852,68

Son: Seiscientos veinticinco ochocientos cincuenta y dos 68/100.....USD

Valor por hectarea 11.122,71

13.- DATOS DE ESCRITURA

PROPIETARIO Persona Natural Persona Jurídica **Tipo de Escritura (s)**
 Fecha de Escritura(s) Notaría Cantón **COMPRA-VENTA**
 13-10-1994 Segunda Machala **Fecha Insc. Reg. Prop**
2 y 2 26-10-1994

14.- ANEXOS

ESQUEMAS DE UBICACIÓN: IMPLANTACIÓN FOTOGRAFÍA:

AVALUO REALIZADO POR:

NOTARIA ESCOBAR - MACHALA
 MACHALA
 2 y 2

Patricio Rodríguez V.
INGENIERO CIVIL

REG.PROF.01-07-180 RM.244

DERECHOS RESERVADOS

FECHA:
DD/MM/AA
11/04/12.

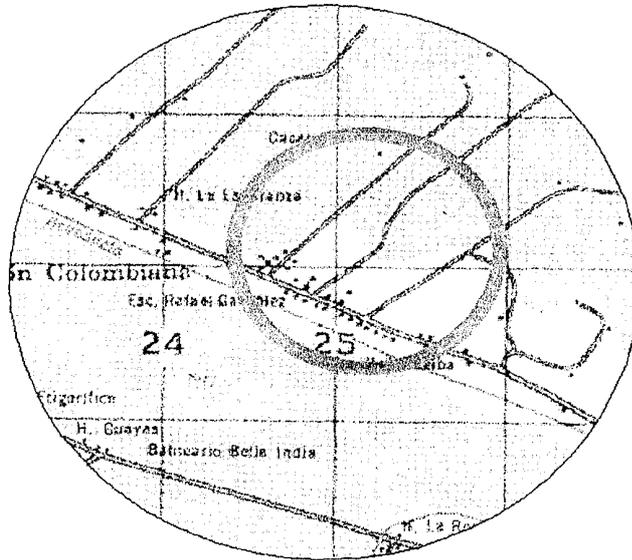
**CERTIFICADO:
SUPERINTENDENCIA DE
COMPAÑIAS**

Numero de Registro No. SC.
RNP.457.
No.- de Resolución No.
SC.DIC.M.10.0366
12 De Noviembre del 2010.

PAGINA EN BLANCO

CROQUIS DE UBICACION

PROPIETARIO : Sr. Antonio Xavier Falquez Zambrano
UBICACION : Predio Rustico "El Carmen", carretera La Union-La Peña
CIUDAD : Machala



LINDEROS Y MEDIDAS DE TERRENOS SEGÚN ESCRITURAS

AREA SEGÚN ESCRITURAS 33,52 Has.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL TERRENO

- NORTE: Canal de drenaje que separa terrenos del Sr. Segundo Wong Mayorga
- SUR: Con el predio Villa Carmela de propiedad del Sr. Antonio Falquez Zambrano.
- ESTE: Con terrenos de Sra. Bertha Pucha, Miguel Quezada y Gustavo Riquet
- OESTE: Con Sr. Bolivar Rosado y terrenos que ocupa las instalaciones de la empresa electrica

LINDEROS Y MEDIDAS DE TERRENOS SEGÚN ESCRITURAS

AREA SEGÚN ESCRITURAS 29,00 Has.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL TERRENO

- NORTE: Con terrenos del mismo vendedor
- SUR: Con antigua linea ferrea - Carretera La Union - La Peña
- ESTE: Con terrenos del Sr. Nelson Muñoz y Rosita Encalada de Riqueti
- OESTE: Con terrenos de los herederos del Dr. Castillo y terrenos del Sr. Bolivar Rosado

Abg. Rosty Galvez S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

Veinticinco

PAGINA EN BLANCO

FOTOGRAFIAS:



FOTO: VIVIENDA N° 2 - OFICINAS

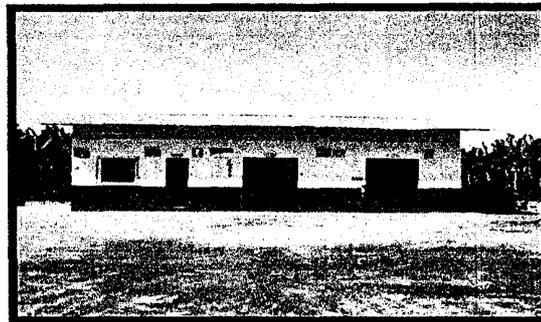


FOTO: BODEGA DE FERTILIZANTES



FOTO: Estación de bombeo

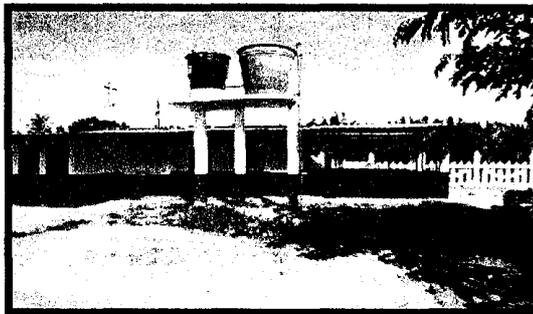


FOTO: COMEDORES

Ally Betty Gabrex S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
Veintiséis de

PAGINA EN BLANCO

FOTOGRAFIAS:

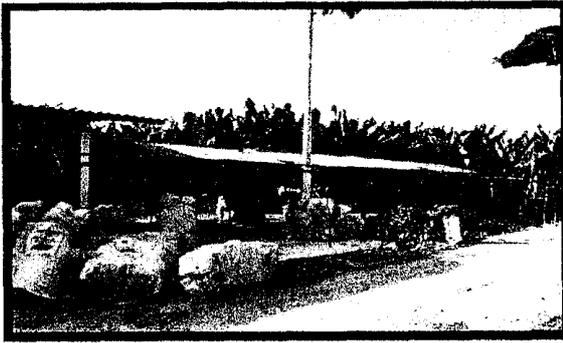


FOTO: ZONA DE BARAJAS

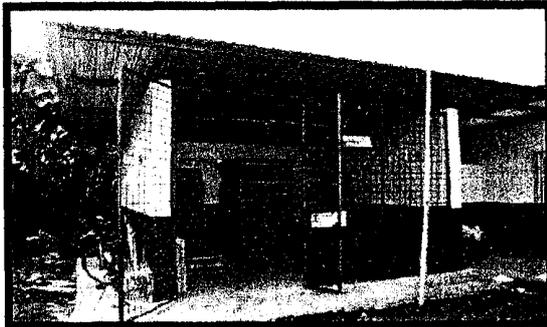
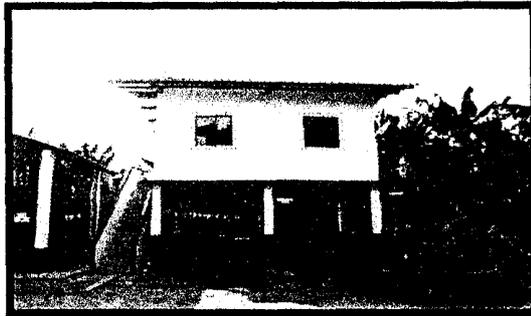


FOTO: BODEGA DE PALETES



ESTACION DE RIEGO



CUARTO DE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE

Abg. Betty Gabret E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

Veintisiete 27

PAGINA EN BLANCO

FOTOGRAFIAS:



VIVIENDAS DE TRABAJADORES

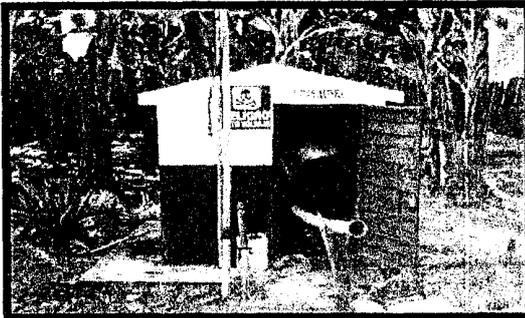


FOTO: BOMBA ELECTRICA

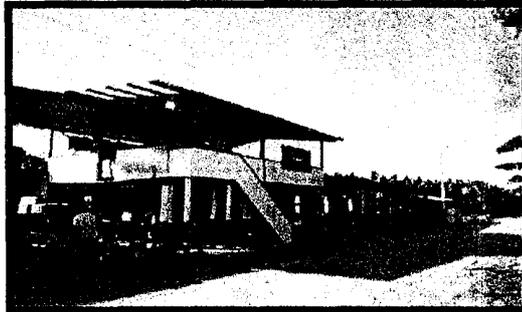


FOTO: EMPACADORA CENTRAL

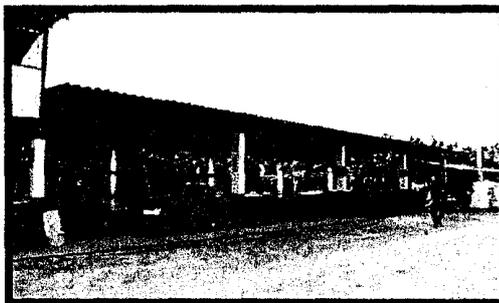


FOTO: ZONA DE TINAS

Ally Betty Gabara C.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

Veintiocho

PAGINA EN BLANCO

FOTOGRAHAS:

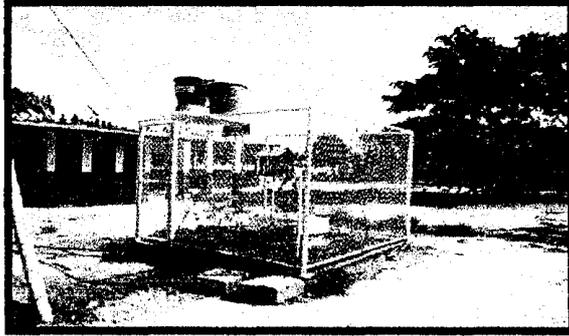


FOTO: ESTACION METEREOLÓGICA

Ally Betty Saavedra S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
Veintinueve de

ESPACIO EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

-treinta-

Ficha Registral
69734

Fecha de Apertura: Viernes 16 de Julio de 2004

Conforme a la solicitud Número: 96 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Ficha Registral Número 69734, CERTIFICACIÓN que contiene solo la historia Jurídica del predio la cual consta en los archivos de este Registro de la Propiedad :

INFORMACIÓN REGISTRAL

Parroquia: Olmedo
Ubicación: -----
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 04-0002-003-0000-4-3

LINDEROS REGISTRALES:

Departamento número 2 del décimo primer piso con su alícuota de 2,56% del Edificio EL DORADO que se levanta sobre el solar 3 de la manzana 2, ubicado frente a las calles Malecón Simón Bolívar y Villamil entre Mejía y Calderón parroquia Olmedo.
AREA TOTAL DE: 155,14 METROS CUADRADOS.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	4,351	27/08/1980	90,073
Hipotecas y Gravámenes	Entrega de Obra	3,892	27/08/1980	34,765
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca	3,893	27/08/1980	34,771
Propiedades	Compraventa	1,486	04/03/1983	33,395
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	1,159	04/03/1983	12,957
Hipotecas y Gravámenes	Anticresis	1,160	04/03/1983	12,963
Propiedades	Compraventa	340	17/01/1997	8,361

Folio 30

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

Abg. Betty Subero E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

1/ 3 Compraventa

Inscrito el : **Miércoles, 27 de Agosto de 1980**
Tomo: 113 / 1,980
Folio Inicial: 90,073 - Folio Final: 90,154
Número de Inscripción: **4,351**
Número de Repertorio: 8,568
Oficina donde se guarda el original: Notaría Décimo Octava
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 29-Jul-80
Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-90394059001	Constructora E Inmobiliaria Zeman C A		Guayaquil
Vendedor	09-90002069001	Union Mercantil C A		Guayaquil

2/ 3 Compraventa

Inscrito el : **Viernes, 04 de Marzo de 1983**
Tomo: 50 / 1,983
Folio Inicial: 33,395 - Folio Final: 33,440
Número de Inscripción: **1,486**
Número de Repertorio: 4,845
Oficina donde se guarda el original: Notaría

Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 05-Oct-82

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

Notario Francisco Duran Hidalgo.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-05440897	Loor Macias Margarita Asuncion	Viudo	Guayaquil
Vendedor	09-90394059001	Constructora E Inmobiliaria Zeman C A		Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	4351	27-Ago-1980	90073	90154

3 / 3 Compraventa

Inscrito el : **Viernes, 17 de Enero de 1997**

Tomo: 17 / 1,997

Folio Inicial: 8,361 - Folio Final: 8,388

Número de Inscripción: 340

Número de Repertorio: 30,088

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Novena

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 04-Nov-96

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-02964261	Falquez Zambrano Antonio Xavier	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-05440897	Loor Macias Margarita Asuncion	Viudo	Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1486	04-Mar-1983	33395	33440

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

1 / 4 Entrega de Obra

Inscrito el : **Miércoles, 27 de Agosto de 1980**

Tomo: 44 / 1,980

Folio Inicial: 34,765 - Folio Final: 34,770

Número de Inscripción: 3,892

Número de Repertorio: 8,569

Oficina donde se guarda el original: Notaría

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 29-Jul-80

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

Notario Ab. GERMAN CASTILLO SUAREZ.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Constructor	09-90018308001	Constructora Chalela C A		Guayaquil
Propietario	09-90394059001	Constructora E Inmobiliaria Zeman C A		Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	4351	27-Ago-1980	90073	90154

2/ 4 **Hipoteca**

Inscrito el : **Miércoles, 27 de Agosto de 1980**
 Tomo: 44 / 1,980
 Folio Inicial: 34,771 - Folio Final: 34,776
 Número de Inscripción: 3,893
 Número de Repertorio: 8,570
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Décimo Octava
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Escritura/Providencia/Resolución: 29-Jul-80
 Oficio/Telex/Fax:
 a.- Observaciones:
 ***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Beneficiario-Acreedor	09-90100330001	Banco la Previsora S A		Guayaquil
Gravado-Deudor	09-90394059001	Constructora E Inmobiliaria Zeman C A		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	4351	27-Ago-1980	90073	90154
Hipotecas y Gravámenes	3892	27-Ago-1980	34765	34770

Revisado por

4 **Hipoteca Abierta**

Inscrito el : **Viernes, 04 de Marzo de 1983**
 Tomo: 20 / 1,983
 Folio Inicial: 12,957 - Folio Final: 12,962
 Número de Inscripción: 1,159
 Número de Repertorio: 4,994
 Oficina donde se guarda el original: Notaría
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Escritura/Providencia/Resolución: 05-Oct-82
 Oficio/Telex/Fax:
 a.- Observaciones:
 Notario Ab. Francisco Duran Hidalgo.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Beneficiario-Acreedor	09-90100330001	Banco la Previsora S A		Guayaquil
Deudor	09-05440897	Loor Macías Margarita Asuncion	Viudo	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1486	04-Mar-1983	33395	33440

Abg. Betty Gabrex S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

4 **Anticresis**

Inscrito el : **Viernes, 04 de Marzo de 1983**
 Tomo: 20 / 1,983
 Folio Inicial: 12,963 - Folio Final: 12,968
 Número de Inscripción: 1,160
 Número de Repertorio: 4,995
 Oficina donde se guarda el original: Notaría
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Escritura/Providencia/Resolución:
 Oficio/Telex/Fax:
 a.- Observaciones:
 Notario Ab. Francisco Durán Hidalgo.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Beneficiario-Acreedor	09-90100330001	Banco la Previsora S A		Guayaquil
Deudor	09-05440897	Loor Macías Margarita Asuncion	Viudo	Guayaquil

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Propiedades 1486 04-Mar-1983 33395 33440

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	3	Hipotecas y Gravámenes	4

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las: 12:33:31 del Sábado, 07 de Enero de 2012



JDELGADOA
2004-11002□□



Amanuense de Certificados : JDELGADOA
Revisor de Certificados : EVERA

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO:\$15.00

Ficha Registral 69.734
Juan Salinas Tomás
Registrador de la Propiedad Delegado

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

ESPACIO EN BLANCO



Muy Ilustre MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTRO
DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO

CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO



No. **392133**
Fecha 24-Apr-2012

DATOS DEL PROPIETARIO

PROPIETARIO(S) FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO
CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. 0

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL **04-0002-003-0-12-2** CIUDADELA/COOPERATIVA/BARRIO BAHIA PARROQUIA OLMEDO/SAN ALEJO/
DIRECCION MALECON E/CALDERON Y MEJIA No. 2010 MANZANA 2 SOLAR 3

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

OTORGADO EN GUAYAQUIL NOTARIA TRIGESIMO NOVENA REPERTORIO 30088 FECHA INSCRIPCION 17 -ENE- 1997 No. REG PROPIEDAD 340 MATRICULA INMOB. 231438

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

NORTE * CON 0.00 Mts SUR * CON 0.00 Mts FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE * CON 0.00 Mts OESTE * CON 0.00 Mts AREA DEL SOLAR * Mts2

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE * CON * Mts SUR * CON * Mts FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE * CON * Mts OESTE * CON * Mts AREA DEL SOLAR 548.62 Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL \$*****2,519,798.40 ALCUOTA EN PROP. HORIZONTAL 2.560000000000 VALOR M2 DE SOLAR \$420.00 AVALUO DE ALCUOTA DEL SOLAR \$*****5,898.76

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX. AREA CONST. TIPO DE CONSTRUCCION VALOR M2. CONST. AVALUO DE ALCUOTA DE CONSTRUCCION
0 7787.00 EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3) \$420.00 \$*****58,608.08
\$*****58,608.08

VALOR DE LA PROPIEDAD

\$*****64,506.84

REGISTRO DE CONSTRUCCION ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACION

VIGENCIA ---

CONTRIBUCION PREDIAL

CLASIFIC. C

OBSERVACIONES
*REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. DEPARTAMENTO #2. DECIMO PRIMER PISO. EDIFICIO "EL DORADO".ALICUOTA 2.56%.

TARIFA IMPOSITIVA 0.0018638334

IMP. PREDIAL Y ADICIONALES

IMPUESTO PREDIAL 120.23
CUERPO DE BOMBEROS 7.34
ASEO PUBLICO 0.02
TASA DRENAJE PLUVIAL 7.42
CONTRIB. ESP. MEJORAS 126.64
TOTAL 261.65

AVALUO VIGENTE 2005 \$*****6,177.05

ARQ. JUAN JOSE PALACIOS SANCHEZ
SUB-DIRECTOR DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTROS

Notaria Tercera - Machala
Reintegro obs 3 2
Abg. Betty Gubler S.

PAGINA EN BLANCO



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

MES	DIA	ANO	CAJA No.	No.
ENE	11	2012	14	16544673

CONTRIBUYENTE	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL	CODIGO TRANSACC.
FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO	04-0002-003-0000-12-2	PRU

CONCEPTO

IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES ANIO 2012
TITULO DE CREDITO No. T-014983 CLASIFICACION C
VALOR DE LA PROPIEDAD: 89,624.58 TARIFA: 0.0014130052

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	60.12	60.11
CUERPO DE BOMBEROS	3.67	3.67
ASEO PUBLICO	0.01	0.01
TASA DRENAJE PLUVIAL	3.71	3.71
CONTRIB. ESP. MEJORAS	63.32	63.32

Imp+Adic.: 261.65 Dcstos: 12.02 Recargo: 0.00 Fecha Reg.
Coactiva: 0.00 Total: \$ 249.63 Bq.: 17930081 16-12-2011

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****249.63
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****249.63

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

16544673

<i>[Signature]</i> DIRECTOR FINANCIERO	<i>[Signature]</i> TESORERO MUNICIPAL	<i>[Signature]</i> JEFE DE RENTAS
---	--	--------------------------------------



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

MES	DIA	ANO	CAJA No.	No.
MAY	31	2012	2	17061800

CONTRIBUYENTE	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL	CODIGO TRANSACC.
ANDALUZA	4-0002-003-0-12-2-1	PLS

CONCEPTO

PAGO DE PLUSVALIAS

VENDEDOR : ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO

AÑO : 2012 SOLICITUD : 5297 NOTARIA: TRIGESIMA
CODIGO: 4-2-3-0-10-12-2-1 FECHA CLEB.: 29-05-2012 FECHA INSCRIP.: 17-01-1997
AVALUO COMERC. : 64,506.84 ALICUOTA: 100.00 %
PRECIO DE VENTA 90,072.11
(-) Costo de Adquisicion 0.00
(-) Mejoras 0.00
(-) Rebaja 75.00 % 67,554.08
(-) Desvaloriz. Monetaria 0.89 % 20,041.04
UTILIDAD IMPONIBLE 2,476.98
Excedente 0.00 % 0.00
IMPUESTO A PAGAR 12.38
Interes 0.00
Tasa de Tramite Administ. # 2.00

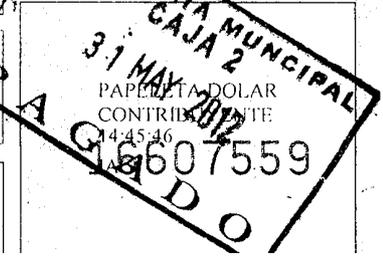
Valor Deuda: 14.38
Rebaja Tributo: 0.00 Total Pagar: 14.38

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****14.38
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****14.38

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

17061800

<i>[Signature]</i> DIRECTOR FINANCIERO	<i>[Signature]</i> TESORERO MUNICIPAL	<i>[Signature]</i> JEFE DE RENTAS
---	--	--------------------------------------



PAGINA EN BLANCO

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

Mes: MAY DIA: 31 AÑO: 2012 CAJANO: 2 No.: 17061793

CONTRIBUYENTE: ANDAGRIS A CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: 4-0002-003-0-12-2-1 CODIGO TRANSACC.: ALC

CONCEPTO: **ALCABALAS, REGISTROS, Y ADICIONALES**

F. CELEBRACION CONTRATO 2012

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$.*****1,364.09
CHEQUES	\$.*****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$.*****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$.*****1,364.09

CUANTIA: 90,072.11 ALICUOTA: 1.50% Art. Porc. 0.00%
 Por los Primeros \$. 0.00 x 0.00% = 0.00
 Por la Diferencia \$. 0.00 x 0.00% = 0.00
 Adic. Alcabala a ECAPAG. 0.00
 Adic. Alcabala a EMAP. (Agregado) 450.36
 Adic. Alcabala a Concejo 9.01
 Adic. Alcabala Municipales 900.72
 (-)Dctos.Alcabalas,Adicionales 0.00% 0.00% 0.00
 Impuesto al Registro Municipal 0.00% 0.00
 Registro Concejo Provincial 0.00
 Recargo Registro Municipal 0.00% 0.00
 Recargo Registro Concejo Pro 0.00% 0.00
 Tasa de Tramite Administrativo 2.00
 Tasa de Tramite Catastro-Transferencia y Anulables 0.00

Tot. Impuesto de Alcabala Municipal: 1,364.09
 Interes: 0.00 Tot. a Pagar: 1,364.09

17061793

DIRECCION FINANCIERA TESORERIA

Director Financiero: *Jimor S. Lopez O.*
 Tesorero Municipal: *[Signature]*
 Jefe de Rentas: *[Signature]*

TESORERIA MUNICIPAL
 CAJA 2
 31 MAY 2012
 17061793
 SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

Notary: *Ally Betty Gabber*
 NOTARIA TERCERA - MACHALA



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

R.U.C. 0990967946001

N° B-0229527 **IMPUESTO DE ALCABALAS** POR U.S.\$ USD 270.27

RECIBI de ANTONIO FALGUEZ ZAMBRANO
 la cantidad de DOSIENTOS SETENTA CON 22/100 DOLARES
 POR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de
 USD 90,072.11
 U.S.\$ por la transferencia
 de dominio de COMPRAVENTA F/ CIA. ANDAGRI S.A.

PAGADO EN EFECTIVO COD. 04-0002-003-0-12-2 GYE
 NOTARIA TRIGESIMA AEG. PIERO AYCAET VINCENZINI

Según artículo 107 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. Ofic. # 144 del 18 de Agosto del 2000.

Guayaquil, 31 de MAYO de 2012
JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL
 Belén Morales
 RECIBIDO

PAGINA EN BLANCO



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

Ficha Registral
69766

Fecha de Apertura: Lunes 19 de Julio de 2004

Conforme a la solicitud Número: 96 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Ficha Registral Número 69766, **CERTIFICACIÓN que contiene solo la historia Jurídica del predio la cual consta en los archivos de este Registro de la Propiedad :**

INFORMACIÓN REGISTRAL

Parroquia: Olmedo
Ubicación: -----
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 04-0002-003-0-4-3-1

LINDEROS REGISTRALES:

Parqueadero número 2 del tercer piso con su perspectiva alícuota de 0,35% del Edificio EL DORADO que se levanta sobre el solar número 3 de la manzana 2, ubicado frente las calles Malecón Simón Bolívar y entre Maejía y Claderón parroquia Olmedo.

AREA DE CONSTRUCCION: 21,01 METROS CUADRADOS.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	4,351 27/08/1980	90,073
Hipotecas y Gravámenes	Entrega de Obra	3,892 27/08/1980	34,765
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca	3,893 27/08/1980	34,771
Propiedades	Compraventa	1,486 04/03/1983	33,395
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	1,159 04/03/1983	12,957
Hipotecas y Gravámenes	Anticresis	1,160 04/03/1983	12,963
Propiedades	Compraventa	340 17/01/1997	8,361

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

Abg. Betty Galvez S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
Reintegro cinco

1/ 3 Compraventa

Inscrito el : **Miércoles, 27 de Agosto de 1980**
Tomo: 113 / 1,980
Folio Inicial: 90,073 - Folio Final: 90,154
Número de Inscripción: **4,351**
Número de Repertorio: 8,568
Oficina donde se guarda el original: Notaría Décimo Octava
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 29-Jul-80
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:
***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-90394059001	Constructora E Inmobiliaria Zeman C A		Guayaquil
Vendedor	09-90002069001	Union Mercantil C A		Guayaquil

2/ 3 Compraventa

Inscrito el : **Viernes, 04 de Marzo de 1983**
Tomo: 50 / 1,983
Folio Inicial: 33,395 - Folio Final: 33,440
Número de Inscripción: **1,486**
Número de Repertorio: 4,845
Oficina donde se guarda el original: Notaría

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 05-Oct-82

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

Notario Francisco Duran Hidalgo.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-05440897	Loor Macías Margarita Asuncion	Viudo	Guayaquil
Vendedor	09-90394059001	Constructora E Inmobiliaria Zeman C A		Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	4351	27-Ago-1980	90073	90154

3 / 3 Compraventa

Inscrito el : **Viernes, 17 de Enero de 1997**

Tomo: 17 / 1,997

Folio Inicial: 8,361 - Folio Final: 8,388

Número de Inscripción: **340**

Número de Repertorio: 30,088

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Novena

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 04-Nov-96

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-02964261	Falquez Zambrano Antonio Xavier	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-05440897	Loor Macías Margarita Asuncion	Viudo	Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1486	04-Mar-1983	33395	33440

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

1 / 4 Entrega de Obra

Inscrito el : **Miércoles, 27 de Agosto de 1980**

Tomo: 44 / 1,980

Folio Inicial: 34,765 - Folio Final: 34,770

Número de Inscripción: **3,892**

Número de Repertorio: 8,569

Oficina donde se guarda el original: Notaría

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 29-Jul-80

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

Notario Ab. GERMAN CASTILLO SUAREZ.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Constructor	09-90018308001	Constructora Chalela C A		Guayaquil
Propietario	09-90394059001	Constructora E Inmobiliaria Zeman C A		Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	4351	27-Ago-1980	90073	90154

2 / 4 **Hipoteca**

Inscrito el : **Miércoles, 27 de Agosto de 1980**
 Tomo: 44 / 1,980
 Folio Inicial: 34,771 - Folio Final: 34,776
 Número de Inscripción: 3,893
 Número de Repertorio: 8,570
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Décimo Octava
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Escritura/Providencia/Resolución: 29-Jul-80
 Oficio/Telex/Fax:
 a.- Observaciones:
 ***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Beneficiario-Acreedor	09-90100330001	Banco la Previsora S A		Guayaquil
Gravado-Deudor	09-90394059001	Constructora E Inmobiliaria Zeman C A		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	4351	27-Ago-1980	90073	90154
Hipotecas y Gravámenes	3892	27-Ago-1980	34765	34770

3 / 4 **Hipoteca Abierta**

Inscrito el : **Viernes, 04 de Marzo de 1983**
 Tomo: 20 / 1,983
 Folio Inicial: 12,957 - Folio Final: 12,962
 Número de Inscripción: 1,159
 Número de Repertorio: 4,994
 Oficina donde se guarda el original: Notaría
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Escritura/Providencia/Resolución: 05-Oct-82
 Oficio/Telex/Fax:
 a.- Observaciones:

Notario Ab. Francisco Duran Hidalgo.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Beneficiario-Acreedor	09-90100330001	Banco la Previsora S A		Guayaquil
Deudor	09-05440897	Loor Macias Margarita Asuncion	Viudo	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1486	04-Mar-1983	33395	33440

4 **Anticresis**

Inscrito el : **Viernes, 04 de Marzo de 1983**
 Tomo: 20 / 1,983
 Folio Inicial: 12,963 - Folio Final: 12,968
 Número de Inscripción: 1,160
 Número de Repertorio: 4,995
 Oficina donde se guarda el original: Notaría
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Escritura/Providencia/Resolución:
 Oficio/Telex/Fax:
 a.- Observaciones:

Notario Ab. Francisco Durán Hidalgo.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Beneficiario-Acreedor	09-90100330001	Banco la Previsora S A		Guayaquil
Deudor	09-05440897	Loor Macias Margarita Asuncion	Viudo	Guayaquil

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

Abg. Monty Gálvez E.
 NOTARIA TERCERA - MACHALA
 Res int / res 36

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Propiedades 1486 04-Mar-1983 33395 33440

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	3	Hipotecas y Gravámenes	4

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las: 12:32:23 del Sábado, 07 de Enero de 2012



JDELGADOA
2004-11002



Amanuense de Certificados : JDELGADOA
Revisor de Certificados : EVERA

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO:\$15.00

Ficha Registral:69,766
Juan Salinas Tomalá
Registrador de la Propiedad Delegado

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

ESPACIO EN BLANCO



Muy Ilustre MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTRO
DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO

CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO



No. **391899**
Fecha **23-Apr-2012**

DATOS DEL PROPIETARIO
PROPIETARIO(S) **FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO** CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. **0**

DATOS DEL PREDIO
CODIGO CATASTRAL **04-0002-003-0-4-3** CIUDADELA/COOPERATIVA/BARRIO **BAHIA** PARROQUIA **OLMEDO/SAN ALEJO/**
DIRECCION **MALECON E/CALDERON Y MEJIA** No. **2010** MANZANA **2** SOLAR **3**

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD
OTORGADO EN **GUAYAQUIL** NOTARIA **TRIGESIMO NOVENA** REPERTORIO **30088** FECHA INSCRIPCION **17 -ENE- 1997** No. REG PROPIEDAD **340** MATRICULA INMOB. **0**

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD
NORTE * CON 0.00 Mts SUR * CON 0.00 Mts FORMA DEL SOLAR **IRREGULAR**
ESTE * CON 0.00 Mts OESTE * CON 0.00 Mts AREA SOLAR ***** Mts2

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL
NORTE * CON * Mts SUR * CON * Mts FORMA DEL SOLAR **IRREGULAR**
ESTE * CON * Mts OESTE * CON * Mts AREA DEL SOLAR **548.62** Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL **\$*****2,519,798.40** ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL **0.350000000000** VALOR M2 DE SOLAR **\$420.00** AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR **\$*****806.47**

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS
ANX. **0** AREA CONST. **7787.00** TIPO DE CONSTRUCCION **EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3)** VALOR M2. CONST. **\$420.00** AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION **\$*****8,012.82**

VALOR DE LA PROPIEDAD **\$*****8,819.29**

REGISTRO DE CONSTRUCCION --- **CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACION**
VIGENCIA

CONTRIBUCION PREDIAL
CLASIFIC. **C** OBSERVACIONES ***REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PARQUEADERO 2, 3ER,PISO. EDIFICIO "EL DORADO". ALICUOTA 0.35%.**

TARIFA IMPOSITIVA **0.0017779209**

IMP. PREDIAL Y ADICIONALES

IMPUESTO PREDIAL	15.68
CUERPO DE BOMBEROS	1.01
TASA DRENAJE PLUVIAL	1.02
CONTRIB. ESP. MEJORAS	17.32
TOTAL	35.03

AVALUO VIGENTE 2005 **\$*****844.52**

ARQ. JUAN JOSE PALACIOS SANCHEZ
SUB-DIRECTOR DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTROS

Ally Betty Gabor & Co.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
Remite a rate 37

PAGINA EN BLANCO



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

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	No.
ENE	11	2012	14	16544689

CONTRIBUYENTE	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL	CODIGO TRANSACC.
FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO	04-0002-003-0000-4-3	PRU

CONCEPTO

IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES ANIO 2012
TITULO DE CREDITO No. T-014952 CLASIFICACION C
VALOR DE LA PROPIEDAD: 12,253.36 TARIFA: 0.0014134899

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	7.84	7.84
CUERPO DE BOMBEROS	0.51	0.50
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.51	0.51
CONTRIB. ESP. MEJORAS	8.66	8.66

REIMPRESION 11-01-2012

Imp+dic.: 35.03 Dctos: 1.58 Recargo: 0.00 Fecha Reg.
Coactiva: 0.00 Total: \$ 33.46 Lig.: 17930097 16-12-2011

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****33.46
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****33.46

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA



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



CONTRIBUYENTE



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

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	No.
MAY	31	2012	2	17061821

CONTRIBUYENTE	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL	CODIGO TRANSACC.
ANDAGRISA	4-0002-003-0-4-3-1	PLS

CONCEPTO

PAGO DE PLUSVALIAS

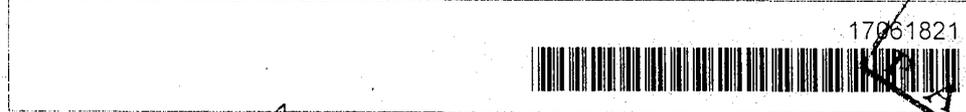
VENDEDOR : ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO

AÑO : 2012 SOLICITUD : 5301 NOTARIA: TRIGESIMA
 CODIGO: 4-2-3-0-4-3-1 FECHA CLEB.: 29-05-2012 FECHA INSCRIP.: 17-01-1997
 AVALUO COMERC. : 8,819.29 ALICUOTA : 100.00 %
 PRECIO DE VENTA 12,198.11
 (-) Costo de Adquisicion 0.00
 (-) Mejoras 0.00
 (-) Rebaja 75.00 % 9,148.58
 (-) Desvaloriz. Monetaria 0.89 % 2,714.08
 UTILIDAD IMPONIBLE 335.45
 Excedente 0.00 % 0.00
 IMPUESTO A PAGAR 1.68
 Interes 0.00
 Tasa de Tramite Administ. # 2.00

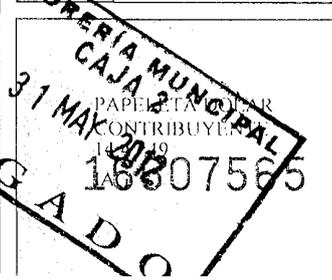
Valor Deuda: 3.68
 Valor Rebaja Tributo: 0.00
 Total Pagar: 3.68

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****3.68
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****3.68

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA



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



CONTRIBUYENTE

PAGINA EN BLANCO



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

MES: MAY DIA: 31 AÑO: 2012 CAJA N°: 2 No.: 17061820

CONTRIBUYENTE

ANDAGRISA

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

4-0002-003-0-4-3-1

ALC

CONCEPTO

ALCABALAS, REGISTROS, Y ADICIONALES

F. CELEBRACION CONTRATO: 09-05-2012 F. CELEBRACION ANT.

CUANTIA:	12,198.11	ALICUOTA:	100.00%	Art.	Porc.	0.00%
Por los Primeros \$.	0.00	x 0.00%	=			0.00
Por la Diferencia \$.	0.00	x 0.00%	=			0.00
Adic. Alcabala a ECAPAG.						0.00
Adic. Alcabala a EMAP. (Adicantillado)						60.99
Adic. Alcabala a Concejo Prov.						1.22
Adic. Alcabalas Municipales						121.98
(-) Dctos. Alcabalas Adic. Ant.		0.00%	0.00%			0.00
Impuesto al Registro Municipal						0.00
Registro Concejo Provincial						0.00
Recargo Registro Municipal			0.00%			0.00
Recargo Registro Concejo Prov.			0.00%			0.00
Tasa de Tramite Administrativo						2.00
Tasa de Tramite Catastro-Transferencia Inmuebles						2.00

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****188.19
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****188.19

Total Impuesto de Alcabala Municipal: 188.19
Interes: 0.00 Tot. a Pagar: 188.19



Director
DIRECTOR FINANCIERO

Tesorero
TESORERO MUNICIPAL

Jefe de Rentas
JEFE DE RENTAS

TESORERIA MUNICIPAL
CAJA MUNICIPAL
31 MAY 2012
188.19
007564
SELLO FIRMA DEL CAJERO



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

N° B- 0220528 **IMPUESTO DE ALCABALAS** POR U.S.\$

RECIBI de TREINTA Y SEIS CON 59/100 DOLARES
la cantidad de \$12,198.11
POR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de
USD 12,198.11
U.S.\$ por la transferencia
de dominio de COMPRAVENTA F. CIA. ANDAGRI S.A.

PAGADO EN EFECTIVO (COD. 04-0002-003-0000-4-3 GYE)
CANTARIA TRIGESIMA ARG. PIETRO AYDART VINCHIZINI

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

Guayaquil, de
JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Roberto Guerrero Lillo
Roberto Guerrero Lillo

Junta de Beneficencia de Guayaquil
RESOLUCION
31 MAY 2012

PAGINA EN BLANCO



PATRICIO RODRÍGUEZ V.
Ingeniero Civil

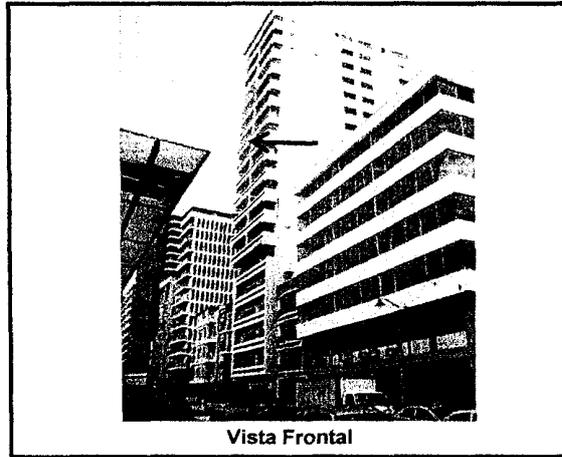
División Avalúos

Para inmuebles urbanos, rurales y maquinarias
Teléf.: 930209 - 939966

INFORME:	SC-7001.
PERITO AVALUADOR:	ING. PATRICIO RODRIGUEZ V.
MONTO:	\$ 102.270,22
N. REGISTRO PROFESIONAL	01-07-180
N. REGISTRO S.I. BCOS	PA-2010-273
N. REGISTRO MUNICIPAL	I-244
N. REGISTRO S.I. CIAS.	No. SC. RNP.457
CIUDAD	Guayaquil
FECHA DE INFORME	abril-12
PROPIETARIO	Sr. Antonio Xavier Falquez Zambrano

Abg. Betty Galvez E. Barrantes 40
NOTARIA TERCERA - MACHALA

REF: OFICINA

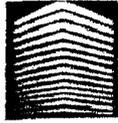


Vista Frontal

INSPECCION Y AVALUO

GUAYAQUIL-ECUADOR

PARTIDA EN BLANCO



PATRICIO RODRÍGUEZ V.
Ingeniero Civil

División Avalúos

Para inmuebles urbanos, rurales y maquinarias
Teléfs: 930209 - 939966

AVALUO DE INMUEBLE

1.- DATOS GENERALES:

PROPIETARIO: Sr. Antonio Xavier Falquez Zambrano
SOLICITADO POR: Abg. Necker Franco M.

SC-7001

2.- UBICACIÓN:

CALLE: Malecon Simon Bolivar e/ Mejia y Calderon
PARROQUIA: Olmedo MANZANA: 02
CANTÓN: Guayaquil SOLAR: Nº 03
PROVINCIA: GUAYAS CODIGO CATASTRAL: Nº 04-002-003-0000-12-2

3.- CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

RESIDENCIAL: COMERCIAL: INDUSTRIAL: BANCARIA:

4.- INFRAESTRUCTURA:

SERVICIOS BÁSICOS:
LUZ AGUA TELEFONO ALCANTARILLADO
VIAS:
PAVIMENTADAS ADOQUINADAS EN TIERRA OTRAS
ACERAS: BORDILLOS: TRANSPORTE PUBLICO:

5.- SUPERFICIES:

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA
Oficinas	m2	155.14
Alicuota Oficinas	%	2,56
Parqueadero N° 2	m2	21.01
Alicuota Parqueadero N° 2	%	0,35
TOTAL DE CONSTRUCCION	m2	176,17
TERRRENO SEGÚN ESCRITURAS	m2	547,68
TERRRENO EN SITIO	m2	547,68

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

TERRENO: Irregular
FORMA: Irregular
CALZACION: ESQUINERO MEDIANERO PASAJE
TOPOGRAFIA: Plano

EDIFICACIONES:

No. PLANTAS: 20
TERMINADA: USO: Oficinas
VIDA TECNICA: 70
MANTENIMIENTO: SI NO EDAD: 30 Años
DEPRECIACION: 32,49%
EN PROCESO: SI NO ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO - 2.00
AVANCE FISICO: 100%

Mano de Patricia Rodríguez V. - Machala

PAGINA EN BLANCO

7.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

		B	R	M		B	R	M	
ESTRUCTURAS:	Hormigón Armado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VENTANAS:	Aluminio y Vidrio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PISOS:	Hormigón Armado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	INST. ELECTRICAS:	Empotradas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SOBREPISOS:	Ceramica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	INST.SANITARIAS:	Empotradas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PAREDES:	Bloque	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PIEZAS SANITARIAS:	06	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CIELO RASO:	Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RECUBRIMIENTO:	Cerámica Nacion	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CUBIERTA:	Losa Hormigon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
PUERTAS:	Madera	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					

EQUIPOS: Ascensor

USO Y DISTRIBUCION CORRESPONDEN AL DEPARTAMENTO 02, QUE FUNCIONA COMO OFICINAS EN EL DECIMO PRIMER PISO

FUNCIONAL: ALTO DEL EDIFICIO "EL DORADO".

8.- ANÁLISIS DE MERCADO:

TENDENCIA DEL SECTOR	Comercial- Residencial
OFERTA Y DEMANDA	Media
ASPECTOS POSITIVOS	Sector Eminentemente Comercial
ASPECTOS NEGATIVOS	Congestionamiento vehicular
CALIFICACION DEL INMUEBLE	Bueno
NORMAS MUNICIPALES	Si cumple
(-) PORCENTAJE DE REALIZACIÓN	10%
PLUSVALÍA	El inmueble esta ubicado en un sector comercial, consolidado, en el centro de la ciudad con un nivel de plusvalia Medio.
CRITERIOS PARA REALIZACIÓN	Por el tipo de Edificación; el nivel social que puede acceder a este tipo de bien es de nivel medio - alto.
POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACION	La propiedad se encuentra en buen estado de conservacion, sus acabados son tipo medio. Por las condiciones actuales de mercado, las características físicas y ubicación del inmueble, hacen que su comercializacion pueda darse a corto plazo.

9.- METODOS DE VALORACION:

Los métodos aplicados para la valoración de la propiedad son : El comparativo de mercado para el terreno y para la edificación el comparativo o de mercado y el de costo de reposición.

9.1.- VALORACION POR REPOSICION:

Para la valoración del bien por este método, partimos del costo de obra nueva, consideramos todos los rubros involucrados en la construcción hasta su venta, como son: costos directos, indirectos, imprevistos, tasas, impuestos, etc., luego del cual se le aplica las tablas de Fitto y Corvinni con los factores de depreciación correspondientes, de acuerdo con la vetustez de la edificación y por el Estado de conservación y mantenimiento que esta tenga. Para el presente caso es bueno en términos generales; Obteniendo un costo promedio final por metro cuadrado para edificaciones de estas características de USD 860.00.

9.2.- METODO COMPARATIVO:

Terreno.- Es el que resulta de tomar los valores referenciales de los lotes en venta en el sector, para este caso se referenció con lotes de similares características al valorado en el sector, luego de lo cual se lo homogeneizó por diversos factores como Fuente, forma, tamaño, ubicación, etc. Obteniendo de esta manera el costo promedio por metro cuadrado del terreno.

Mg. Betty Galvez C.
 NOTARIA TERCERA - MACHALA

Exponente y 26 y 2

PAGINA EN BLANCO

10.- VALOR DE REALIZACION:
 Se determina una disminución del 10% de su valoración calculada para el caso de una venta rápida, inminente en razón de cambio de uso del sector y oferta que supera a la demanda en el sitio del bien avaluado.

11.- AVALUO:

11.1.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA m2	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	FACTOR DE COMERCIALIZACION	VALOR REAL	VALOR TOTAL
Oficinas	155,14	860,00	32,49%	1,00	580,59	90072,11
Parqueadero N°02	21,01	860,00	32,49%	1,00	580,59	12198,11
TOTAL DE EDIFICACIONES						102.270,22

12.5.- TOTAL DEL AVALUO DE LA PROPIEDAD **102.270,22**

Son: Ciento dos mil doscientos setenta 22/100USD

12.6.- PORCENTAJE DE REALIZACIÓN **10.227,02**

12.7.- VALOR DE REALIZACIÓN **92.043,20**

Son: Noventa y dos mil cuarenta y tres 20/100.....USD

Abg. Betty Gálvez &
 NOTARIA TERCERA - NACHALA B. crecientos y tres

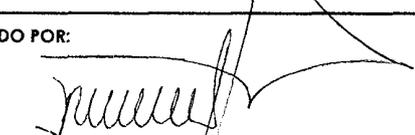
13.- DATOS DE ESCRITURA

PROPIETARIO	Persona Natural <input checked="" type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)	
			COMPRAVENTA	
Fecha de Escritura(s)	Notaría	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop	
04-11-1996	Trigesima Novena	GUAYAQUIL	17-01-1997	

14.- ANEXOS:

ESQUEMAS DE UBICACIÓN: IMPLANTACIÓN FOTOGRAFÍA:

AVALUÓ REALIZADO POR:


 Patricio Rodríguez V.
 INGENIERO CIVIL
 REG.PROF.01-07-180 RM.244
 DERECHOS RESERVADOS

FECHA:
 DD/MM/AA
 10/04/12.

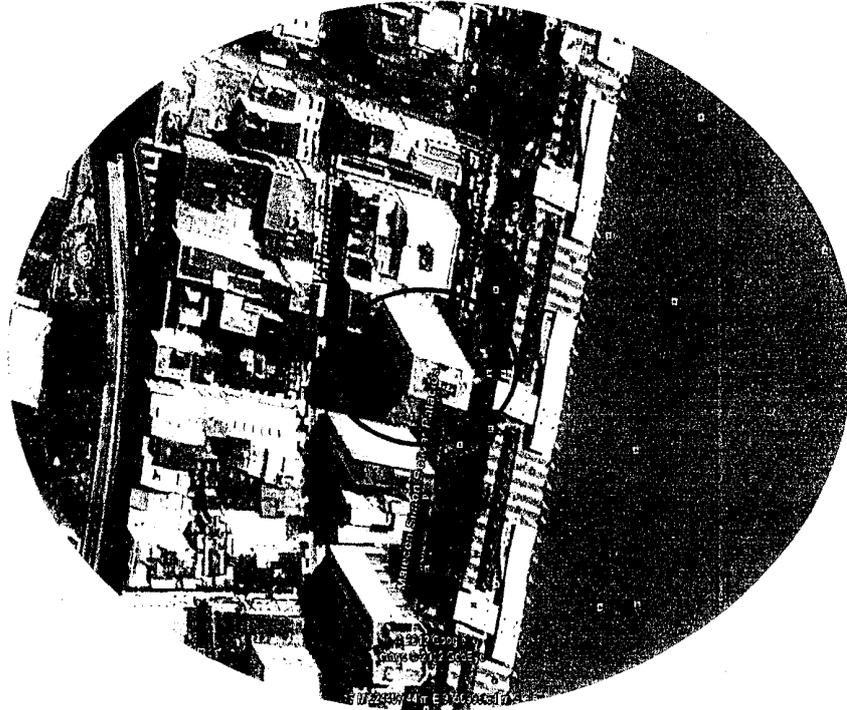
CERTIFICADO:
SUPERINTENDENCIA DE
COMPAÑIAS

Numero de Registro No. SC.
 RNP.457.
 No. de Resolución No.
 SC.DIC.M.10.0366
 12 De Noviembre del 2010.

PAGINA EN BLANCO

CROQUIS DE UBICACION

PROPIETARIO : Sr. Antonio Xavier Falquez Zambramo
UBICACION : MANZANA 02, MALECON SIMON BOLIVAR ENTRE MEJIA Y CALDERON
CIUDAD : GUAYAQUIL



*Se anexa y ante 49
af.*

LINDEROS Y MEDIDAS DE TERRENOS SEGÚN ESCRITURAS

AREA SEGÚN ESCRITURAS: 155,14 m2

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL DEPARTAMENTO No. 02, ACTUALMENTE OFICINAS

MZ: 002

CODIGO CASTRAL No. 04-0002-003-0000-12-2

NORTE:

Fachada lateral del edificio que se describe así, partiendo del extremo del lindero este, línea recta en dirección Este-Oeste, con once metros, sesenta centímetros, del ahí, formando ángulo recto con la anterior, línea recta en dirección Norte a Sur, con un metro noventa y cinco centímetros, de ahí, formando ángulo recto con la anterior, línea recta en dirección Este a oeste, con tres metros, diez centímetros, de ahí, formando ángulo recto con la anterior, línea recta en dirección Sur a Norte, con un metro, noventa y cinco centímetros, y de ahí, formando ángulo recto con la anterior, línea recta en dirección Este a Oeste, con once metros, cincuenta centímetros hasta encontrar el extremo del lindero Oeste.

Mrs. Betty Galvez S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

PAGINA EN BLANCO

SUR:

Partiendo del extremo del extremo del lindero Oeste, en dirección Este a Oeste, pared que lo separa del departamento numero uno de este mismo piso, con siete metros, ochenta centímetros, de ahí, formando ángulo recto en dirección Sur a Norte, pared que lo separa de áreas comunes del piso, con un metro, setenta centímetros (en esta dirección se encuentra la puerta principal de acceso al departamento) de ahí, formando ángulo recto en dirección de Este a Oeste, pared que lo separa de áreas comunes y escaleras, con nueve metros, ochenta centímetros (en esta sección se encuentra la puerta de servicio del departamento), de ahí, formando ángulo recto en dirección Norte a Sur, pared que lo separa del área de escaleras, con un metro, sesenta centímetros, de ahí, formando ángulo recto en dirección Este a Oeste, pared que lo separa de una bajante de agua servida y de un pozo de luz y aire, con dos metros, ochenta centímetros, de ahí, formando ángulo recto en dirección Norte a Sur, pared que lo separa del mismo pozo de aire y luz, con veinte centímetros, y de ahí, formando ángulo recto en dirección Este a Oeste, pared que lo separa del departamento numero uno, con cuatro metros, y noventa y cinco centímetros hasta encontrar el extremo del lindero oeste.

Se encuentra en el 45

Mdy. Betty Sibero

ESTE:

Fachada principal del edificio que mira a la calle Malecón Simón Bolívar, con seis metros, ochenta y cinco centímetros.

OESTE:

Pared de culata del edificio que mira a la calle Villamil y que se describe así: partiendo del extremo del lindero sur, esto es, de la pared de divisoria con del departamento numero uno de este mismo piso línea recta en dirección Sur a Norte, con tres metros, quince centímetros, de ahí, formando ángulo recto con la anterior, línea recta en dirección

PAGINA EN BLANCO

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PARQUEADERO No. 02

AREA SEGÚN ESCRITURAS: 21,01 M2

CODIGO CASTRAL No. 04-0002-003-0000-4-3

NORTE:	Parqueadero Número 1, con	7,15
SUR:	Parqueadero Número 13, con	7,10
ESTE:	Pared que los separa del piso (En esta sección se encuentra una puerta de acceso a dichas áreas comunes), con	2,50
OESTE:	Area de acceso al parqueo, con	2,80

Mly. Betty Jimenez
NOTARIA TERCERA - NAUT.
*Leonor y sus 4 h
c.p.*

ESPACIO EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

FOTOGRAFIAS:

FOTO: VISTA INTERIOR DE OFICINA



FOTO: ESTANTERIA DE OFICINA



Abg. Betty Piñero C.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

Barroeta, cita 42

PAGINA EN BLANCO

PARQUEADERO N°02

FOTO: VISTA INTERIOR DE PARQUEADERO



Abg. Betty Haber S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

Exposición y vol. 48

ESPACIO EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

Condominio "El Dorado"

Malecón Simón Bolívar 2010 entre Mejía y Calderón
Teléfono 251-7768
RUC # 0992447028001
Guayaquil



CERTIFICACION DE EXPENSAS

Por medio del presente documento y en calidad de administrador del condominio El Dorado, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, certifico que, el señor ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO con Cédula de Identidad 0902964261, se encuentra al día en el pago de las expensas comunes del edificio, correspondientes el departamento 11-02 de su propiedad del piso # 11, y su correspondiente parqueo.

La administración del edificio autoriza hacer uso de este certificado como documento habilitante y sea agregado en cualquier escritura publica, con la finalidad de vender o gravar el antes mencionado bien, de acuerdo a lo establecido en el art. 9 de la ley de Propiedad Horizontal.

Guayaquil, 2 de mayo de 2012

Muy atentamente,

Alfredo Aveiga García
ADMINISTRADOR

Alf. Betty Galvez &
NOTARIA TERCERA - MACHALA

Bravo 19

PAGINA EN BLANCO



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

-cincuenta-



Fecha de Apertura: Lunes 19 de Julio de 200...

Conforme a la solicitud Número: 96 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Ficha Registral Número 69770, CERTIFICACIÓN que contiene solo la historia Jurídica del predio la cual consta en los archivos de este Registro de la Propiedad :

INFORMACIÓN REGISTRAL

Parroquia: Olmedo
Ubicación: -----
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial:

LINDEROS REGISTRALES:

Departamento número 01 del Décimo primer piso alto con su respectiva alícuota de 2,55% del Edificio EL DORADO, ubicado en las calles Malecón Simón Bolívar entre las calles Mejía y Calderón parroquia Olmedo.
AREA UTIL: 155,03 METROS CUADRADOS.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	9,933	20/09/1989	226,941
Hipotecas y Gravámenes	Entrega de Obra	6,407	20/09/1989	33,419
Propiedades	Compraventa	890	27/01/1993	23,621

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : **Miércoles, 20 de Septiembre de 1989**
Tomo: 292 / 1,989
Folio Inicial: 226,941 - Folio Final: 227,002
Número de Inscripción: **9,933**
Número de Repertorio: 22,837
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 08-Dic-88
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:
***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-00525098	Falquez Zambrano Juan Agustin	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-90002069001	Union Mercantil C A		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	6407	20-Sep-1989	33419	33422

2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : **Miércoles, 27 de Enero de 1993**
Tomo: 26 / 1,993
Folio Inicial: 23,621 - Folio Final: 23,650
Número de Inscripción: **890**
Número de Repertorio: 2,705
Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Abg. Betty Gabret S.
 NOTARIA TERCERA - MACHALA
 de inscripción 59

Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 08-Sep-92
Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-02964261	Falquez Zambrano Antonio Xavier	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-03341634	Acuña Yamez Victoria	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-00525098	Falquez Zambrano Juan Agustin	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	9933	20-Sep-1989	226941	227002
Hipotecas y Gravámenes	6407	20-Sep-1989	33419	33422

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

1/ 1 Entrega de Obra

Inscrito el: Miércoles, 20 de Septiembre de 1989

Tomos: 44 / 1,989

Folio Inicial: 33,419 - Folio Final: 33,422

Número de Inscripción: 6,407

Número de Repertorio: 22,838

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 08-Dic-88

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Constructor	09-90018308001	Constructora Chalela C A		Guayaquil
Propietario	09-00525098	Falquez Zambrano Juan Agustin	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	9933	20-Sep-1989	226941	227002

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	2	Hipotecas y Gravámenes	1

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las: 12:33:54 del Sábado, 07 de Enero de 2012



JDELGADOA
2004-11002

Amanuense de Certificados: JDELGADOA
Revisor de Certificados: EVERA

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$15.00



Ficha Registral: 69.170

Juan Salinas Tomala

Registrador de la Propiedad Delegado

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



Muy Ilustre MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTRO
DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO

CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO



No. **392132**
Fecha **25-Apr-2012**

DATOS DEL PROPIETARIO
PROPIETARIO(S) **FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO XAVIER.** CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. **0**

DATOS DEL PREDIO
CODIGO CATASTRAL **04-0002-003-0-12-1** CUIDADELA/COOPERATIVA/BARRIO **BAHIA** PARROQUIA **OLMEDO/SAN ALEJO/**
DIRECCION **MALECON E/CALDERON Y MEJIA** No. **2010** MANZANA **2** SOLAR **3**

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD
OTORGADO EN **GUAYAQUIL** NOTARIA **SEGUNDA** REPERTORIO **2705** FECHA INSCRIPCION **27 -ENE- 1993** No. REG PROPIEDAD **890** MATRICULA INMOB. **0**

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD
NORTE * CON **0.00** Mts SUR * CON **0.00** Mts FORMA DEL SOLAR **IRREGULAR**
ESTE * CON **0.00** Mts OESTE * CON **0.00** Mts AREA SOLAR * Mts2

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL
NORTE * CON * Mts SUR * CON * Mts FORMA DEL SOLAR **IRREGULAR**
ESTE * CON * Mts OESTE * CON * Mts AREA DEL SOLAR **548.62** Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL **\$*****2,519,798.40** ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL **2.55000000000000** VALOR M2 DE SOLAR **\$420.00** AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR **\$*****5,875.72**

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS
ANX. **0** AREA. CONST. **7787.00** TIPO DE CONSTRUCCION **EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3)** VALOR M2. CONST. **\$420.00** AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION **\$*****58,379.14**

VALOR DE LA PROPIEDAD **\$*****64,254.86**

REGISTRO DE CONSTRUCCION --- **CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACION** ---
VIGENCIA ---

CONTRIBUCION PREDIAL
CLASIFIC. **C** OBSERVACIONES ***REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEPARTAMENTO 1. PISO 11. EDIFICIO "EL DORADO". ALICUOTA 2.55%**

TARIFA IMPOSITIVA **0.0018638279**

IMP. PREDIAL Y ADICIONALES
IMPUESTO PREDIAL **119.76**
CUERPO DE BOMBEROS **7.32**
ASEO PUBLICO **0.02**
TASA DRENAJE PLUVIAL **7.38**
CONTRIB. ESP. MEJORAS **126.14**
TOTAL **260.62**

AVALUO VIGENTE 2005 **\$*****6,152.92** **ARQ. JUAN JOSE PALACIOS SANCHEZ**
SUB-DIRECTOR DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTROS

57
la muenta
Ally Betty Galvez

PAGINA EN BLANCO



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

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	No.
ENE	11	2012	14	16544676

CONTRIBUYENTE FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO XAVIER.	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 04-0002-003-0000-12-1	CODIGO TRANSACC. PRU
---	---	-------------------------

IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES ANIO 2012
TITULO DE CREDITO No. T-014982 CLASIFICACION C
VALOR DE LA PROPIEDAD: 89,274.49 TARIFA: 0.0014129456

CONCEPTO	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	59.88	59.88
CUERPO DE BOMBEROS	3.66	3.66
ASEO PUBLICO	0.01	0.01
TASA DRENAJE PLUVIAL	3.69	3.69
CONTRIB. ESP. MEJORAS	63.07	63.07

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$.*****248.64
CHEQUES	\$.*****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$.*****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$.*****248.64

Imp/Adic.: 260.62 Dctos: 11.98 Recargo: 0.00 Fecha Reg.
Coactiva: 0.00 Total: \$. 248.64 Liq.: 17930084 16-12-2011

16544676	
----------	--

Director
DIRECTOR FINANCIERO

Tesorero
TESORERO MUNICIPAL

Jeff
JEFE DE RENTAS

PAGO
PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
07:08:17
16125508
TESORERIA MUNICIPAL
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE



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

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	No.
MAY	31	2012	2	17061807

CONTRIBUYENTE ANDAGRA	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 4-0002-003-0-12-1-1	CODIGO TRANSACC. PLS
--------------------------	---	-------------------------

PAGO DE PLUSVALIAS

VENDEDOR : ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO

AÑO : 2012 SOLICITUD : 5298 NOTARIA: TRIGESIMA
CODIGO: 4-2-3-0-12-1-1 (FECHA CLEB.: 29-05-2012 FECHA INSCRIP.: 27-01-1993
AVALUO COMERC. : 64,254.86 ALICUOTA: 100.00 %

PRECIO DE VENTA 90,531.55

- (-) Costo de Adquisicion 0.00
- (-) Mejoras 0.00
- (-) Rebaja 95.00 % 86,004.97
- (-) Desvaloriz. Monetaria 0.96 % 4,345.51

UTILIDAD IMPONIBLE 181.06

Excedente 0.00 % 0.00

IMPUESTO A PAGAR 0.91

Interes 0.00

Tasa de Tramite Administ. # 2.00

Valor Deuda: 2.91
Valor Rebaja Tributo: 0.00 Total Pagari: 2.91

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$.*****2.91
CHEQUES	\$.*****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$.*****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$.*****2.91

17061807	
----------	--

Director
DIRECTOR FINANCIERO

Tesorero
TESORERO MUNICIPAL

Jeff
JEFE DE RENTAS

PAGO
PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
31 MAY 2012
17061807561
TESORERIA MUNICIPAL

CONTRIBUYENTE

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

PAID BY MEMOR

Handwritten scribble or signature.



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

Ficha Registral
69771

Fecha de Apertura: Lunes 19 de Julio de 2004

Conforme a la solicitud Número: 96 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Ficha Registral Número 69771, **CERTIFICACIÓN** que contiene solo la historia Jurídica del predio la cual consta en los archivos de este Registro de la Propiedad :

INFORMACIÓN REGISTRAL

Parroquia: Olmedo
Ubicación: -----
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial:

LINDEROS REGISTRALES:

Parqueadero número 04 del tercer piso alto con su respectiva alícuota de 0,29% del Edificio EL DORADO, ubicado en las calles Malecón Simón Bolívar entre las calles Mejía y Calderón parroquia Olmedo.
AREA UTIL: 17,57 METROS CUADRADOS.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	9,933	20/09/1989	226,941
Hipotecas y Gravámenes	Entrega de Obra	6,407	20/09/1989	33,419
Propiedades	Compraventa	890	27/01/1993	23,621

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1/ 2 Compraventa

Abg. Betty Gabrex S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
Olmedo y cantón

Inscrito el : **Miércoles, 20 de Septiembre de 1989**
Tomo: 292 / 1,989
Folio Inicial: 226,941 - Folio Final: 227,002
Número de Inscripción: **9,933**
Número de Repertorio: 22,837
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 08-Dic-88
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:
***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-00525098	Falquez Zambrano Juan Agustin	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-90002069001	Union Mercantil C A		Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	6407	20-Sep-1989	33419	33422

2/ 2 Compraventa

Inscrito el : **Miércoles, 27 de Enero de 1993**
Tomo: 26 / 1,993
Folio Inicial: 23,621 - Folio Final: 23,650
Número de Inscripción: **890**
Número de Repertorio: 2,705
Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 08-Sep-92

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-02964261	Falquez Zambrano Antonio Xavier	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-03341634	Acuña Yamez Victoria	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-00525098	Falquez Zambrano Juan Agustín	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	9933	20-Sep-1989	226941	227002
Hipotecas y Gravámenes	6407	20-Sep-1989	33419	33422

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

1/ 1 **Entrega de Obra**

Inscrito el : **Miércoles, 20 de Septiembre de 1989**

Tomo: 44 / 1,989

Folio Inicial: 33,419 - Folio Final: 33,422

Número de Inscripción: **6,407**

Número de Repertorio: 22,838

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 08-Dic-88

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Constructor	09-90018308001	Constructora Chalela C A		Guayaquil
Propietario	09-00525098	Falquez Zambrano Juan Agustín	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	9933	20-Sep-1989	226941	227002

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	2	Hipotecas y Gravámenes	1

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las: 12:32:45 del Sábado, 07 de Enero de 2012



JDELGADOA
2004-11002



Amanuense de Certificados : JDELGADOA
Revisor de Certificados : EVERA

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$15.00

Ficha Registral: 69771

Juan Salinas Tomala

Registrador de la Propiedad Delegado

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



CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO



No. **391920**
Fecha **24-Apr-2012**

DATOS DEL PROPIETARIO
PROPIETARIO(S) **FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO XAVIER.** CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. **0**

DATOS DEL PREDIO
CODIGO CATASTRAL **04-0002-003-0-4-5** CUIDADELA/COOPERATIVA/BARRIO **BAHIA** PARROQUIA **OLMEDO/SAN ALEJO/**

DIRECCION **MALECON E/CALDERON Y MEJIA** No. **2010** MANZANA **2** SOLAR **3**

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD
OTORGADO EN **GUAYAQUIL** NOTARIA **SEGUNDA** REPERTORIO **2705** FECHA INSCRIPCION **27 -ENE- 1993** No. REG PROPIEDAD **890** MATRICULA INMOB. **0**

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	0.00	Mts	SUR	CON	0.00	Mts	FORMA DEL SOLAR
*				*				IRREGULAR
ESTE	CON	0.00	Mts	OESTE	CON	0.00	Mts	AREA SOLAR
*				*				* Mts2

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE	CON	*	Mts	SUR	CON	*	Mts	FORMA DEL SOLAR
*				*				IRREGULAR
ESTE	CON	*	Mts	OESTE	CON	*	Mts	AREA DEL SOLAR
*				*				548.62 Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL **\$*****2,519,798.40** ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL **0.29000000000000** VALOR M2 DE SOLAR **\$420.00** AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR **\$*****668.22**

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS
ANX. **0** AREA CONST. **778.700** TIPO DE CONSTRUCCION **EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3)** VALOR M2. CONST. **\$420.00** AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION **\$*****6,639.20**

VALOR DE LA PROPIEDAD **\$*****7,307.42**

REGISTRO DE CONSTRUCCION ---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACION
CONTRIBUCION PREDIAL	VIGENCIA -
CLASIFIC. C	OBSERVACIONES *REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PARQUEADERO 4, 3ER.PISO. EDIFICIO "EL DORADO". ALICUOTA 0.29%.
TARIFA IMPOSITIVA 0.0017571181	
IMP. PREDIAL Y ADICIONALES	
IMPUESTO PREDIAL 12.84	
CUERPO DE BOMBEROS 0.84	
TASA DRENAJE PLUVIAL 0.84	
CONTRIB. ESP. MEJORAS 14.34	
TOTAL 28.86	
AVALUO VIGENTE 2005 \$*****699.74	

ARQ. JUAN JOSE PALACIOS SANCHEZ
SUB-DIRECTOR DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTROS

PAGINA EN BLANCO



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

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	Nº
ENE	11	2012	14	16544681

CONTRIBUYENTE FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO XAVIER.	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 04-0002-003-0000-4-5	CODIGO TRANSACC. PRU
---	--	-------------------------

CONCEPTO
IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES ANIO 2012
TITULO DE CREDITO No. T-014954 CLASIFICACION C
VALOR DE LA PROPIEDAD: 10.152.70 TARIFA: 0.0014124196

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	6.42	6.42
CUERPO DE BOMBEROS	0.42	0.42
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.42	0.42
CONTRIB. ESP. MEJORAS	7.17	7.17

Imp+Adic.: 28.86 Dctos: 1.28 Recargo: 0.00 Fecha Reg.
Coactiva: 0.00 Total: \$ 27.58 Liq: 17930089 16 12 2011

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****27.58
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****27.58

16544681

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

PAGADO
PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
TESORERIA MUNICIPAL
16607567
14:48:46
31 MAY 2012

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE



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

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	Nº
MAY	31	2012	2	17061833

CONTRIBUYENTE ANDAGUA	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 4-0002-003-0-4-5-1	CODIGO TRANSACC. PLS
--------------------------	--	-------------------------

CONCEPTO
PAGO DE PLUSVALIAS

VENDEDOR : ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO

AÑO : 2012 SOLICITUD : 5300 NOTARIA: TRIGESIMA
CODIGO: 4-2-3-0-4-5-1 FECHA DEEB: 29-05-2012 FECHA INSCRIP: 27-01-1993
AVALUO COMERC. : 7,307.42 ALIQUOTA: 100.00 %
PRECIO DE VENTA 10,260.00
(-) Costo de Adquisición 0.00
(-) Mejoras 0.00
(-) Rebaja 95.00 % 9,747.00
(-) Desvaloriz. Monetaria 0.96 % 492.48
UTILIDAD IMPONIBLE 20.52
Excedente 0.00 % 0.00
IMPUESTO A PAGAR 0.10
Interes 0.00
Tasa de Tramite Administ. # 28.00

Valor Deuda: 2.10
Valor Rebaja Tributo: 0.00
Total Pagari: 2.10

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****2.10
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****2.10

17061833

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

PAGADO
PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
TESORERIA MUNICIPAL
16607567
14:48:46
31 MAY 2012

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

PAGINA EN BLANCO



M. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES: MAY DIA: 31 AÑO: 2012 CAJA N°: 2 N°: 17061829

CONTRIBUYENTE: ANDAGRI S.A. CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: 4 0002 003 0 4 5 1 CODIGO TRANSACC.: ALC

CONCEPTO
ALCABALAS, REGISTROS, Y ADICIONALES

F. CELEBRACION CONTRATO 29-05-2012 F. CELEBRACION ANT...

CUANTIA: 10,260.00	ALICUOTA: 100.00%	Art.	Porc.	0.00%
Por los Primeros \$.	0.00%	x	0.00%	=
Por la Diferencia \$.	0.00%	x	0.00%	=
Adic. Alcabala a ECAPAG.				0.00
Adic. Alcabala a EMAP. (Alcantarillado)				51.30
Adic. Alcabala a Concejo Prov.				1.03
Adic. Alcabalas Municipales				102.60
(-) Dctos. Alcabalas, Adicion y Art.	0.00%		0.00%	0.00
Impuesto al Registro Municipal			0.00%	0.00
Registro Concejo Provincial				0.00
Recargo Registro Municipal			0.00%	0.00
Recargo Registro Concejo Prov.			0.00%	0.00
Tasa de Tramite Administrativo				2.00
Tasa de Tramite Catastro-Transferencia 1 inmuebles				2.00

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ ***** 158.93
CHEQUES	\$ ***** 0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ ***** 0.00
TOTAL RECIBIDO	***** 158.93

Total Impuesto de Alcabala Municipal: 158.93
Interes: 0.00 **Tot. a Pagar: 158.93**

17061829



TESORERIA MUNICIPAL
CAJA 2
31 MAY 2012
PAP. DOLAR
CONTRIBUYENTE
14:48:31
AL 6607566
G A D O

[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO



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

N° B- 0229526

IMPUESTO DE ALCABALAS

POR U.S.\$ USD 30.76

RECIBI de ANTONIO ENRIQUE ZAMBRANO

la cantidad de TREINTA CON 76/100 DOLARES

POR CONCEPTO DEL 0.5% ADICIONAL

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

USD 10,760.00

U.S.\$ por la transferencia

de dominio de OPERADORA F. CIA. AEREA S.A.

PAGADO EN EFECTIVO

CED. 04-0002-003-0-4-5-016

NOTARIA TERCERA

ABG. PIERRO AYDART VINCENZINI

Según artículo del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. Ofic. # 144 del 18 de Agosto del 2009

Guayaquil, de de 2012

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Uña

TESORERIA
31 MAY 2012
Belan Morales
AFCIBDO

11/04/12

PAGINA EN BLANCO



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

Ficha Registral
69772

Fecha de Apertura: Lunes 19 de Julio de 2004

Conforme a la solicitud Número: 96 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Ficha Registral Número 69772, CERTIFICACIÓN que contiene solo la historia Jurídica del predio la cual consta en los archivos de este Registro de la Propiedad :

INFORMACIÓN REGISTRAL

Parroquia: Olmedo
Ubicación: -----
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial:

LINDEROS REGISTRALES:

Parqueadero 09 del tercer piso con su respectiva alicuota de 0.24% del Edificio EL DORADO, ubicado en las calles Malecón Simón Bolívar entre las de Mejía y Calderón parroquia Olmedo.
AREAS UTILES: 14,40 METROS CUADRADOS.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	9,933	20/09/1989	226,941
Hipotecas y Gravámenes	Entrega de Obra	6,407	20/09/1989	33,419
Propiedades	Compraventa	890	27/01/1993	23,621

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : **Miércoles, 20 de Septiembre de 1989**
 Tomo: 292 / 1,989
 Folio Inicial: 226,941 - Folio Final: 227,002
 Número de Inscripción: **9,933**
 Número de Repertorio: 22,837
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Escritura/Providencia/Resolución: 08-Dic-88
 Oficio/Telex/Fax:
 a.- Observaciones:
 ***** (Ninguna) *****

Abg. Betty Gabrex G.
 NOTARIA TERCERA - MACHALA
Inscripción 9 vol- 58

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-00525098	Falquez Zambrano Juan Agustín	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-90002069001	Union Mercantil C A		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	6407	20-Sep-1989	33419	33422

2 / 2 Compraventa

Inscrito el : **Miércoles, 27 de Enero de 1993**
 Tomo: 26 / 1,993
 Folio Inicial: 23,621 - Folio Final: 23,650
 Número de Inscripción: **890**
 Número de Repertorio: 2,705
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 08-Sep-92
Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:
***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-02964261	Falquez Zambrano Antonio Xavier	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-03341634	Acuña Yamez Victoria	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-00525098	Falquez Zambrano Juan Agustin	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	9933	20-Sep-1989	226941	227002
Hipotecas y Gravámenes	6407	20-Sep-1989	33419	33422

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

1 / 1 Entrega de Obra

Inscrito el: Miércoles, 20 de Septiembre de 1989

Tomo: 44 / 1,989

Folio Inicial: 33,419 - Folio Final: 33,422

Número de Inscripción: 6,407

Número de Repertorio: 22,838

Oficina donde se guarda el original: Notaria Trigésima

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 08-Dic-88

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:
***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Constructor	09-90018308001	Constructora Chalela C A		Guayaquil
Propietario	09-00525098	Falquez Zambrano Juan Agustín	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	9933	20-Sep-1989	226941	227002

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	2	Hipotecas y Gravámenes	1

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las: 12:33:02 del Sábado, 07 de Enero de 2012



JDELGADOA
2004-11002



Amanuense de Certificados: JDELGADOA
Revisor de Certificados: EVERA

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$15.00

Fecha Registral: 69,772
Juan Salinas Tomalá
Registrador de la Propiedad Delegado

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



CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO



No. **391912**
Fecha **24-Apr-2012**

DATOS DEL PROPIETARIO
PROPIETARIO(S) FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO XAVIER.
CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. 0

DATOS DEL PREDIO
CODIGO CATASTRAL **04-0002-003-0-4-10**
CIUDADELA/COOPERATIVA/BARRIO BAHIA
PARROQUIA OLMEDO/SAN ALEJO/
DIRECCION MALECON E/CALDERON Y MEJIA No. 2010 MANZANA 2 SOLAR 3

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD
OTORGADO EN GUAYAQUIL NOTARIA SEGUNDA REPERTORIO 2705 FECHA INSCRIPCION 27 -ENE- 1993 No. REG PROPIEDAD 890 MATRICULA INMOB. 0

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD
NORTE * CON 0.00 Mts SUR * CON 0.00 Mts FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE * CON 0.00 Mts OESTE * CON 0.00 Mts AREA SOLAR * Mts2

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL
NORTE * CON * Mts SUR * CON * Mts FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE * CON * Mts OESTE * CON * Mts AREA DEL SOLAR 548.62 Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL \$*****2,519,798.40
ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL 0.240000000000 VALOR M2 DE SOLAR \$420.00
AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR \$*****553.01

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS
ANX. 0 AREA. CONST. 7787.00 TIPO DE CONSTRUCCION EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 VALOR M2. CONST. \$420.00
AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION \$*****5,494.51
\$*****5,494.51

VALOR DE LA PROPIEDAD \$***6,047.52**

REGISTRO DE CONSTRUCCION --- CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACION --- VIGENCIA ---

CONTRIBUCION PREDIAL
CLASIFIC. C OBSERVACIONES *REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PARQUEADERO 9, 3ER.PISO ALTO. EDIFICIO "EL DORADO". ALICUOTA: 0.24%.

TARIFA IMPOSITIVA 0.0017279811

IMP. PREDIAL Y ADICIONALES
IMPUESTO PREDIAL 10.45
CUERPO DE BOMBEROS 0.70
TASA DRENAJE PLUVIAL 0.70
CONTRIB. ESP. MEJORAS 11.88
TOTAL 23.73

AVALUO VIGENTE 2005 \$***579.09**

ARQ. JUAN JOSE PALACIOS SANCHEZ
SUB-DIRECTOR DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTROS

Abg. Betty Gabret E. Encule 7 mayo 59
NOTARIA TERCERA - MACHALA



PAGINA EN BLANCO



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

MES: ENE DIA: 11 AÑO: 2012 CAJA No.: 14 No.: 16544690

CONTRIBUYENTE: FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO XAVIER. CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: 04-0002-003-0000-4-10 CODIGO TRANSACC.: PRU

CONCEPTO
IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES ANIO 2012
TITULO DE CREDITO No. T-014959 CLASIFICACION C
VALOR DE LA PROPIEDAD: 8,402.38 TARIFA: 0.0014138969

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	5.23	5.22
CUERPO DE BOMBEROS	0.35	0.35
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.35	0.35
CONTRIB. ESP. MEJORAS	5.94	5.94

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****22.68
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****22.68

Imp+Adic.: 23.73 Dcstos: 1.06 Recargo: 0.00 Fecha Reg.:
Coactiva: 0.00 Total: \$. 22.68 Liq.: 17930098 16-12-2011



DIRECTOR FINANCIERO: [Signature]
TESORERO MUNICIPAL: [Signature]
JEFE DE RENTAS: [Signature]
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO: [Stamp]

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE



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

MES: MAY DIA: 31 AÑO: 2012 CAJA No.: 2 No.: 17061815

CONTRIBUYENTE: ANDAGRIS... CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: 4-0002-003-0-4-10-1 CODIGO TRANSACC.: PLS

CONCEPTO
PAGO DE PLUSVALIAS
VENDEDOR: ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO
AÑO: 2012 SOLICITUD: 5299 NOTARIA: TRIGESIMA
CODIGO: 4-2-3-0-4-10-1 FECHA CLEB.: 29-05-2012 FECHA INSCRIP.: 27-01-1993
AVALUO COMERC.: 6,047.50 ALICUOTA: 100.00 %
PRECIO DE VENTA: 8,409.05
(-) Costo de Adquisicion: 0.00
(-) Mejoras: 0.08
(-) Rebaja 95.00 %: 7,988.60
(-) Desvaloriz. Monetaria 0.96 %: 403.68
UTILIDAD IMPONIBLE: 16.82
Excedente 0.00 %: 61.00
IMPUESTO A PAGAR: 0.08
Interes: 0.00
Tasa de Tramite Administ.: 0.00

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****2.08
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****2.08

Valor Deuda: 2.08
Valor Rebaja Tributo: 0.00 Total Pagar: 2.08



DIRECTOR FINANCIERO: [Signature]
TESORERO MUNICIPAL: [Signature]
JEFE DE RENTAS: [Signature]
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO: [Stamp]

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

PAGINA EN BLANCO



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

MES: MAY DIA: 31 AÑO: 2012 CAJA N°: 2 No: 17061811

CONTRIBUYENTE: ANDAGRIS A CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: 4-0002-003-0-4-10-1 CODIGO TRANSACC.: ALC

CONCEPTO

ALCABALAS, REGISTROS, Y ADICIONALES

F. CELEBRACION CONTRATO: 29-05-2012 F. CELEBRACION ANT:

CUANTIA: 8,409.05	ALICUOTA: 100.00%	Art. Porc. 0.00%
Por los Primeros \$.	0.00% x 0.00% =	0.00
Por la Diferencia \$.	0.00% x 0.00% =	0.00
Adic. Alcabala a ECAPAG.		0.00
Adic. Alcabala a EMAP. (Alcantarillado)		42.05
Adic. Alcabala a Concejo Prov.		0.84
Adic. Alcabalas Municipales		84.09
(-) Dctos. Alcabalas Adicionales	0.00% 0.00%	0.00
Impuesto al Registro Municipal	0.00%	0.00
Registro Concejo Provincial		0.00
Recargo Registro Municipal	0.00%	0.00
Recargo Registro Concejo Prov.	0.00%	0.00
Tasa de Trámite Administrativo		2.00
Tasa de Trámite Catastro-Transferencia 1.00%		2.00

Total Impuesto de Alcabala Municipal: 130.98
Interes: 0.00 Tot. a Pagar: 130.98

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****130.98
CHEQUES	\$ *****0.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****130.98



DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

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

CONTRIBUYENTE

PA G O

31 MAY 2012

TESORERIA MUNICIPAL
CAJA 2

PAPELE DOLAR CONTRIBUYENTE
47.04
46607562

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

Notaria Tercera - MACHALA

20229529

ANTONIO FALCÓN ZAPATA

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

R.U.C. 0990967946001

IMPUESTO DE ALCABALAS POR U.S.\$ 25.23

RECIBI de _____

la cantidad de _____

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de _____

U.S.\$ _____ por la transferencia

de dominio de _____

PAGO EN EFECTIVO CUE. 04-0002-003-0000-4-10 EYE

NOTARIA TERCERA ADOLEPPO AYDART VINCENZINI

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

Guayaquil, _____ de _____ de 2012

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Illca

Junta de Beneficencia de Guayaquil

TESORERIA

31 MAY 2012

Belen Morales López

RECIBIDO

PAGINA EN BLANCO



PATRICIO RODRÍGUEZ V.
Ingeniero Civil

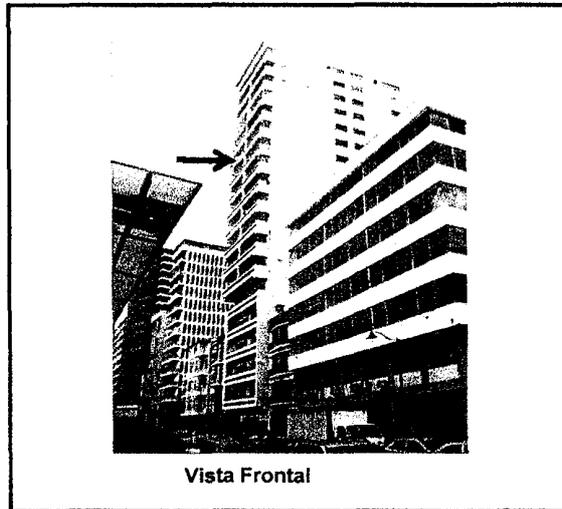
División Avalúos

Para inmuebles urbanos, rurales y maquinarias
Teléf.: 930209 - 939966

INFORME:	SC-7002.
PERITO AVALUADOR:	ING. PATRICIO RODRIGUEZ V.
MONTO:	\$109.200,80
N. REGISTRO PROFESIONAL	01-07-180
N. REGISTRO S.I. BCOS	PA-2010-273
N. REGISTRO MUNICIPAL	I-244
N. REGISTRO S.I. CIAS.	No. SC. RNP.457
CIUDAD	Guayaquil
FECHA DE INFORME	10-abr-12
PROPIETARIO	Sr. Antonio Xavier Falquez Zambrano

Abg. Betty Gabree C.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
sesenta y dos

REF: DEPARTAMENTO

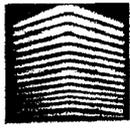


Vista Frontal

INSPECCION Y AVALUO

GUAYAQUIL-ECUADOR

PAGINA EN BLANCO



PATRICIO RODRÍGUEZ V.
Ingeniero Civil

División Avalúos

Para inmuebles urbanos, rurales y maquinarias
Teléf.: 930209 - 939966

AVALUO DE INMUEBLE

1.- DATOS GENERALES:

PROPIETARIO: Sr. Antonio Xavier Falquez Zambrano
SOLICITADO POR: Abg. Necker Franco M.

SC-7002

2.- UBICACIÓN:

CALLE: Malecón Simón Bolívar e/ Mejía y Calderón
PARROQUIA: Olmedo MANZANA: 02
CANTÓN: Guayaquil SOLAR: N° 03
PROVINCIA: GUAYAS CODIGO CATASTRAL: N° 04-0002-003-0000-12-1

3.- CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

RESIDENCIAL: COMERCIAL: INDUSTRIAL: BANCARIA:

4.- INFRAESTRUCTURA:

SERVICIOS BÁSICOS:

LUZ AGUA TELEFONO ALCANTARILLADO

VIAS:

PAVIMENTADAS ADOQUINADAS EN TIERRA OTRAS

ACERAS:

BORDILLOS: TRANSPORTE PUBLICO:

5.- SUPERFICIES:

Handwritten notes:
M. Patricia Rodríguez &
NOBARRIA TERCERA - MACHALA
Septiembre 7 2003

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA
Departamento N°1	m2	155.03
Alicuota Departamento N°1	%	2,55
Parqueadero N° 04	m2	17.57
Alicuota Parqueadero N° 04	%	0,29
Parqueadero N° 09	m2	14,40
Alicuota Parqueadero N° 09	%	0,24
TOTAL DE CONSTRUCCION	m2	187.00
TERRRENO SEGÚN ESCRITURAS	m2	547.68
TERRRENO EN SITIO	m2	547.68

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

TERRRENO: FORMA: Irregular LOCALIZACIÓN: ESQUINERO MEDIANERO PASAJE TOPOGRAFIA: Plano

EDIFICACIONES:

No. PLANTAS: 20

TERMINADA USO: Departamento
MANTENIMIENTO SI NO VIDA TECNICA: 70 Años
EN PROCESO SI NO EDAD: 30 Años
DEPRECIACION: 32,49%
ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO - 2.00
AVANCE FISICO: 100%

PAGINA EN BLANCO

7.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:									
		B	R	M		B	R	M	
ESTRUCTURAS:	Hormigón Armado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VENTANAS:	Aluminio y Vidrio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PISOS:	Hormigón Armado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	INST. ELECTRICAS:	Empotradas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SOBREPIOS:	Cerámica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	INST.SANITARIAS:	Empotradas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PAREDES:	Bloque	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PIEZAS SANITARIAS:	06	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CIELO RASO:	Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RECUBRIMIENTO:	Cerámica Nacion	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CUBIERTA:	Losa Hormigón Arm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MUEBLES DE COCINA:	Madera	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PUERTAS:	Madera	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CLOSET:	Madera	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EQUIPOS: Ascensor									
CORRESPONDEN AL DEPARTAMENTO 01, DEL DECIMO PRIMER PISO ALTO CON SU RESPECTIVA ALICUOTA DE									
USO Y DISTRIBUCION FUNCIONAL:	2.55% DEL EDIFICIO "EL DORADO" DESARROLLADO EN: SALA, COMEDOR, COCINA, DORMITORIO, MASTER CON BAÑO-VESTIDOR, 2 DORMITORIOS CON BAÑO COMUN, CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO, BALCON.								
8.- ANÁLISIS DE MERCADO:									
TENDENCIA DEL SECTOR	Comercial- Residencial								
OFERTA Y DEMANDA	Media								
ASPECTOS POSITIVOS	Sector Eminentemente Comercial								
ASPECTOS NEGATIVOS	Congestionamiento vehicular								
CALIFICACION DEL INMUEBLE	Bueno								
NORMAS MUNICIPALES	Si cumple								
(-) PORCENTAJE DE REALIZACIÓN	10%								
PLUSVALÍA	El inmueble esta ubicado en un sector comercial, consolidado, en el centro de la ciudad frente al Malecón 2000 con un nivel de plusvalía Medio.								
CRITERIOS PARA REALIZACIÓN	Por el tipo de Edificación; el nivel social que puede acceder a este tipo de bienes de nivel medio - alto.								
POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACION	La propiedad se encuentra en buen estado de conservación, sus acabados son tipo medio. Por las condiciones actuales de mercado, las características físicas y ubicación del inmueble, hacen que su comercialización pueda darse a corto plazo.								
9.- METODOS DE VALORACION:									
Los métodos aplicados para la valoración de la propiedad Son : El comparativo de mercado para el terreno y para la edificación el comparativo de mercado y el de costo de reposición.									
9.1.- VALORACION POR REPOSICION:									
Para la valoración del bien por este método, partimos del costo de obra nueva, consideramos todos los rubros involucrados en la construcción hasta su venta, como son: costos directos, indirectos, imprevistos, tasas, impuestos, etc., luego del cual se le aplica las tablas de Fitto y Corvini con los factores de depreciación correspondientes, de acuerdo con la vetustez de la edificación y por el Estado de conservación y mantenimiento que esta tenga. Para el presente caso es bueno en términos generales; Obteniendo un costo promedio final por metro cuadrado para edificaciones de estas características de USD 865									
9.2.- METODO COMPARATIVO:									
Terreno.- Es el que resulta de tomar los valores referenciales de los lotes en venta en el sector, para este caso se referenció con lotes de similares características al valorado en el sector, luego de lo cual se lo homogeneizó por diversos factores como Fuente, forma, tamaño, ubicación, etc. Obteniendo de esta manera el costo promedio por metro cuadrado del terreno.									

AGENDA EN BLANCO

10.- VALOR DE REALIZACION:
 Se determina una disminución del 10% de su valoración calculada para el caso de una venta rápida , inminente en razón de cambio de uso del sector y oferta que supera a la demanda en el sitio del bien avaluado.

11.- AVALUO:

11.1.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA m2	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIAD	FACTOR DE COMERCIALIZACIO	VALOR REAL	VALOR TOTAL
Departamento N*01	155,03	865,00	32,49%	1,00	583,96	90531,55
Parqueadero N*04	17,57	865,00	32,49%	1,00	583,96	10260,20
Parqueadero N*09	14,4	865,00	32,49%	1,00	583,96	8409,05
						109.200,80

12.- TOTAL DEL AVALUO DE LA PROPIEDAD **109.200,80**

Son: Ciento nueve mil doscientos 80/100USD

12.1.- PORCENTAJE DE REALIZACIÓN **10.920,08**

12.2.- VALOR DE REALIZACIÓN **98.280,72**

Son: Noventa y Ocho mil doscientos ochenta 72/100.....USD

13.- DATOS DE ESCRITURA

PROPIETARIO	Persona Natural <input checked="" type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)	
			COMPRA-VENTA	
Fecha de Escritura(s)	Notaría	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop	
08-09-1992	Segunda	GUAYAQUIL	27-01-1993	

14.- ANEXOS:

ESQUEMAS DE UBICACIÓN: IMPLANTACIÓN FOTOGRAFÍA:

AVALUÓ REALIZADO POR:

Patricio Rodríguez V
 NOTARIA TEPEREA MACHALA

Patricio Rodríguez V
 Patricio Rodríguez V
 INGENIERO CIVIL
 REG.PROF.01-07-180 RM.244
 DERECHOS RESERVADOS

**CERTIFICADO:
 SUPERINTENDENCIA DE
 COMPAÑIAS**

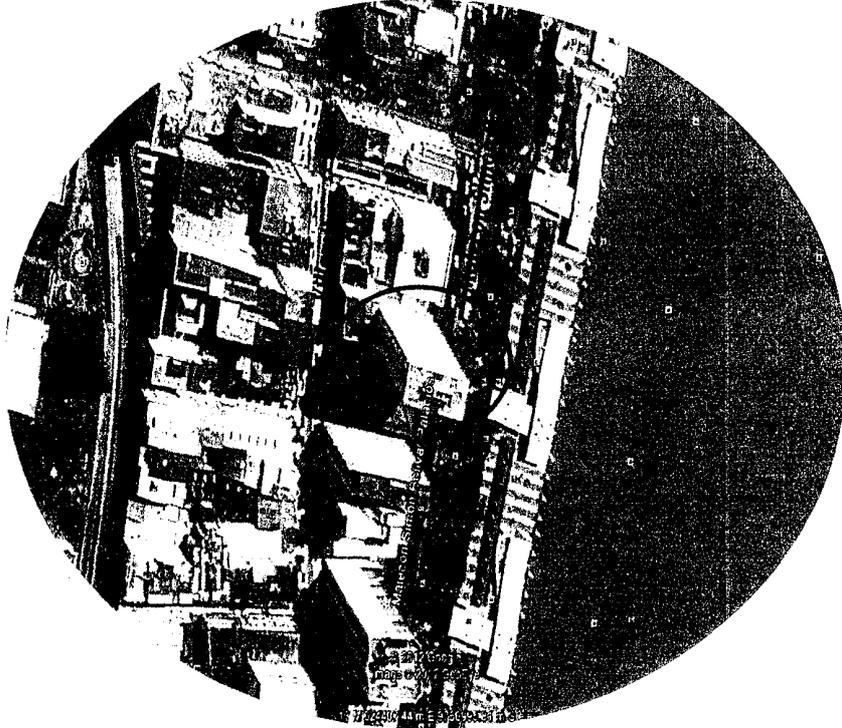
Numero de Registro No. SC.
 RNP.457.
 No.- de Resolución No.
 SC.DIC.M.10.0366
 12 De Noviembre del 2010.

FECHA:
DD/MM/AA
10/04/12.

PAGINA EN BLANCO

CROQUIS DE UBICACION

PROPIETARIO : Sr. Antonio Xavier Falquez Zambramo
UBICACION : MANZANA 02, MALECON SIMON BOLIVAR ENTRE MEJIA Y CALDERON
CIUDAD : GUAYAQUIL



LINDEROS Y MEDIDAS DE TERRENOS SEGÚN ESCRITURAS

AREA SEGÚN ESCRITURAS 155,03 M2

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL DEPARTAMENTO No. 01, DEL DECIMO PRIMER PISO

MZ: 002 SOLAR: 03

CODIGO CATASTRAL No. 04-0002-003-0000-12-1

NORTE:

Partiendo del extremo Oeste hacia el Este, con cuatro metros noventa centímetros de pared divisoria entre dormitorios del departamento numero cero dos; quiebra formando ángulo recto al sur, con cero metros veinticinco centímetros, y luego quiebra formando ángulo recto al Este, con dos metros ochenta centímetros de pared divisoria entre el baño con pozo de luz y ducto de basura; quiebra formando ángulo recto al sur con un metro sesenta centímetros de pared divisoria entre baño y área común (escalera de emergencia); quiebra formando ángulo recto al Este con diez metros de pared que divide el corredor interno del departamento con áreas comunes (escalera de emergencia, ascensores y hall de ingreso al departamento).

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

sesenta y seis 66

PAGINA EN BLANCO

En esta pared se incluye una parte para ingreso secundario o de servidumbre; quiebra formando un ángulo recto al Norte con un metro ochenta centímetros de pared divisoria entre sala de departamento y hall de espera; en esta pared se incluye la puerta principal de ingreso; quiebra finalmente formando ángulo recto al Este con pared de siete metros ochenta centímetros que divide área de sala comedor de departamento cero uno y departamento cero dos; también subdivide área o terraza entre los departamentos.

SUR:

Partiendo del extremo Oeste hacia el Este con once metros treinta centímetros de pared limite de edificio; limita ambientes como dormitorios y baño con espacio aéreo; ambos dormitorios tienen vista hacia terreno o edificación vecina; quiebra formando ángulo recto al norte con un metro noventa centímetros de pared divisoria entre dormitorio y pozo de luz; quiebra formando ángulo recto al Este, con tres metros diez centímetros de pared divisoria entre dormitorio y baño de servicio con el pozo de luz; quiebra nuevamente formando ángulo recto con dos metros diez centímetros de pared divisoria entre área de pozo luz y parte de cocina; finalmente quiebra formando ángulo recto al Este con pared limite de edificio, la misma que divide área de cocina, sala-comedor y terraza con espacio aéreo vecino.

Ally Betty Tubor S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
seenta y siete 67

Línea inclinada conformada por muro o baranda de balcón, con seis metros sesenta centímetros, que limita área de terraza con espacio aéreo con vista al Malecón Simón Bolívar.

OESTE:

Partiendo del extremo Sur al Norte con tres metros cincuenta centímetros de pared limite del edificio, quiebra formando ángulo recto al Este y luego formando ángulo recto al Norte con tres metros veinte centímetros de pared limite del edificio; en esta pared se incluye ventana que ofrece una vista posterior a la calle General Villamil.

PAGINA EN BLANCO

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PARQUEO No. 04, DEL TERCER PISO.

AREA SEGÚN ESCRITURAS **17,57 M2**

CODIGO CASTRAL No. 04-0002-003-4-10

NORTE: Línea inclinada conformada con pared limite del edificio, con seis metros sesenta centímetros, divisoria entre area de parqueo numero cuatro con el parqueo numero cinco.

ESTE: Línea de dos metros sesenta y cinco centímetros, limite de area de parqueo y lado por donde se ingresa a dicho parqueo.

OESTE: Línea inclinada de dos metros cuarenta centímetros formando por pared limite del edificio con vista a la calle General Villamil.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PARQUEO No. 09, DEL TERCER PISO.

AREA SEGÚN ESCRITURAS **14,40 M2**

CODIGO CASTRAL No. 04-0002-003-0000-4-5

NORTE: Cinco metros cincuenta centímetros de línea divisoria entre parqueo numero nueve y parqueo numero ocho.

SUR: Pared limite del edificio con cinco metros treinta centímetros de longitud; en esta pared se incluye una columna.

OESTE: Dos metros cuarenta y cinco centímetros de línea limite divisoria entre parqueo y zona de maniobra; por este lado se ingresa al mismo.

OESTE: Línea inclinada formada por pared de dos metros cincuenta centímetros, y con vista a la calle General Villamil.

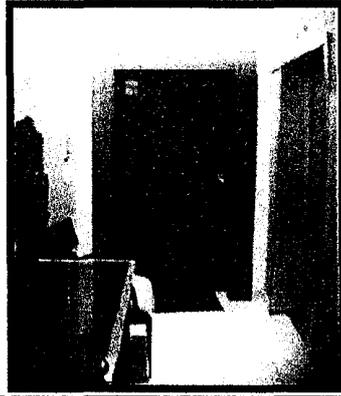
Sara...

Abg. Betty...

NOTARIA TERCERA MACHALA

PAGINA EN BLANCO

FOTOGRAFIAS:



LOBBY DE INGRESO



VISTA INTERIOR COMEDOR



COMEDOR



CORREDOR

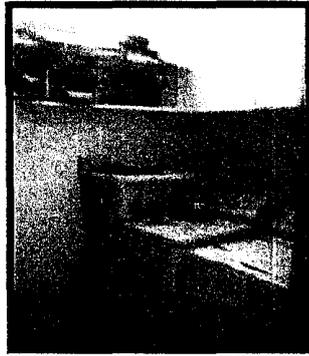
Ally Betty Palmer & Co.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
sesenta y nueve 69
d.f.

PAGINA EN BLANCO

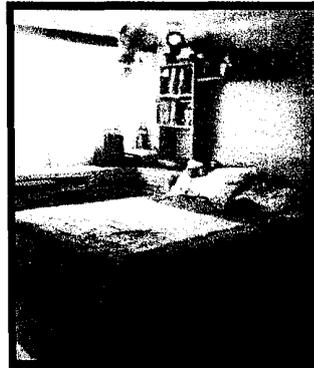
FOTOGRAFIAS:



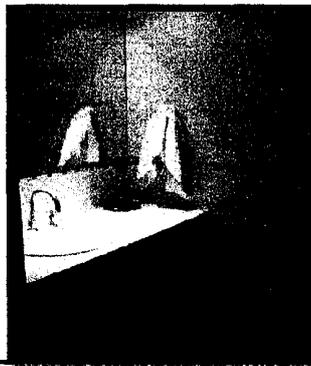
COCINA



LAVANDEERIA



LAVAMANOS



LAVAMANOS

Abg. Betty Galvez G.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
setenta 70
P.

PAGINA EN BLANCO

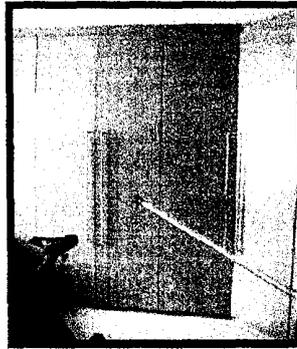
FOTOGRAFIAS:



DORMITORIO PRINCIPAL



BAÑO



CLOSET



BALCON

Abg. Betty Guzmán G.
NOTARIA TERCEGA - MACHALA

setenta y uno 77

PAGINA EN BLANCO

Condominio "El Dorado"

Malecón Simón Bolívar 2010 entre Mejía y Calderón
Teléfono 251-7768
RUC # 0992447028001
Guayaquil



CERTIFICACION DE EXPENSAS

Alig. Betty Gaber E. setenta y dos 72
NOTARIA TERCERA - MACHALA

Por medio del presente documento y en calidad de administrador del condominio El Dorado, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, certifico que, el señor ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO con Cédula de Identidad 0902964261, se encuentra al día en el pago de las expensas comunes del edificio, correspondientes al departamento 11-01 del piso # 11, y su correspondientes parqueos.

La administración del edificio autoriza hacer uso de este certificado como documento habilitante y sea agregado en cualquier escritura publica, con la finalidad de vender o gravar el antes mencionado bien, de acuerdo a lo establecido en el art. 9 de la ley de Propiedad Horizontal.

Guayaquil, 2 de mayo de 2012

Muy atentamente,

Alfredo Aveiga García
Condominio El Dorado

FIRMA AUTORIZADA
Alfredo Aveiga García
ADMINISTRADOR

PAGINA EN BLANCO

REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO "EL DORADO"

CAPITULO PRIMERO: DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO.-

ARTICULO PRIMERO: El presente Reglamento Interno del Edificio "El Dorado" se formula de acuerdo con los siguientes ordenamientos:

- a) La Ley de Propiedad Horizontal.
 - b) El Reglamento de dicha Ley, publicado en el Registro Oficial Nº 159 de fecha nueve de marzo de 1971.
 - c) El Artículo Nº 915 del Código Civil.
 - d) Las Ordenanzas correspondientes; y
 - e) La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal del edificio al que se refiere este Reglamento Interno, la misma que fué autorizada, previo el cumplimiento de los requisitos legales por "La Asamblea de Copropietarios realizada en Diciembre dos de mil novecientos ochenta y dos".
- A los cuatro primeros ordenamientos que sirven de base o fuentes de este Reglamento Interno y que forman parte del mismo, se los podrá llamar también simplemente, de aquí en adelante "La Ley", y al quinto ordenamiento, "La Escritura Constitutiva".

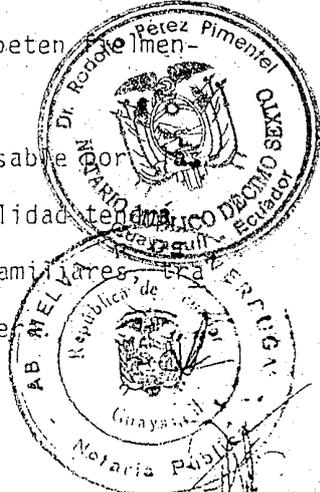
ARTICULO SEGUNDO: Este Reglamento Interno se aplicará mientras subsista el actual régimen de propiedad horizontal del edificio y es obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios u ocupantes por cualquier título, del local, garages y departamentos en que se divide dicho edificio, quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, clientes, huéspedes, visitas, etc. respeten todas las disposiciones de este Reglamento.

Todo propietario u ocupante por cualquier título, será responsable de las infracciones que cometa a este Reglamento, e igual responsabilidad tendrá en el caso de que tales infracciones sean cometidas por sus familiares, trabajadores, dependientes, clientes, huéspedes, visitas, arrendatarios, etcétera.



Setenta y tres

Abg. Betty Gallegos S.
 NOTARIA TERCERERA MAGNALA



ARTICULO TERCERO: Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes; y, consecuentemente, toda persona que adquiera, por cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso u otro derecho, como en el caso de los arrendatarios sobre el local o en cualquiera de los garajes o departamentos en que se ha dividido el edificio, quedará por este solo hecho sometido a este Reglamento y a la Ley.

CAPITULO SEGUNDO: DEL EDIFICIO, DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LA PROPIEDAD COMUNERA.

ARTICULO CUARTO: Se autoriza al Doctor Jaime Damerval para que dentro de este Artículo detalle todo lo que corresponda al Edificio y sus instalaciones.

ARTICULO QUINTO: (Se detalla en hoja adjunta las instalaciones y equipos del Condominio).

ARTICULO SEXTO: Pueden ser objeto de propiedad exclusiva el local, los garajes y departamentos.

ARTICULO SEPTIMO: Los inmuebles determinados en el Artículo Quinto no pueden ser objeto de división. Todos los locales serán utilizados para uso comercial y los departamentos serán destinados exclusivamente para habitación familiar, no pudiendo destinarse a otro objeto, salvo que los propietarios del edificio, por unanimidad de votos, en la Asamblea, acuerden lo contrario. Así mismo, los parqueaderos deberán ser utilizados únicamente para el estacionamiento de vehículos. El área social del quinto piso será de uso exclusivo de los copropietarios y de los habitantes del Condominio y será reglamentado el uso de cada una de sus áreas.

ARTICULO OCTAVO: Cada propietario será dueño exclusivo de su local, garaje o departamento, y, como tal podrá ejercer los dere-



chos que deriven de su condición de dueño, sin el consentimiento de los demás copropietarios del edificio. Así mismo, cada propietario usará su local, garaje o departamento, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, en la escritura constitutiva o en este Reglamento.

ARTICULO NOVENO: En caso de dos o más copropiedad de un solo local, departamento, garaje, ésta se regirá por el derecho común. Cada copropietario, por el solo hecho de adquirir la copropiedad del departamento, local o garaje, acepta que sus obligaciones frente a terceros son indivisibles, que responderá personal y solidariamente por la integridad de las obligaciones de los copropietarios; y queda sujeto, por ese solo hecho, a este Reglamento. Para los efectos contemplados en el régimen de la propiedad horizontal del edificio, tales copropietarios o comuneros deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente.

ARTICULO DECIMO: Cada propietario exclusivo será, además, condueño en los bienes del edificio destinados al uso común respectivo.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Los bienes comunes se clasifican en:

- a) Bienes comunes para todos los propietarios del edificio, o bienes comunes generales; y
- b) Bienes comunes de dos o más propietarios del edificio, o bienes comunes especiales.

Son bienes comunes generales los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su correspondiente local, garaje, departamento. En la primera clasificación se encuentran, por ejemplo, el terreno sobre el que descansa el edificio; los cimientos y muros del mismo; la fachada del edificio; las tuberías y cables generales de tuberías, corrientes eléctricas y desagües, que constituyen instalaciones



nes comunes; los tableros de control de fuerza eléctrica y teléfono que no sean objeto de propiedad exclusiva; las bases y los ductos de teléfonos, - corrientes eléctrica y agua, etc. y en general, todos los demás bienes comunes generales que se comprenden en la definición que de los mismos se ha dado en este Reglamento o que se encuentran comprendidos en la Ley.

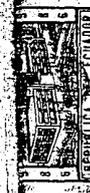
En la segunda clasificación se encuentra, por ejemplo, las losas que separan a un departamento de otro.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes generales será proporcional a la cuota de participación que para cada local, garaje o departamento se fija en este Reglamento, en el pliego de alícuotas de condominio.

El derecho de propietario sobre el valor de los bienes comunes especiales, será así mismo proporcional a dicha cuota, pero en tal valor sólo tendrán derecho los dueños que sean comuneros en dichos bienes comunes especiales. Los derechos de cada propietario sobre todos los bienes comunes, generales o especiales, son inseparables del dominio, uso y goce respectivo local, garaje o departamento. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, local o garaje del edificio se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse estos mismos actos o contratos con relación a ellos, separadamente del departamento, local o garaje al que acceden por la Ley.

ARTICULO DECIMO TERCERO: Cada propietario podrá servirse de los correspondientes bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás dueños, sin perjuicio de lo prescrito en este Reglamento.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Aunque un propietario haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le impone la Ley, la escritura constitutiva y este Reglamento Interno.



Setenta y cinco 75

ARTICULO DECIMO QUINTO: Dentro de los bienes comunes se comprenderán también los derechos y servidumbres activas comunes, como por ejemplo las entradas de agua potable y sus tuberías, las entradas o acometidas por la calle de fuerza eléctrica y teléfonos, el acceso para revisar el pozo de ascensor, etc.

CAPITULO TERCERO: DE LOS DERECHOS

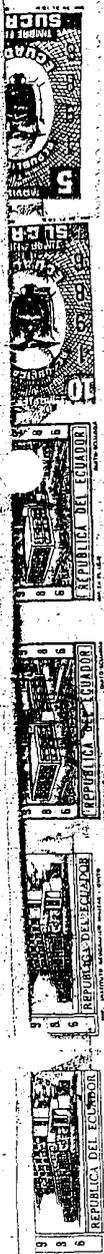
ARTICULO DECIMO SEXTO: Cada propietario exclusivo de un departamento, garaje o local del edificio podrá:

- a) Usar, gozar y disponer de dicho departamento, garaje o local con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley, la escritura constitutiva y este Reglamento.
- b) Servirse y gozar de los bienes, derechos y servidumbres comunes conforme su naturaleza y destinos ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el legítimo derecho de los demás.
- c) Enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma su departamento, garaje o local, incluyendo forzosamente en la enajenación o gravamen los derechos sobre los bienes comunes que son inherentes a su propiedad exclusiva.

En caso de arrendamiento o transferencia de locales, se observarán las siguientes disposiciones:

- 1) Cuando por causa de venta, cesión, herencia o por cualquier motivo, un mismo local llegase a pertenecer a dos o más personas, todas ellas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad, su administración, etc.
- 2) Para que pueda realizar la transferencia de dominio de un piso, departamento o local, 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 y de prima del Seguro contra incendios.

Art. 18: Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgada por el Administrador. Sin este requisito no podrá...



carlos 75
sefenta



lebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, serán personal pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en este artículo.

3) Los Copropietarios se obligan a incluir en los contratos de arrendamiento que celebren, una cláusula de obligación y fiel cumplimiento de las limitaciones que sobre el uso de los bienes individuales o unitarios y de los bienes comunes determina este Reglamento, y a agregar este Reglamento como documento habilitante.

4) En todo caso de venta o cesión de los locales, deberá hacerse constar en la respectiva escritura pública, el texto del presente reglamento, haciéndolo obligatorio para el nuevo adquiriente, por sí, por sus herederos o por sus sucesores a cualquier título.

d) De las reparaciones:

1) Corresponde a todos los Copropietarios contribuir al pago de las reparaciones que deben hacerse en el edificio en tanto se trate de bienes comunes, a prorrata de sus respectivas cuotas de condominio.

2) Corresponde exclusivamente al copropietario el pago de las reparaciones a los bienes comunes, en tanto el daño en los mismos sea imputable a su culpa, al de sus familiares, invitados, dependientes o arrendatarios o cesionarios de sus derechos a cualquier título.

3) Todo copropietario está obligado a reparar los daños ocurridos en sus propios locales, en tanto el no hacerlo pueda ocasionar perjuicio al edificio o a los otros copropietarios. En el evento de que el copropietario se negase a hacer tales reparaciones, habiendo sido notificado por el Administrador para que las realice en un tiempo prudencial, este último podrá hacerlas ejecutar por cuenta del copropietario, y cobrarle el valor de la misma más el diez por ciento de este valor por concepto de multa, sin perjuicio de reclamar daños y perjuicios y costas, en juicio ejecutivo.

* 4) El propietario puede hacer en su propio departamento, local o garaje, cualquier reparación o mejora, en el interior de ellos, a condición de que no afecten en nada al edificio, en su conjunto, ni en su fachada, ni

afecten a otro propietario o a cualquiera de los bienes comunes, ni perturben la tranquilidad o bienestar de los demás condóminos, a cuyo efecto, estas reparaciones o mejoras deberán ser previamente aprobadas por la Asamblea, y supervigiladas por el Administrador o su delegado.

e) Concurrir con voz y voto a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios y participar en la administración del edificio en los términos de este Reglamento.

f) Constituir, si así lo desearan, una sociedad o persona jurídica que tenga a su cargo la administración del edificio.

g) Los demás derechos establecidos en la Ley, en la Escritura Constitutiva o en este Reglamento Interno.

CAPITULO CUARTO: DE LAS OBLIGACIONES

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Cada propietario exclusivo de un departamento, garaje o local del edificio tendrá las siguientes obligaciones:

a) Respetar fielmente las disposiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley, la escritura constitutiva y este Reglamento.

b) Pagar dentro de los diez días de cada mes, en proporción a su cuota de dominio, la cuota ordinaria mensual, la misma que incluye el costo de los servicios comunes como agua potable, iluminación, aseo, etc. y, además, los gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes generales.

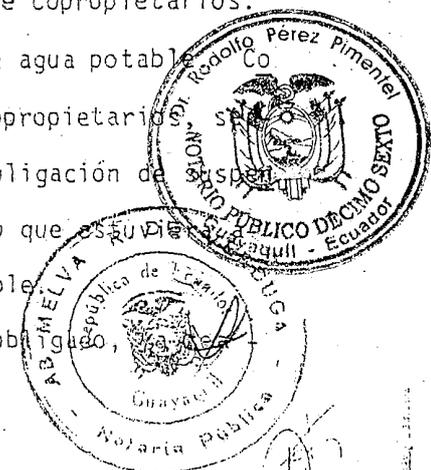
c) Contribuir en su caso y en la forma y plazo que se acuerden, a los gastos comunes extraordinarios que resuelva la Asamblea de Copropietarios.

d) Pagar puntualmente su planilla de consumo exclusivo de agua potable.

Como el atraso en el pago causa grave perjuicio a los copropietarios, establece que el Administrador del edificio está en la obligación de

dejar el aprovisionamiento de agua potable al Copropietario que trasado diez días en el pago de su planilla de agua potable

dejar de pagar cualquier otra contribución a la que estuviere obligado,



Handwritten signature or initials at the bottom right of the page.

por concepto de multas, por razón de fondo de reserva en su caso, etc., dentro de diez días de ser requerido el pago.

f) Satisfacer el interés del 16.25% anual en el caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de sus contribuciones pecuniarias.

g) Pagar oportunamente, cuando sea del caso, los impuestos, tasas y contribuciones que gravan su departamento, local o garaje, y con relación a los impuestos, tasas y contribuciones especiales que gravan a todo el edificio, observar lo dicho al respecto en el Capítulo de las disposiciones generales de este Reglamento.

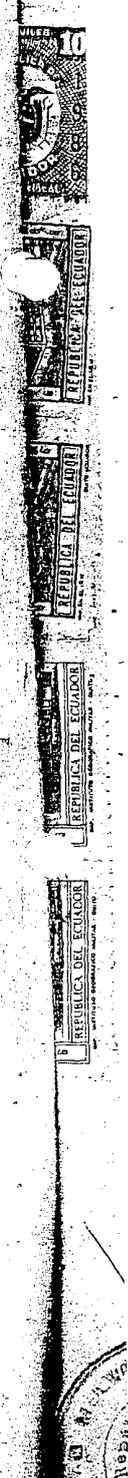
h) Usar de su propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila, absteniéndose de incurrir en acciones u omisiones que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, o que comprometan la moral o las buenas costumbres, o que atenten contra la seguridad, solidez, salubridad, comodidad o buena reputación del edificio.

i) Destinar su propiedad exclusiva únicamente a los fines y usos establecidos en la escritura constitutiva, en la Ley y en este Reglamento.

j) Conservar y mantener su local, garaje o departamento de propiedad exclusiva tanto en su parte interior como en su parte externa, en buen orden y con la debida presentación y aseo.

k) Abstenerse de hacer todo aquello que pueda menoscabar el buen aspecto u ornato del edificio y cuidar de que sus arrendatarios, trabajadores, dependientes, familiares, etc., observen esta misma norma de conducta.

l) Hacer conocer a los arrendatarios y a quienes ocupen el local a cualquier título, así como de los empleados, dependientes, etc., las disposiciones de la escritura constitutiva y de este Reglamento, para su debido cumplimiento. Cualquier responsabilidad resultante del incumplimiento de la Ley o de este Reglamento, se hará efectiva en la persona o bien del propietario exclusivo o en la persona o bienes del respectivo ocupante sea cual fuere el título del mismo.



l) Facilitar la ejecución de las reparaciones u obras que se efectúen en los bienes comunes generales y en los bienes comunes especiales, como las paredes divisorias y demás elementos medianeros de su departamento, permitiendo para estos menesteres, el acceso del Administrador, Ingeniero, Arquitecto, Contratista y trabajadores encargados de llevar a cabo tales reparaciones.

m) Reparar inmediatamente y a su costa, los desperfectos o deterioros que por su culpa o por culpa del arrendatario, ocupante, etc., se ocasionen en cualquiera de los bienes comunes.

n) Permitir en horas hábiles de cualquier día la inspección que haga en su propiedad el administrador.

ñ) Indicar por escrito al Administrador del edificio o al Director el sitio o domicilio donde recibirá notificaciones y realizará los pagos.

o) Antes de las siete y treinta antes meridiano de cada día, ubicar la basura en el descanso de las escaleras que corresponde a su departamento dentro de bolsas plásticas, debidamente cerradas, conteniendo únicamente botellas y tarros que no van al compactador, su uso es terminantemente obligatorio so pena de multa.

p) En caso de reparaciones urgentes de bienes comunes y sólo que no fuera posible comunicar al Administrador y obtener autorización de la Asamblea, el Copropietario, procurando consultar a otros condueños, podrá efectuar dichas reparaciones, y su importe será satisfecho por todos los copropietarios a prorrata de su alícuota, siempre que lo apruebe así posteriormente el Directorio.

q) Cuando sea necesario hacer reparación o revisión de los bienes comunes del edificio, todo copropietario deberá permitir la entrada al local o departamento del Administrador y de sus trabajadores debidamente autorizados y en horas hábiles, exceptuando casos de emergencia.

El copropietario que se ausente de su departamento o local por más de tres días, deberá entregar la llave de aquel a la persona designada.



confianza que pueda ser encontrada con facilidad, dando aviso de la entrega al Administrador, con el fin de que pueda utilizar dicha llave en caso de emergencia, como incendio, rotura de instalaciones, etc.

s) Las demás obligaciones establecidas en la Ley, en la escritura constitutiva o en el presente Reglamento, o que se le impongan legítimamente en virtud de una resolución de la Asamblea de Copropietarios.

Los gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes, tanto los ordinarios como los extraordinarios, serán satisfechos por todos los copropietarios en proporción a cuanto sean sus alicuotas o cuotas de participación.

CAPITULO QUINTO: DE LAS PROHIBICIONES

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Queda prohibido a los propietarios de los departamentos, garajes o locales:

a) Destinar dichos departamentos, garajes o locales a otros fines que los permitidos, o a usos contrarios a la Ley, a la moral, a las buenas costumbres, a la tranquilidad de los vecinos, a la seguridad de sus moradores. Está prohibido el ingreso de personas de vida dudosa o de malas costumbres.

b) Establecer en su propiedad exclusiva salones, discotecas o dedicar dicha propiedad a actividades peligrosas, insalubres o perturbadoras del silencio, la paz y el bienestar físico y mental de los condóminos. Se prohíbe destinar los locales a pensión, hotel o restaurant, escuela, colegio o academia, clínica, club social y oficinas y al funcionamiento de juegos o club de bailes, o de asociaciones deportivas, políticas o agrupaciones de cualquier otro tipo. El fin exclusivo de los departamentos es la vivienda familiar.

c) Tener en su departamento animales. Por excepción, están toleradas las aves canoras.

d) Hacer dentro o fuera de su propiedad privativa todo aquello que pueda perturbar a los demás propietarios en el uso pacífico de sus respectivos departamentos.



l) Facilitar la ejecución de las reparaciones u obras que se efectúen en los bienes comunes generales y en los bienes comunes especiales, como las paredes divisorias y demás elementos medianeros de su departamento, permitiendo para estos menesteres, el acceso del Administrador, Ingeniero, Arquitecto, Contratista y trabajadores encargados de llevar a cabo tales reparaciones.

m) Reparar inmediatamente y a su costa, los desperfectos o deterioros que por su culpa o por culpa del arrendatario, ocupante, etc., se ocasionen en cualquiera de los bienes comunes.

n) Permitir en horas hábiles de cualquier día la inspección que haga en su propiedad el administrador.

ñ) Indicar por escrito al Administrador del edificio o al Director el sitio o domicilio donde recibirá notificaciones y realizará los pagos.

o) Antes de las siete y treinta antes meridiano de cada día, ubicar la basura en el descanso de las escaleras que corresponde a su departamento y dentro de bolsas plásticas, debidamente cerradas, conteniendo únicamente botellas y tarros que no van al compactador, su uso es terminantemente obligatorio so pena de multa.

p) En caso de reparaciones urgentes de bienes comunes y sólo que no fuera posible comunicar al Administrador y obtener autorización de la Asamblea del Copropietario, procurando consultar a otros condueños, podrá ejecutar dichas reparaciones, y su importe será satisfecho por todos los copropietarios a prorrata de su alícuota, siempre que lo apruebe así posteriormente el Directorio.

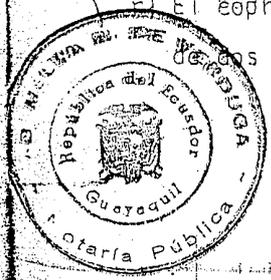
q) Cuando sea necesario hacer reparación o revisión de los bienes comunes del edificio, todo copropietario deberá permitir la entrada al local o departamento del Administrador y de sus trabajadores debidamente autorizados y en horas hábiles, exceptuando casos de emergencia.

r) El copropietario que se ausente de su departamento o local por más de tres días, deberá entregar la llave de aquel a la persona que



Setenta y ocho 48

Abta. P. de la Tercera Mancomunidad
NOVENA TERCERA MANCOMUNIDAD



confianza que pueda ser encontrada con facilidad, dando aviso de la entrega al Administrador, con el fin de que pueda utilizar dicha llave en caso de emergencia, como incendio, rotura de instalaciones, etc.

s) Las demás obligaciones establecidas en la Ley, en la escritura constitutiva o en el presente Reglamento, o que se le impongan leglamente en virtud de una resolución de la Asamblea de Copropietarios.

Los gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes, tanto los ordinarios como los extraordinarios, serán satisfechos por todos los copropietarios en proporción a cuanto sean sus alícuotas o cuotas de participación.

CAPITULO QUINTO: DE LAS PROHIBICIONES

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Queda prohibido a los propietarios de los departamentos, garajes o locales:

- a) Destinar dichos departamentos, garajes o locales a otros fines que los permitidos, o a usos contrarios a la Ley, a la moral, a las buenas costumbres, a la tranquilidad de los vecinos, a la seguridad de sus moradores. Está prohibido el ingreso de personas de vida dudosa o de malas costumbres.
- b) Establecer en su propiedad exclusiva salones, discotecas o dedicar dicha propiedad a actividades peligrosas, insalubres o perturbadoras del silencio, la paz y el bienestar físico y mental de los condóminos. Se prohíbe destinar los locales a pensión, hotel o restaurant, escuela, colegio o academia, clínica, club social y oficinas y al funcionamiento de juegos o club de bailes, o de asociaciones deportivas, políticas o agrupaciones de cualquier otro tipo. El fin exclusivo de los departamentos es la vivienda familiar.
- c) Tener en su departamento animales. Por excepción, están toleradas las aves canoras.
- d) Hacer dentro o fuera de su propiedad privativa todo aquello que pueda perturbar a los demás propietarios en el uso pacífico de sus respectivos departamentos.



Setenta y nueve
10

e) Hacer uso de los bienes comunes del edificio para fines diversos de aquellos a que estén destinados.

f) Arrojar basuras o desperdicios, cenizas, colillas de tabaco, escupir. En las fiestas de carnaval está prohibido arrojar agua desde el departamento o dentro del edificio. No se puede sacudir alfombras en las ventanas del edificio.

g) Colocar mercancías u otros objetos o prestar servicios de cualquier clase al público o vender toda suerte de artículos en los espacios libres y demás bienes comunes.

h) Ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio.

i) Hacer alguna obra que signifique modificación de la estructura resistente del edificio, a no ser que concurra el consentimiento de todos los copropietarios, conforme lo establece la Ley.

j) Instalar amplificadores o altoparlantes que causen molestia a los ocupantes del edificio y usar instrumentos de música a alto volumen.

k) Poner avisos o anuncios o cualquier objeto, o instalar toldos o aleros en la fachada.

l) Colocar en las ventanas o en cualquier parte de la fachada del edificio alfombras, etc.; sacudir el polvo desde las ventanas o limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores, baldear los pisos y regar las plantas, si cae agua al exterior, alterar notoriamente las características de la fachada o pintar con colores diferentes a los originales.

m) Está terminantemente prohibido que los menores de diez años usen, por sí solos, el ascensor y está prohibido subir en él muebles, excepto maletas y cosas livianas. Respecto de éstas, se estimará su peso, atendiendo a que el ascensor no resiste más de ochocientos kilos por viaje entre personas y cosas.

n) Está prohibido modificar, en cualquier forma, la fachada y las paredes correspondientes a las escaleras, vestíbulos, etc., de color y forma distinta de las usadas en el conjunto.



setenta y nueve

NOTARIO
FERRERIA MACHALA



del edificio. Podrá sí decorarse el área comprendida entre el ascensor y la puerta principal de ingreso a cada departamento si ocupa el piso completo y en caso de dos copropietarios se hará de mútuo acuerdo.

n) Utilizar a los empleados del edificio para servicios particulares.

o) Usar aparatos de cocina que funcionen con leña o carbón; o que produzcan malos olores o humo en el edificio.

p) No se podrá dejar solos a los niños en escaleras, corredores, ascensores y terraza, así como en los departamentos o locales, debiendo también los copropietarios alejarlos de las instalaciones del edificio que ofrezcan algún peligro.

q) División material de un departamento con el fin de transformarlo en dos departamentos, deberá ser autorizada por Asamblea de Copropietarios.

r) En los departamentos de tres dormitorios no podrán habitar más de ocho personas.

s) En general todo aquello que sea contrario al interés de los copropietarios por la Ley, la escritura constitutiva o este Reglamento Interno en otras disposiciones.

CAPITULO SEXTO: DE LAS SANCIONES.

ARTICULO DECIMO NOVENO: El incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones que tiene cada propietario o la infracción a una cualquiera de las prohibiciones que se le imponen, serán sancionadas con multa de mil a cincuenta mil sucres, que será impuesta al correspondiente condómino por la Asamblea de Copropietarios sin perjuicio de los demás efectos a acciones judiciales a que diere lugar tal incumplimiento o infracción. La Asamblea de Copropietarios, al imponer esta multa, deberá considerar el respectivo caso o casos concretos que la motiva y procederá a este respecto de acuerdo con las reglas de la sana crítica y con los principios de equidad. A la correspondiente sesión donde se trate la imposición de la multa de la que trata este artículo,

Acto 80
11

será especialmente convocado el copropietario responsable de la infracción; y se resolverá aunque éste no asistiere. La multa en cuestión no podrá ser impuesta sino por el voto de los copropietarios de más del cincuenta por ciento de las alícuotas del condominio representadas en la sesión. La resolución de la Asamblea de copropietarios que ordene imponer la expresada multa será inapelable y tal sanción será exigible a partir del día de la respectiva sanción. Cualquier copropietario o el administrador podrá denunciar el incumplimiento o la infracción a los que se refiere este artículo. El producto de esta multa o de cualquier otra ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador. Las acciones que se funden en la Ley y en este reglamento se tramitarán en juicio ejecutivo. Los títulos que emita la administración por concepto de gastos autorizados por el Director, constituyen títulos ejecutivos. Igual carácter o naturaleza tienen las resoluciones de la Asamblea General. El destinar un local a objeto distinto del permitido por este Reglamento, es causa que obliga al copropietario a rescindir del contrato en virtud del cual se le hubiere dado en arrendamiento.

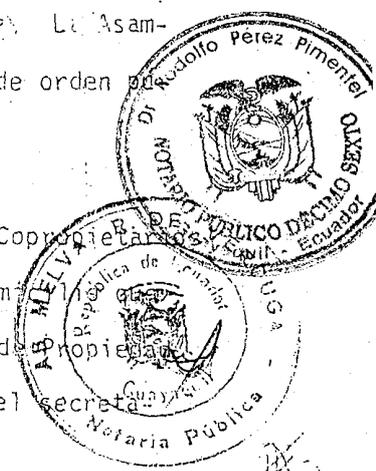
198
 REPUBLICA DEL ECUADOR
 REPUBLICA DEL ECUADOR

Oberto 80

CAPITULO SEPTIMO: DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO VIGESIMO: La Asamblea de Copropietarios, constituida con el quórum respectivo, es la suprema autoridad entre los copropietarios; representa la totalidad de los dueños de los departamentos, locales y garajes del edificio y, sus acuerdos y resoluciones obligan a todos ellos, aunque no hayan concurrido a la sesión o hubieren votado en contra, al Administrador y a los demás funcionarios. La Asamblea de Copropietarios no reconoce más limitaciones que las de orden público señaladas en la Ley.

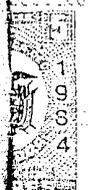
ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: Toda convocatoria a Asamblea de Copropietarios se hará a éstos en el sitio o domicilio señalado, según lo previsto en el Reglamento y Ley de Propiedad Horizontal mediante nota o aviso suscrito por el director o el secretario.



rio de la Asamblea o el Administrador, con cuarenta y ocho horas de anticipación por lo menos, expresándose el lugar, día, hora y objeto de la sesión. También podrá verificarse la mencionada convocatoria por uno de los diarios de Guayaquil, en la misma forma y con la misma anticipación por lo menos. En todo caso, la Asamblea podrá sesionar sin previa convocatoria, en cualquier momento y lugar, siempre que concurren copropietarios que en conjunto representen el 75% de las cuotas de condominio.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: La Asamblea de Copropietarios no podrá instalarse por primera ocasión, sino con la concurrencia de un número de copropietarios que represente, por lo menos, más de la mitad del valor de las alícuotas de condominio de los bienes comunes generales del edificio, para lo que se tomarán en cuenta las respectivas cuotas de participación que se encuentran representadas en la sesión y en la exhibición de los correspondientes títulos de propiedad que tenga cada interesado o según los archivos que tenga el Administrador. Cuando a la primera convocatoria no concurre el número de propietarios que complete el quórum establecido anteriormente, se hará segunda convocatoria, debiéndose entonces constituir la Asamblea y tomar las pertinentes resoluciones sea cual fuere el número y representación de los propietarios que asistan, lo cual se hará presente en la correspondiente convocatoria. LOS PROPIETARIOS pueden hacerse representar en las Asambleas por otras personas propietarias o no, mediante simple carta dirigida al Director.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente cada tres meses y extraordinariamente cuando así lo resolviere el Director o el Administrador, o lo solicitaren a éstos o al Secretario, copropietarios que representen como mínimo el 20% de cuotas del condominio, mediante solicitud que deberá ser por escrito y con indicación del punto o puntos que



40

desea ser objeto de consideración de la Asamblea.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Presidirá la Asamblea el Director o en su falta, la persona que designen los concurrentes; y actuará el Secretario y a falta de éste, los concurrentes designarán un Secretario ad hoc. De cada sesión se levantará un acta que se aprobará en la misma sesión, y todas las resoluciones surtirán efectos inmediatamente. Las actas de las sesiones de la Asamblea se llevarán en un Libro especial que estará a cargo del Secretario, y las actas serán debidamente firmadas por el Director y por el Secretario. Salvo disposición en contrario de la Ley, la escritura constitutiva o el Reglamento Interno, toda resolución deberá ser tomada por mayoría de votos de los propietarios presentes. En caso de segunda convocatoria las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los copropietarios que hubieren asistido que se contabilizarán en la forma indicada.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Cada propietario tendrá derecho a tantos votos cuantas sean sus alícuotas o cuotas de participación. Los copropietarios que no se encontrasen al día en el pago de sus cuotas o contribuciones o multas, podrán asistir a las Asambleas convocadas, pero sin derecho a voto. Todas las demás resoluciones serán tomadas por simple mayoría de votos, salvo que la Ley o este Reglamento dispongan lo contrario.

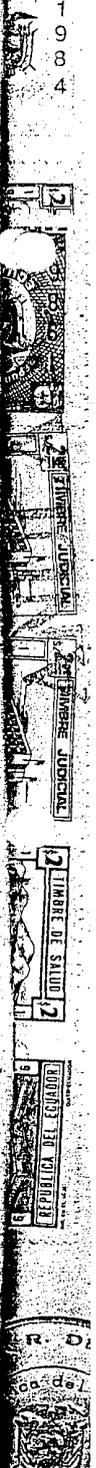
ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Son atribuciones de la Asamblea de copropietarios;

- a) Elegir al Director, al Administrador de los bienes comunes y al Secretario. Los expresados funcionarios durarán un año en el ejercicio de sus cargos, pudiendo ser indefinidamente reelegidos y permanecerán en sus cargos hasta ser legalmente reemplazados.
- b) Aceptar las excusas o renuncias de los mencionados funcionarios en cualquier tiempo.

1984
 REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
 SECRETARIA DE TRIBUTACION
 REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
 SECRETARIA DE TRIBUTACION
 REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
 SECRETARIA DE TRIBUTACION



- c) Si creyere necesario, exigir caución al Administrador para garantizar el fiel cumplimiento de todas sus obligaciones, en la forma y monto - que estime conveniente.
- d) Conocer el presupuesto ordinario y el extraordinario, en su caso, de los gastos comunes generales que le presente el Administrador, y aprobarlos u ordenar su rectificación y, conocer, de igual manera, el presupuesto de los gastos especiales.
- e) Establecer las bases para la formación de un fondo de reserva permanente.
- f) Conocer los informes, balances, inventarios, liquidaciones y cuentas que someta a su consideración el Administrador, y aprobarlos u ordenar su rectificación.
- g) Exigir cuentas al Administrador en cualquier tiempo que lo considere conveniente, y, de un modo especial, al cesar éste en su cargo.
- h) Resolver, hacer efectiva la responsabilidad en que hubier incurrido el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones o por infracción en sus prohibiciones. En el caso contemplado en este literal, actuará en representación de todos los copropietarios, judicial o extrajudicialmente, el Director.
- i) Autorizar al Director para hacer gastos que estando fuera del presupuesto excedan de cinco mil sucres.
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que le sometan a su consideración el Director y el Administrador, el Secretario o cualquier propietario, y arbitrar las medidas pertinentes.
- k) Imponer las sanciones y multas que autoriza la Ley, o este Reglamento Interno, y hacerlas efectivas de conformidad con la Ley.
- l) Resolver cualquier asunto relacionado con la propiedad horizontal que no esté comprendido en la Ley, en la escritura constitutiva o en este Reglamento.
- 11) Reformar en una sola sesión este Reglamento, sujetándose luego a la protocolización e inscripción, para que surtan efectos las reformas.



Alfredo Los 82

13

- m) Interpretar, con carácter obligatorio, este Reglamento Interno y resolver las dudas que surjan en la correcta aplicación del mismo.
- n) Dictar cuantos acuerdos o resoluciones estime necesarios para la mejor regulación de la administración y conservación de la propiedad horizontal.
- ñ) Las demás atribuciones que se señalan o pueden señalarse en la Ley o se contenga en la escritura constitutiva o en el presente Reglamento Interno.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: La sesión anual de la Asamblea de copropietarios celebrada en el mes de Diciembre de cada año, procederá al nombramiento de los funcionarios indicados en el literal a) del artículo anterior; aprobará el presupuesto ordinario para el año siguiente y conocerá de los informes, balances y demás cuentas que someta a su consideración el Administrador. Las copias certificadas de las actas que contengan el establecimiento de cuotas ordinarias o extraordinarias, tendrán el carácter de títulos ejecutivos.

CAPITULO SEPTIMO: *ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: Del Director.- Para ser Director se requiere ser copropietario del Edificio El Dorado o representante legal de una persona jurídica copropietaria, y tener más de veinte años de edad. Su período durará un año, pudiendo ser indefinidamente reelegido. Y, en caso de falta o impedimento definitivo, la Asamblea nombrará a otro copropietario para que termine el período. Sus atribuciones y deberes son:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de copropietarios.
- b) Cumplir las demás funciones que le establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la Asamblea.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: Del Secretario.- El Secretario deberá cumplir los mismos requisitos del Director. Durará un año.

1
9
8
4

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

LIBRERIA JUDICIAL
LIBRERIA JUDICIAL



en sus funciones y podrá ser indefinidamente reelegido. En caso de falta o impedimento, definitivo, se nombrará a otro copropietario para que termine el período. Sus atribuciones y deberes son:

- a) Redactar las Actas y firmarlas en unión del Director, debiendo llevar en un libro foliado los originales de los mismos.
- b) Conferir copias de las Actas al Administrador, tan pronto sea posible, para que se pueda cumplir con las resoluciones de la Asamblea. También podrá conferirlas a los copropietarios cuando se lo soliciten.
- c) Entregar el libro de actas y más documentos que tenga en su poder, al nuevo funcionario que lo suceda en este cargo, y,
- d) Cumplir con las demás atribuciones inherentes a su cargo y con las que le establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la Asamblea.

ARTICULO TRIGESIMO: Del Administrador.- El edificio será administrado por la persona natural o jurídica que designe la mayoría de los propietarios en los términos de este Reglamento. Si el administrador, que para todos los efectos se equiparará a un mandatario general, y, por lo tanto, sometido al derecho común y no laboral, es una persona natural, deberá ser reconocida competencia, moralidad y honradez; y, si es una persona jurídica, deberá ser a su vez de connotada solvencia, así, como las personas naturales que le representan.

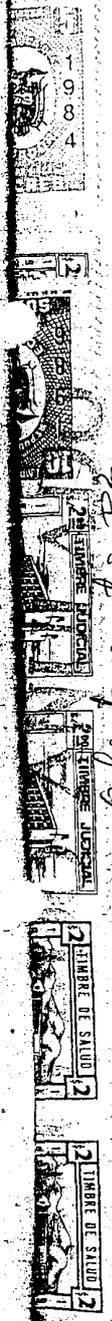
ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: Son derechos y deberes del Administrador:

- a) Administrar los bienes comunes con el mayor celo y eficacia, arbitrando las medidas necesarias para una buena conservación y realizando las reparaciones o expensas que fueren menester. Cuando deban efectuarse gastos que, estando fuera del presupuesto, excedan de cinco mil pesos, deberá obtener la autorización del Director. Queda bien entendido que la representación del Administrador no se refiere a asuntos de uno o varios de los copropietarios, sino exclusivamente, a aquellos que afecten de cualquier manera, o puedan afectar, al edificio como un conjunto.

Auto 87

14

- b) Cumplir y hacer cumplir, dentro de lo que corresponde, la Ley así como también los demás ordenamientos que se hubieren expedido o que se expedieren en lo futuro con respecto de la propiedad horizontal.
- c) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la escritura constitutiva y de este Reglamento Interno.
- d) Cumplir y hacer cumplir las órdenes y orientaciones dadas por la Asamblea de Propietarios.
- e) Antes de entrar en el desempeño de su cargo, rendir la caución respectiva en la forma y monto acordados, si así lo acordare la Asamblea.
- f) Formular el presupuesto ordinario de gastos que deberá presentar, en diciembre de cada año, a consideración de la Asamblea de copropietarios; así como también, en su caso, proceder a la formulación del correspondiente presupuesto extraordinario.
- g) Recaudar y mantener, bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, dentro de los quince primeros días de cada mes, las cuotas mensuales con que cada propietario del edificio debe contribuir a las expensas o gastos ordinarios necesarios a la administración, reparación y conservación de los bienes comunes generales; las cuotas con que ciertos propietarios deben contribuir a los gastos especiales; cualquier otro pago o contribución a que estén obligados los copropietarios, ya sea por concepto de comisión de cobro, intereses de mora, de cuotas, de fondo de reserva, etc., las cuotas con que cada propietario debe contribuir para el pago de la prima de seguro obligatorio; pagar oportunamente tal prima, y vigilar que el seguro mencionado se mantenga en pleno vigor; y dar a tales fondos el destino respectivo. El administrador cobrará, por vía ejecutiva, las cuotas y demás contribuciones que no se hayan pagado oportuna y voluntariamente por la asamblea y dará a estos fondos el respectivo destino.
- h) Depositar los fondos comunes en una cuenta corriente bancaria, que será abierta en Institución con la denominación que acuerden los propietarios para los efectos respectivos. Esta cuenta la manejará el administrador del Edificio de Propiedad Horizontal "El Dorado".



19

sión análoga.

- i) Organizar y llevar, él mismo ó por intermedio de un Contador, la Contabilidad relativa al edificio, cuidando de que se lleven los libros correspondientes y de que tal Contabilidad sea debidamente detallada y documentada.
- j) Enviar trimestralmente, y antes de la respectiva sesión de la Asamblea, a todos y cada uno de los propietarios un estado de cuenta de la administración del edificio. El estado debe reflejar fielmente los ingresos y egresos habidos durante el trimestre anterior, así como también el concepto de cada uno de ellos incluyendo la lista de los copropietarios que no estuvieren al día en sus pagos.
- k) En la Asamblea anual de diciembre, rendir cuenta anual de su administración, presentando al efecto los balances, inventarios, informes, liquidaciones, etc., y rendir tales cuentas en cualquier otro tiempo que los solicite la Asamblea de Copropietarios.
- l) Ordenar los servicios de portería y guardianía; proponer a la Asamblea el nombramiento de los trabajadores que fueren necesarios; contratar a dichos trabajadores y afiliarlos como Patrono al IESS bajo un número patronal especial; y, supervigilar las actividades y labores de los mismos.
- m) Llevar todas las cuentas en forma correcta, clara, detallada y devolver al cesar en sus funciones, los fondos y bienes que tuviere a su cargo.
- n) Convocar a Asamblea General Extraordinaria en todos los casos que estime urgentes y fundamentales, en lo que diga relación con la seguridad y mantenimiento del edificio.
- ñ) Cobrar por vía ejecutiva las cuotas y contribuciones decididas por la Asamblea de Copropietarios.
- o) Tener la calidad de patrono frente a todos los trabajadores del edificio y cuidar de cumplir oportunamente con las obligaciones frente al Seguro Social y al Impuesto a la Renta.
- p) En caso de emergencia y no siendo posible con la urgencia que el suceso lo requiera comunicarse con el propietario, abrir con la llave maestra



cualesquiera de los locales. El Administrador deberá solicitar que lo acompañe a este fin uno o más propietarios y, a la brevedad posible, deberá hacer saber lo ocurrido al propietario del local.

r) Vigilar la ejecución de las obras que se lleven a cabo en el edificio, tanto en los bienes comunes cuanto en la propiedad exclusiva de los locales y departamentos, sea cual fuere la naturaleza y categoría de dichas obras; y avisar inmediatamente al Director o a la Asamblea de copropietarios de la existencia de cualquier otra que estime perjudicial al edificio o al interés de los copropietarios, a fin de que tal Asamblea decida lo conveniente.

s) Cuidar que el edificio sea revisado cada tres años, por lo menos, por el Ingeniero o Arquitecto que apruebe la Asamblea de copropietarios.

t) Llevar el Libro de Inventarios, los demás Libros de Contabilidad y un libro en que estén registrados todos los copropietarios del edificio, haciendo constar sus nombres, cuotas y fechas de adquisición de los locales o departamentos. Conjuntamente con los libros antes indicados, el Administrador conservará una copia certificada de la escritura pública que contenga estos Reglamentos y de la escritura pública de compraventa de terreno sobre el que está construido el Edificio "El Dorado", así como las copias de todas las escrituras de compraventa de cada local o departamento, los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y la copia de la declaración municipal y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial de este edificio, que deberá entregarse mediante acta a su sucesor. Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con este edificio.

u) Poner en conocimiento del Director o de la Asamblea de Copropietarios en su caso, cualquier incumplimiento de obligaciones o cualquier infracción de alguno o varios de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes, visitas, etc. y solicitar la imposición de sanciones.

v) Vigilar del funcionamiento y operación de las instalaciones y de los



Alfredo Castro 84

Notaría Tercera - Machachi



vicios comunes del edificio; convocar a los propietarios del edificio a sesiones de Asambleas y concurrir con voz pero sin voto (a no ser que el Administrador sea a su vez copropietario); y son también sus deberes y derechos los que le competen o se le atribuyen, o le pueden llegar a competir o a atribuírsele por razón de su cargo, en virtud de la Ley o de este Reglamento.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: Está especialmente prohibido al Administrador, si no es copropietario, ejercer actos de dominio del edificio o sus partes. Así mismo, le está especialmente prohibido otorgar o suscribir títulos de créditos en representación de los copropietarios, en forma alguna, por cantidades o en asuntos no previstos expresamente en el o los correspondientes presupuestos de gastos debidamente aprobados, salvo que la Asamblea de Copropietarios lo hubiere dispuesto así, conforme a este Reglamento Interno.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: En caso de falta, ausencia o impedimento del Administrador, lo subrogará en todos sus deberes y derechos, el Director de la Asamblea. Si venciere el plazo de su nombramiento, el Administrador continuará ejerciendo sus funciones hasta ser legalmente reemplazado.

CAPITULO SEXTO: DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: Para proceder a la reforma de este Reglamento Interno se requiere, en la primera convocatoria, el voto de una mayoría que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de las alícuotas de condominio de los bienes comunes generales del edificio. Tratándose de segunda convocatoria, el quórum para la instalación y la mayoría para la pertinente resolución, será el número de copropietarios que asistan a la asamblea y que se encuentren representadas en la sesión motivo de la segunda convocatoria, -



Acto p. 25

16

respectivamente. En todo caso, para que las reformas acordadas legalmente a este Reglamento Interno tengan plena validez y sean consecuentemente obligatorias para todos los copropietarios y para terceros adquirentes de cualquier departamento, local o garaje de propiedad exclusiva, a cualquier título, se requiere que tales reformas aprobadas sean protocolizadas en una Notaría del Cantón Guayaquil, debiéndose tomar la anotación del caso en el protocolo que contenga este Reglamento Interno, y sean inscritas en el Registro de la Propiedad respectivo.

1
9
8
4

10
JURIS
JUDICIAL
DEL ECUADOR
JUDICIAL
DEL ECUADOR
REPUBLICA DEL ECUADOR
REPUBLICA DEL ECUADOR

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: Cualquier dificultad, discrepancia, divergencia que se suscite o surja entre los copropietarios y el Administrador o sólo entre los primeros, será resuelta por la Asamblea de copropietarios. La parte que se sintiere perjudicada por la resolución de la Asamblea podrá acudir al Juez competente, a fin de que dicho Juez decida la cuestión en juicio verbal sumario; pero luego de cumplir con lo resuelto por la Asamblea. La acción judicial que impugne una resolución de la Asamblea no exonera al demandante de su obligación de cumplir de inmediato dicha resolución. De común acuerdo, las partes pueden someter la controversia o discrepancia a arbitraje.

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará en juicio ejecutivo; y los propietarios son solidaria, pecuniaria y personalmente responsables por el incumplimiento o infracción de la Ley y este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, servidumbre y más ocupantes de sus respectivos departamentos.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO: Cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos y las sanciones de la Asamblea que considere contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a las Ordenanzas.



la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor, salvo que el Juez ordene la suspensión. Dicha acción sólo podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo o resolución.

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO: Los impuestos y las tasas por cada local o departamento serán pagadas por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados.

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: El presente Reglamento entrará en vigencia después de treinta días de celebrada la Asamblea que lo apruebe y tendrá mérito ejecutivo.

ARTICULO CUADRAGESIMO: Todos los copropietarios señalarán como domicilio, para los efectos y aplicación de este Reglamento, la ciudad de Guayaquil; se someten de modo expreso a la jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales de la Provincia del Guayas y a la vía ejecutiva o verbal sumaria, en su caso, y fijan como la habitación donde deberán ser citados o notificados sus propios departamentos en el Edificio "El Dorado" en Guayaquil.

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: Para efecto de toda controversia judicial o extrajudicial entre los copropietarios y el Administrador, será representante legal de los primeros el Director de la Asamblea de copropietarios, quien legitimará su personería con la copia certificada del Acta en que fue elegido.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO: Se establece en forma expresa que, dada la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relaciones con los copropietarios serán de naturaleza civil y por lo tanto sujetas exclusivamente a las disposiciones de

1
9
8
4

BOGOTÁ, D. C. - 1984

LIBRO 10 - EJECUTIVO

LIBRO 10 - EJECUTIVO

LIBRO 10 - EJECUTIVO

LIBRO 10 - EJECUTIVO

Adolfo Fein 86

17

la Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos y ordenanzas y a las del Código Civil y de Procedimiento Civil.

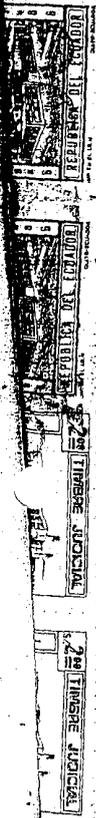
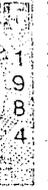
ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO: Cuando el Administrador deba cobrar en vía ejecutiva el monto de las contribuciones, el copropietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas, sino a un interés legal vigente a la fecha sobre el monto de éstas, todo ello independientemente de la acción por daños y perjuicios a que hubiere lugar.

Certifico que el Reglamento interno que antecede, es conforme a su original y que se encuentra en actual vigencia. Como consta del acta de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Edificio El Dorado celebrada el veintiocho de Febrero de mil novecientos ochenta y tres. Guayaquil, 8 de Noviembre de 1984.

Hugo Cerbo Serrano
Administrador, Edificio El Dorado.

Yo, el Abogado MELVA RODRIGUEZ DE VERDUGA, Notario Titular Décimo Sexto del Cantón Guayaquil, República del Ecuador, de conformidad con el Num. 2do. del Art. 18 de la Ley Notarial vigente, y de acuerdo al pedimento legal del señor Abogado Salim Fernando Manzur Capelo, **PROTOCOLIZO**: - El Reglamento Interno del Edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal denominado Condominio "EL DORADO", acompañado conjuntamente con las respectivas actas de sesiones de asamblea general de copropietarios del mencionado condominio, los cuales se acompañan en treinta y un fojas útiles conjuntamente con el pedimento de Ley que antecede. - Guayaquil, Noviembre 8 de 1984. - Protocolizo: - La Notario. - Enmendado: del Condominio en Sesión General. (Valen). - y

Melva Rodríguez de Verduga
AB. MELVA R. DE VERDUGA
NOTARIO XVI-GUAYAQUIL



DOY FE: Es conforme a su original. Y que, se rotocolizó ante mí y en fe de ello confiero este PRIMER TESTIMONIO que sello, firmo y rúbrico en Guayaquil, a los nueve días del mes de Noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro.



Melva R. de Verduga

AB. MELVA R. DE VERDUGA
NOTARIA DÉCIMA SEXTA
GUAYAQUIL

LA ANOTACION EN REPERTORIO
NO SIGNIFICA INSCRIPCION

REPERTORIO No. 15952
 FE HA: noviembre 12 / 84
 NOIA: Melva
 LA ANOTACION EN REPERTORIO
 NO SIGNIFICA INSCRIPCION



Queda inscrita esta escritura de fojas 557 a 592 número 30 del Registro Especial de Propiedad Horizontal y anotada bajo el número 4399 del Repertorio. Guayaquil, catorce de Marzo de mil novecientos ochenta y cinco. EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

[Signature]

DR. JOHN JOHN BARRERÓ
Registrador de la Propiedad del
Cantón Guayaquil

"De conformidad con el número del artículo 10 de la Ley Notarial reformada por el Decreto Supremo Número 2382, de Marzo 31 del 1978; el Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil que consta de (14) fojas es exacto al documento que se me exhibe:
 Guayaquil, 03 MAYO 2012



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
CANTÓN GUAYAQUIL
VALOR TOTAL PAGO POR ESTA
INSCRIPCION Y DELTIFICACIONES

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





ILUSTRE MUNICIPIO DE MACHALA

N° 1540334

TITULO: 20128381953

Fecha Pago: 2012.04.25

Pago N°: 2185298 - 1

Utilidad

Clave: 0111001016016

ORO VERDE -

Propietario: FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO JAVIER

Cédula N°: 0902964261

C.I.U. 13913

Dirección: MZA. ORO VERDE / VEHICULAR UNIORO - CIRCUNV. ESTE -

Responsable:

Concepto: 303

Descripción: Utilidad

LPEREZ

Observaciones: 2012 - ABRIL A.TERR: 88.51 A.CONG: 43.43

ALICUOTA: 0.0032

Aval. Terr.:

Aval. Cong.:

Avaluc Total:

15324.25

Fecha emisión:

2012.04.24

Impuesto Utilidad

183.64

Serv. Tec.

2.40

CAJA # 2

MUNICIPALIDAD
DE MACHALA

25 ABR 2012

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERIA

SUBTOTAL	\$	186.04
INTERES	\$	
DESC./RECAR	\$	
TOTAL A PAGAR	\$	186.04

ESPACIO EN BLANCO



PATRICIO RODRÍGUEZ V.
Ingeniero Civil

División Avalúos

Para inmuebles urbanos, rurales y maquinarias
Teléf.: 930209 - 939966

AVALUO DE INMUEBLE

1.- DATOS GENERALES:

PROPIETARIO: Sr. Antonio Xavier Falquez Zambrano
SOLICITADO POR: Abg. Necker Franco M.

SC-7003

2.- UBICACIÓN:

CALLE: Vehicular- Circunvalación Este
PARROQUIA: Machala MANZANA: Oro Verde
CANTÓN: Machala SOLAR: N° 13
PROVINCIA: El Oro CODIGO CATASTRAL: N° 3-1-11-1-16-16

3.- CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

RESIDENCIAL: COMERCIAL: INDUSTRIAL: BANCARIA:

4.- INFRAESTRUCTURA:

SERVICIOS BÁSICOS:
LUZ AGUA TELEFONO ALCANTARILLADO
VIAS:
PAVIMENTADAS ADOQUINADAS EN TIERRA OTRAS
ACERAS: BORDILLOS: TRANSPORTE PUBLICO:

5.- SUPERFICIES:

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA
Construcción de Suite	m2	81,80
Alicuota de Suite	%	0,27
Estacionamiento	m2	12,50
Alicuota de Estacionamiento	%	0,04
TOTAL DE CONSTRUCCION	m2	94,30

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

TERRENO: Irregular
FORMA: ESQUINERO MEDIANERO PASAJE
TOPOGRAFIA: Plano

EDIFICACIONES:

No. PLANTAS: 3
TERMINADA:
MANTENIMIENTO: SI NO
EN PROCESO: SI NO
USO: Suite
VIDA TECNICA: 70 Años
EDAD: 20 Años
DEPRECIACION: 12,01%
ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO - 1.5
AVANCE FISICO: 100%

Alba Betty Galvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

PAGINA EN BLANCO

10.- VALOR DE REALIZACION:
 Se determina una disminución del 10% de su valoración calculada para el caso de una venta rápida , inminente en razón de cambio de uso del sector y oferta que supera a la demanda en el sitio del bien avaluado.

11.- AVALUO:

11.1.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCION	AREA m2	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	FACTOR DE COMERCIALIZACION	VALOR REAL	VALOR TOTAL
Suite en primera planta alta	81,8	510,63	12,01%	1,00	449,29	36752,23
Estacionamiento N*15	12,5	100,00	12,01%	1,00	187,99	2349,88
TOTAL DE EDIFICACIONES						39.102,11

12.- TOTAL DEL AVALUO DE LA PROPIEDAD **39.102,11**

Son: Treinta y nueve mil ciento dos 17/100USD

12.1.- PORCENTAJE DE REALIZACIÓN 3.910,21

12.2.- VALOR DE REALIZACIÓN 35.191,90

Son: treinta y cinco mil ciento noventa y uno 95/100USD

Silg. Betty Sabon C.
 NOTARIA TERCERA - MACHALA
 11/06/1996

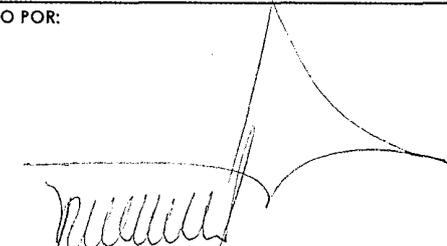
13.- DATOS DE ESCRITURA

PROPIETARIO	Persona Natural <input checked="" type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input type="checkbox"/>	Tipo de Escritura (s)
			COMPRAVENTA
Fecha de Escritura(s)	Notaria	Cantón	Fecha Insc. Reg. Prop
11/06/1996	Tercera	Machala	13/04/1996

14.- ANEXOS:

ESQUEMAS DE UBICACIÓN: IMPLANTACIÓN FOTOGRAFÍA:

AVALUÓ REALIZADO POR:



Patricio Rodríguez V.
 INGENIERO CIVIL
 REG.PROF.01-07-180 RM.244

DERECHOS RESERVADOS

FECHA:
 DD/MM/AA
 10/04/12.

**CERTIFICADO:
 SUPERINTENDENCIA DE
 COMPAÑIAS**

Numero de Registro No. SC.
 RNP.457.
 No.- de Resolución No.
 SC.DIC.M.10.0366
 12 De Noviembre del 2010.

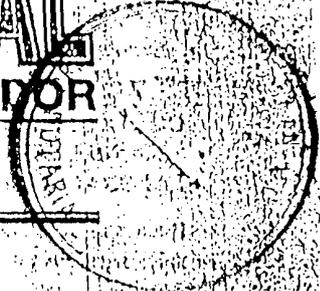
PAGINA EN BLANCO



REGISTRO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Dr. Jamil Mahuad Witt
Presidente Constitucional de la República



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Año II -- Quito, Lunes 6 de Septiembre de 1999 -- N° 270

EDMUNDO ARIZALA ANDRADE
DIRECTOR ENCARGADO

Teléfonos: Dirección: 282-564 -- Suscripción anual: s/, 750.000
Distribución (Almacén): 583-227 -- Impreso en la Editora Nacional
4.000 ejemplares -- 32 páginas -- Valor s/. 3.000

SUMARIO:

Págs.

Págs.

FUNCION EJECUTIVA

DECRETOS:

- 1226 Dispónese que cualquier persona natural o jurídica que mantenga créditos con instituciones financieras que se encuentren en proceso de reestructuración o procedimientos de saneamiento, podrá cancelar la totalidad o parte del capital de tales operaciones con certificados de depósito reprogramados de otra institución que se encuentre en reestructuración o saneamiento, siempre que no encuentren a nombre del titular del pasivo o endosados a nombre de la persona que solicita la cancelación y se encuentre amparado por la garantía de depósito 2
- 1229 Explítese el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal 3
- 1230 Deslíense las muestras sin valor para la aplicación del número VII del artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas 14
- 1235 Explítese el Reglamento para el Manejo, Destino y Control de los Recursos de Autogestión del Servicio Exterior 15

ACUERDOS:

SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA:

- 125 Deléganse atribuciones al Director de la Oficina de Planificación 17

MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR:

- 990294 Delégase al Subsecretario del Litoral para que, en el ámbito de su jurisdicción, suscriba los Acuerdos Ministeriales de aprobación de estatutos, reformas y codificaciones de organizaciones sujetas al Código Civil 18

RESOLUCIONES:

JUNTA BANCARIA:

- JB-99-153 Modifícase la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria 18
- JB-99-154 Elimínese de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria la referencia del artículo 73 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero 19
- JB-99-155 Modifícase la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria 19

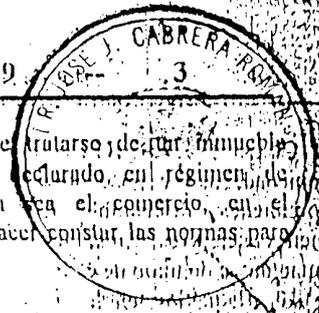
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS:

- 99-1-3-3-007 Adóptanse las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, preparadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador

NOTARIA SEGURDA

NOTIA

PAGINA EN BLANCO



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 14 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 comunes, 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,

Decreto

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 anticréditos, 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 comunes y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de

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, comodatarario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

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

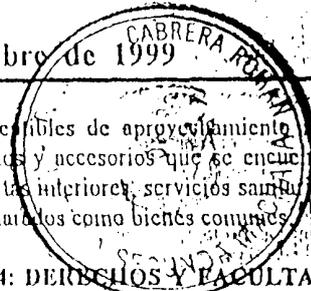
A base de las tablas de alcuotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas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

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

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

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

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



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

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;

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 hacerse, sean éstos por expensas comunes 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.

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

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

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

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

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

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

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

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

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio, o declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble que oportunamente se dicte; y,

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la respectiva Municipalidad, si ello fuere necesario.

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

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, departamentos o locales comerciales, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;

b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;

c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General.

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 uso 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, 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.

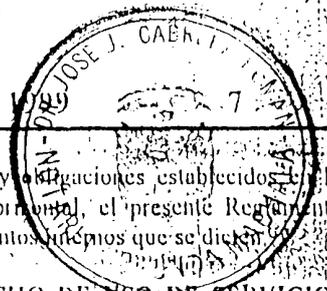
Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento de vivienda o del local comercial otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y deberán además de solicitar 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 de ese órgano...



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, quedara encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;

h) Introducir cláusula especial, en los contratos de arrendamiento, limitación de dominio, comodato, usufructo o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el arrendatario 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 debe notificar la decisión de celebrar cualquiera de los contratos que indican anteriormente a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previa su autorización o consentimiento. La persona que ejerza dicha administración no otorgara ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones comunes del inmueble de acuerdo al reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;

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

j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial;

k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las

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

NOTARIA SEUNDA
Jose J. Caer
Notario Público

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 alcuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que imputan 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 alcuota 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 alcuota que cada uno de ellos mantenga sobre dichos bienes comunes individuales y que consten detallados en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

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

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

CAPITULO VII

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procediera a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden autoconvocarse 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 hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

ARTICULO 39: QUORUM. El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, será el integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alcuotas 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 alcuotas.

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

ARTICULO 41: DERECHO DE ASISTENCIA. Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatarario 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 anterior.

- 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 presenten 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 o 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 indiferente 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.

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 a un representante elegido con votos cuyas alcuotas sumen el 20% del total de ellas.

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

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

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

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

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

ARTICULO 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



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:
- 1) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presente la Administración;
 - 2) 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;
 - 3) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
 - d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
 - e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación entre ellos.

- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar 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 administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para, viviente para comercio, para que contrate los servicios de empleados necesarios para la administración de bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones;
- 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 atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal este Reglamento General y los reglamentos internos que expidan en cada caso y, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas 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 y el presente Reglamento.

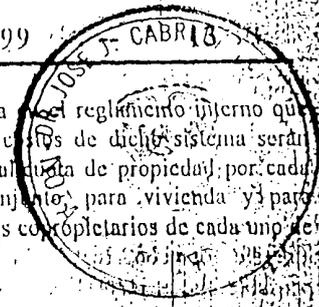
ARTICULO 59: DEL ADMINISTRADOR. La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere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

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

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

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

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



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

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

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

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

CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

CAPITULO IX

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

ARTICULO 64: PROMOCION Y PUBLICIDAD.- Para el caso de inmuebles declarados en propiedad horizontal cuya finalidad sea el comercio, los costos de publicidad y promoción de los mismos serán asumidos a prorrata de cada una de las unidades 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 sugereencia 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

DISPOSICIONES GENERALES

N° 1230

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

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

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

DISPOSICION TRANSITORIA

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

DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

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

Es fiel copia del original.- Lo certifico:

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

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

Decreta:

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

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

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



Registro Municipal de la Propiedad de Machala



R.M. 007345

Registrador: Abg. Jorge Enrique Baquerizo González.

CERTIFICACION Nro. 6.226-2.012.

Revisados los registros de la oficina a mi cargo, certifico:

1.- PROPIETARIOS:

Señor ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO.

2.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Según escritura pública de **COMPRAVENTA** celebrada ante la notaría Tercera del cantón Machala Abg. Betty Gálvez Espinoza el 11 de junio de 1996 inscrita en el Reg. Prop. Horizontal No.20, Repert. No. 3.431 el 4 de Julio del mismo año, comparece como vendedor el Banco del Pacífico S.A. a favor del señor ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO, la Suite No.205, del Conjunto Residencial Oro Verde, sujeto al Régimen de propiedad horizontal, ubicado al Noreste de la Ciudad de Machala. en la manzana La Lucha, ubicado frente a la Urbanización Unioro, de esta ciudad de Machala, solar No.13, código No.3-1-11-1-16,16, circunscrita dentro los siguientes linderos y dimensiones: norte: suite No.207, con 10,40mts; sur: suite No.203, con 9,80mts; este, área común, con 7,50mts ducto cero metros, cincuenta centímetros; y; oeste: exterior piscina con 8mts; Arriba, Suite No.305; Abajo Suite No.105, área total 81,80mts.2.- Con una alícuota de copropiedad de cero entero, veintisiete centésimas por ciento, con el estacionamiento No.15, que forma parte íntegra de la Suite.-

HISTORIA DE DOMINIO: La vendedora adquirió el bien por compraventa a la Compañía Corporación O.R.V., S. A., según escritura pública celebrada ante la notaria Tercera del Cantón Machala, Abg. Betty Gálvez Espinoza el 23 de diciembre de 1.994, inscrita en el reg. de Prop. Horiz. no.1-A, repert. No. 236 el 13 de enero de 1.995.- A su vez la vendedora adquirió el bien mediante aporte de sus socios, según escritura pública celebrada ante el notario Segundo del cantón Machala, Dr. José Cabrera Román el 19 de febrero de 1990, inscrita en el registro de propiedad el 4 de julio del mismo año.- Según escritura pública de **CONSTITUCIÓN DE COMPAÑÍA**, celebrada ante el Notario Segundo del cantón Machala, Dr. José Cabrera Román, el 4 de Julio de 1.991, inscrita en el Reg. de Prop. 1.809, el 18 del mismo mes y año, comparecen los señores Arq. Francisco Bross Trujillo, Juan F. Barrezueta Minuche, Nelly Ramírez Zapata de Barrezueta, Rafael Barrezueta Minuche y otros a favor de la **CORPORACIÓN ORVSA.**, en la cual los señores Juan F. Barrezueta Minuche y Nelly Ramírez Zapata de Barrezueta aportan dos solares de 386.75mts2.- Y de 496.50mts2, ubicado en el Noroeste de la ciudad de Machala, frente a la Urbanización Unioro.- Dichos solares los adquirió de la siguiente forma: **Solar No.14:** Por compra a los cónyuges señor Carlos Luis Barrezueta Criollo y Sra., según escritura pública celebrada ante el Notario Primero del cantón Machala Dr. Milton Serrano Aguilar el 3 de Julio de 1.986 e inscrita el 4 del mismo mes y año.- **Solar No.15:** por donación que le hiciera a su favor la Cía. Civil en Nombre Colectivo Carlos Luis Barrezueta y Cía, según escritura pública celebrada ante el Notario Segundo del cantón Machala, Dr. José Cabrera Román, el 21 de Junio de 1.990, inscrita el 24 de Agosto del mismo año.- A su vez la donante lo adquirió en mayor extensión mediante aporte realizado por los cónyuges señores Carlos Luis Barrezueta Criollo y Genoveva Seminario de Barrezueta, de acuerdo a la escritura pública de Constitución de la Cía., celebrada el 27 de Mayo de 1.986 ante el Notario Segundo del cantón Machala Dr. José Cabrera Román; escritura inscrita el 23 de Junio del mismo año.-

3.- GRAVAMENES:

Esta propiedad no soporta ningún gravamen.-

4.- FECHA:

Machala, a siete de mayo del dos mil doce.- (2fzax02-12-2.011# 18.078)

Ab. Jorge Baquerizo González
REGISTRADOR MUNICIPAL DE LA
PROPIEDAD DEL CANTÓN MACHALA

Revisora:

J. R.



Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
6 de junio de 1996

MUNICIPALIDAD DE MACHALA

CERTIFICADO DE AVALUO

SERIE WALTER CEDILLO S. 209792
TESORERO MUNICIPAL

VALOR
\$ 1.00

CERTIFICA:

Que, **FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO XAVIER**, posee catastrado una Suite, signada con el No. **205**, sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, En El Conjunto residencial "ORO VERDE", ubicado en esta ciudad, en la manzana **LA LUCHA**, Solar Nro. **13**, código catastral Nro. **30111001016016**, con una alícuota de **0,032**, avaluado en la cantidad de: **QUINCE MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO. 25/100 DOLARES (\$ 15.324.25)**

Alicuota Avalúo solar.....	6.638.25
Alicuota Avalúo construcción....	8.686.00
Alicuota Total.....	15.324.25

LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE : Suite 207	con	10.40m.
SUR : Suite 203	con	9.80m.
ESTE : Area común	con	7.50m. Ducto 0.50m.
OPSTE : Exterior - piscina	con	8.00m.

ABAJO : SUITE No. 105

ARRIBA: SUITE No. 305.

ÁREA NETA : 81.80 m².

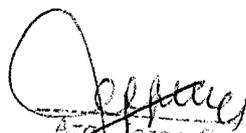
Confiero el presente certificado en honor a la verdad, previa revisión del catastro municipal.

CERTIFICADO VALIDO PARA TRAMITE DE ESCRITURAS A FAVOR DE ANDAGRI S.A. R.U.C. 0791756383001.

Machala, Abril 20 del 2012.

REV. ARQ. E.K.

Elaborado IBNA


Antonio Zambrano W.
JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS





PATRICIO RODRÍGUEZ V.
Ingeniero Civil

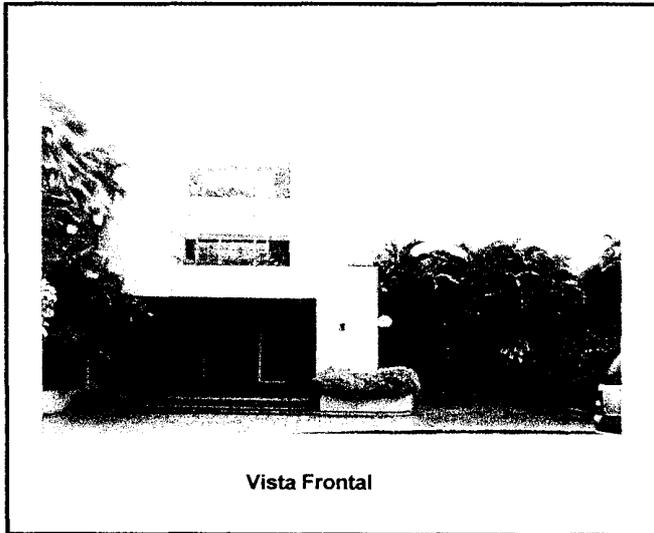
División Avalúos

Para inmuebles urbanos, rurales y maquinarias
Teléf.: 930209 - 939966

INFORME:	SC-7003.
PERITO AVALUADOR:	ING. PATRICIO RODRIGUEZ V.
MONTO:	\$ 39.102,11
N. REGISTRO PROFESIONAL	01-07-180
N. REGISTRO S.I. BCOS	PA-2010-273
N. REGISTRO MUNICIPAL	1-244
N. REGISTRO S.I. CIAS.	No. SC. RNP.457
CIUDAD	Machala
FECHA DE INFORME	10-abr-12
PROPIETARIO	Sr. Antonio Xavier Falquez Zambrano

Ordenes y suma \$7
Mig. Betty Barber S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

REF: SUITE



Vista Frontal

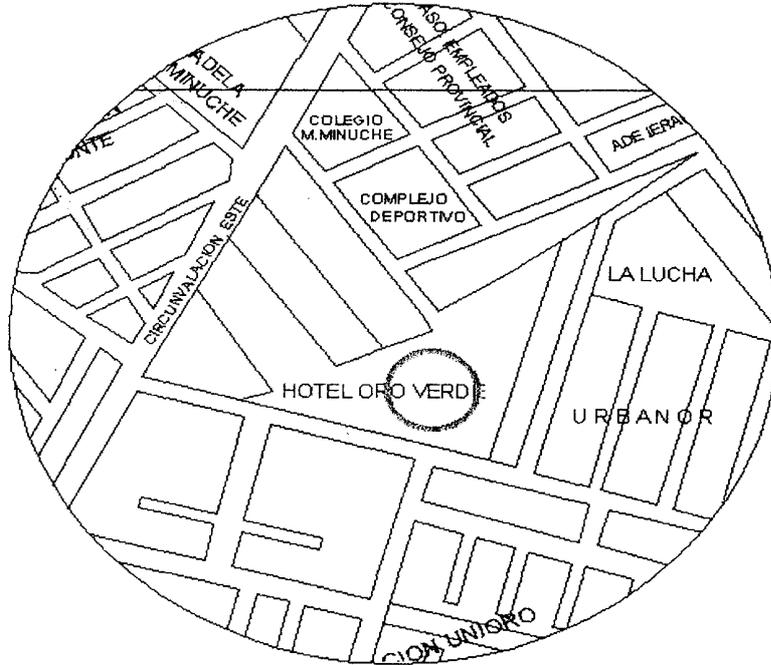
INSPECCION Y AVALUO

MACHALA-ECUADOR

PAGINA EN BLANCO

CROQUIS DE UBICACION

PROPIETARIO : Sr. Antonio Xavier Falquez Zambrano
UBICACION : Vehicular- Circunvalación Este
CIUDAD : MACHALA



Noventa y dos 92

Mty. Betty Balboa C.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

LINDEROS Y MEDIDAS DE TERRENOS SEGÚN ESCRITURAS

AREA SEGÚN ESCRITURAS

LINDEROS Y DIMENSIONES DE LA SUITE

MZ: Oro Verde SOLAR: N° 13

CODIGO CASTRAL No. 3-1-11-1-16-16

NORTE: Suite 207 con 10,40 metros.

SUR: 203 con 9,80 metros.

ESTE: A común 7,50 metros, ducto 0.50 metros.

OESTE: Exterior piscina con 8,00 metros.

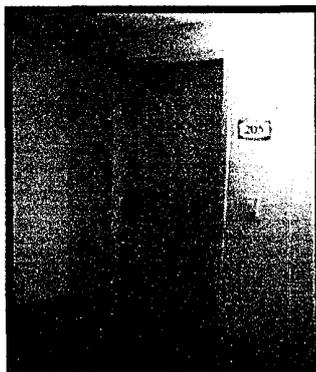
ARRIBA: Suite 305

ABAJO: Suite 105

AREA: 81,80 metros

PAGINA EN BLANCO

FOTOGRAFIAS:



LOBBY DE INGRESO



VISTA INTERIOR DEL COMEDOR



SALA

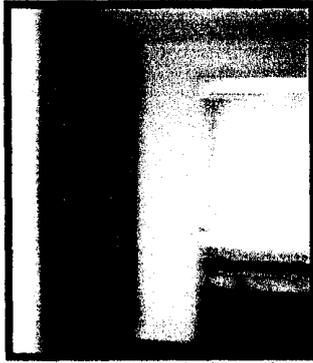


BAÑO- VESTIDOR

Abg. Betty Galvez S.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
Venta y sus 93
cl.

PAGINA EN BLANCO

FOTOGRAFIAS:



CLOSET



BAÑO SOCIAL



COCINA

Abg. Betty Galvez G.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

Noventa y cuatro 94
P.



HOTEL ORO VERDE

★★★★★
MACHALA ECUADOR

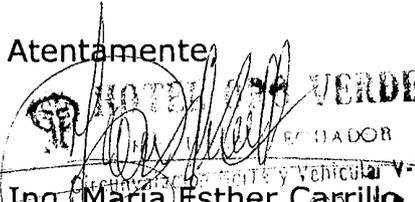
Machala, 29 de mayo de 2012

CERTIFICO:

Que el señor **ANTONIO XAVIER FALQUEZ ZAMBRANO** con cedula de identidad No.0902964261 a la fecha se encuentra al día en los pagos de Alícuotas de la Suite 205, la misma que esta ubicada dentro del Hotel Oro Verde en la segunda planta de Condominio.

Es todo lo que certifico en honor a la verdad facultando al interesado hacer uso para lo que estime conveniente.

Atentamente,


HOTEL ORO VERDE
MACHALA ECUADOR
Ingeniera en Comercio y Vehículos V-7
Ing. María Esther Carrillo
CONTADORA
HOTEL ORO VERDE S.A.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA
090770023-1
APELLIDOS Y NOMBRES
DEL CIOppo MORSTADT
SERGIO AUGUSTO
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
PEDRO CARBO / CONCEPCION
FECHA DE NACIMIENTO 1962-07-24
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL Divorciado

INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
DR. MEDICINA

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
DEL CIOppo BECERRA LUIS ALBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MORSTADT ASITIMBAY MARIA LUISA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2011-10-25

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-10-25

[Signature]

[Signature]

DIRECCIÓN GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

V333314242



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CNEI
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/03/2011

265-0118
NÚMERO

0907700231
CÉDULA

DEL CIOppo MORSTADT SERGIO
AUGUSTO

GUAYAS
PROVINCIA
TARQUI
PARROQUIA

GUAYAQUIL
CANTÓN
TARQUI
ZONA

[Signature]

PRENOMENADO(S) DE LA JUNTA

*Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA
F. 102*

CIUDADANÍA 090296426-1
FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO XAVIER
GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO /CONCEPCION/
15 OCTUBRE 1944
005- 0196 07059 M
GUAYAS/ GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/ 1944

ECUATORIANA***** E234312242
CASADO NELLY SALCEDO
SECUNDARIA EMPLEADO
AGUSTIN FALQUEZ
RITA ZAMBRANO
GUAYAQUIL 20/09/2007
20/09/2019

1737053



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

XAVIER
GUAYAS



En uso de la facultad que concede el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe: que la presente es fotocopia del original que me fué exhibido.
Machala, 31 de Mayo de 2012
[Signature]
Abg. Betty Gálvez Espinoza
NOTARIA TERCERA DE MACHALA

PAGINA EN BLANCO

Disuelto por sentencia de Divorcio de Juez

DILIGENCIA: Por sentencia dictada por la Ab. Rossy Nevarez Rojas, Juez Quito de lo Civil de Guayaquil, de fecha: 12 de Septiembre de 1.990, se declara la DIOSLUCION DE MATRIMONIO de ANTONIO XAVIER FALCÓN ZAMBRANO con NELLY YOLANDA SALCEDO BOWEN.- Sentencia que se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley; Guayaquil, 26 de Septiembre de 1.990.- Guayaquil, 4 de Octubre de 1.990.-

REGISTRO
Municipio de Guayaquil
CANTÓN DE GUAYAQUIL

f) La separación de los contrayentes del presente matrimonio de estado anterior y de ...
f) Se declaró la nulidad del matrimonio de estado anterior y de ...
f) Jefe de Oficina

OTRAS SUBINSCRIPCIONES O MARGINACIONES

INSCRIPCION DE MATRIMONIO

Tomó ... Pág. ... Acta 1613

En ... Provincia de ...
... de mil novecientos ...

NOMBRES Y APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: ...
... nacido en ... el ... de ... de ...
... de nacionalidad ... de profesión ...
con Cédula N° ... domiciliado en ...
anterior ...; hijo de ...
y de ...

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: ...
... nacida en ... el ... de ... de ...
... de nacionalidad ... de profesión ...
con Cédula N° ... domiciliada en ...
anterior ...; hija de ...
y de ...

LUGAR DEL MATRIMONIO: ... FECHA: 31 de Octubre de 1966.
En este matrimonio legitimaron a su hijo comun...

OBSERVACIONES:

FIRMAS: Antonio Delgado Nelly Salcedo



COPIA INTEGRAL

NACI. MATRI. DEFU.

Dirección General de Registro Civil
Identificación y Cedulación

1966 5 15 14
Día Mes Año

CERTIFICADO

Es copia fiel que se conforma de acuerdo al Art. 9 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en concordancia con el Art. 122 de la Ley de Registro Civil, Identificación y Cedulación, que reposa en el archivo:

Físico Electrónico

- DIRECCIÓN NACIONAL
- DIRECCIÓN PROVINCIAL
- DEFENSORÍA CANTONAL
- DEFENSORÍA DE ABOGADO

Rosa Patricia Cordero

DELEGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

ESPACIO EN BLANCO

FE: Que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Segundo de la Resolución Número SC-DIC-M-12-0000261 de fecha 29 de Junio del año 2.012, dictada por el señor Intendente de Compañías de Machala, Subrogante, Ingeniero Orlando Guerrero Bustamante, mediante la cual se aprueba el Aumento de Capital Social y Reforma de los Estatutos Sociales de la Compañía ANDAGRI S.A., habiéndose tomado nota de dicha aprobación al margen de la matriz de la Escritura Pública de Aumento de Capital Social y Reforma de los Estatutos Sociales de la indicada Compañía. *L.*

Machala, 2 de Julio del año 2.012



Betty Galvez E.
Abg. Betty Galvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0791756383001
 RAZON SOCIAL: ANDAGRI S A
 NOMBRE COMERCIAL:
 CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
 REPRESENTANTE LEGAL: DEL CIOppo MORSTADT SERGIO AUGUSTO
 CONTADOR: TORRES MALDONADO NANCY ALEXANDRA



FEC. INICIO ACTIVIDADES:	13/04/2012	FEC. CONSTITUCION:	16/01/2012
FEC. INSCRIPCION:	16/04/2012	FECHA DE ACTUALIZACION:	16/04/2012

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

CULTIVO DE FRUTAS TROPICALES.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: EL ORO Cantón: MACHALA Parroquia: MACHALA Número: S/N Edificio: UNIORO Oficina: 24 Referencia
 Ubicación: FRENTE A LA CLINICA DE TRAUMATOLOGIA Telefono Trabajo: 072985224 Telefono Trabajo: 072985232 Email:
 andagri@gmail.com Fax: 072985234
 DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACION MENSUAL DE IVA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 002	ABIERTOS:	2
JURISDICCION:	REGIONAL EL ORO/EL ORO	CERRADOS:	0

Abg. Betty Gabber B.
 NOTARIA TERCERA - MACHALA
diez y cuatro 2012

S. L. P. del Cioppo
 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0791756383001

RAZON SOCIAL: ANDAGRI S A

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 13/04/2012

NOMBRE COMERCIAL: ANDAGRI S A

FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

CULTIVO DE FRUTAS TROPICALES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: EL ORO Cantón: MACHALA Parroquia: MACHALA Número: S/N Referencia: FRENTE A LA CLINICA DE TRAUMATOLOGIA Edificio: UNIORO Oficina: 24 Telefono Trabajo: 072985224 Telefono Trabajo: 072985232 Email: andagri@gmail.com Fax: 072985234

No. ESTABLECIMIENTO: 002 ESTADO ABIERTO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT. 13/04/2012

NOMBRE COMERCIAL: EL CARMEN

FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

CULTIVO DE FRUTAS TROPICALES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: EL ORO Cantón: MACHALA Parroquia: EL CAMBIO Número: S/N Referencia: JUNTO A LA EMPRESA TRANSELECTRICA Oficina: P.B. Telefono Trabajo: 072985232 Telefono Trabajo: 072985234 Email: andagri@gmail.com Fax: 072985234



CERTIFICO: Que de conformidad a lo que dispone el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial, Que la(s) presente(s) 1 xeroxscopia(s) es (son) igual(es) a (a las) original(es).
MACHALA,

ABG. JOSE R. ALARCON FRANCO
NOTARIO CUARTO INTERINO DE MACHALA

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: EYGA290807

Lugar de emisión: MACHALA/AV. 25 DE JUNIO, Fecha y hora: 16/04/2012 11:32:19

1 las firmas. *[Signature]*

2

3 *[Signature]*

4 Dr. Sergio Augusto Del Cioppo Morstadt

5 GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA

6 ANDAGRI S.A.-.

7 C.I.No 0907700231

8 C.V.No. 265-0118

9 R.U.C.No. 0791756383001

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

265-0118

[Signature]

Antonio Xavier Falquéz Zambrano

C.I.No 0902964261

C.V.No. 189-0016

[Signature]
Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

(LOS COMPROBANTES DE PAGO DE ALCABALAS
Y ADICIONALES QUE GRAVAN LA PRESENTE
ESCRITURA QUEDAN ADHERIDOS A LA MATRIZ).

SE OTORGO ANTE MI, y en fe
de éello, confiero ESTE SEGUNDO TESTIMONIO EN
FOTOCOPIA, QUE ES IGUAL A SU ORIGINAL, que
en ciento cinco fojas útiles, sello, firmo y rubrico
en los mismos lugar y fecha de su celebración.



[Signature]
Abg. Betty Gálvez E.
NOTARIA TERCERA - MACHALA

DOY -





REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DE MACHALA

Arizaga entre Guayas y Ayacucho



Número de Repertorio: 2012 - 5253

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

1.- Con fecha Seis de Agosto de Dos Mil Doce queda inscrito el acto o contrato AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTO en el Registro de PROPIEDADES de tomo 9 de fojas 119310 a 119356 con el número de inscripción 3200 celebrado entre: ([CIA. ANDAGRI S.A. en calidad de COMPAÑÍA], [FALQUEZ ZAMBRANO ANTONIO XAVIER en calidad de ACCIONISTA]).



M. Jorge Baquerise González

**REGISTRADOR DE LA
PROPIEDAD DE MACHALA**

Seguridad SIRE:



RAZÓN: Siento como tal, he tomado nota de la presente escritura pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatuto, celebrada ante la Notaría Tercera del Cantón Machala, Abogada Betty Gálvez Espinoza, el 31 de Mayo del 2012, al margen de la matriz constitutiva de la Compañía **ANDAGRI S.A.**, de fecha 10 de Enero del 2012, que consta en los archivos de la Notaria a mi cargo.-----
Machala, a 08 de Agosto del 2012



ABEL LUIS ZAMBRANO LARREA
NOTARIO PUBLICO SEXTO
MACHALA - EL ORO - ECUADOR

