

0000001



CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA  
DENOMINADA:

"MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA  
INMOBILIARIA CIA. LTDA."

CUANTIA:

US\$.42.000,00

X.X..X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.XX.X.X.X.X.X.X.X.X

Di: 7,

mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día VEINTE Y DOS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CINCO, ante mí, Doctor Rodrigo Salgado Valdez, Notario Vigésimo Noveno del Distrito Metropolitano de Quito, comparecen: El señor JORGE EDUARDO GALO MONCAYO GRIJALVA, por sus propios y personales derechos; la señora ELSA PATRICIA MONCAYO ALVAREZ, por sus propios y personales derechos; la señora MARIA ISABEL MONCAYO ALVAREZ, por sus propios y personales derechos, también comparece la

señora ELSA AMERICA ALVAREZ BURBANO DE LARA por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son mayores de edad, quienes manifiestan ser de estado civil casados, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Quito, hábiles para contratar y poder obligarse, a quienes de conocer doy fe, por cuanto me presentan los documentos de identidad, y dicen que eleve a escritura pública la minuta que me entregan, cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras públicas a su cargo díguese incluir una de contrato de constitución de compañía de responsabilidad limitada al tenor de las siguientes cláusulas: CLÁUSULA PRIMERA.- Comparecientes: Comparecen a la celebración del siguiente contrato y manifiestan su expresa voluntad de asociarse y constituir una compañía de responsabilidad limitada que se denominará MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA., por una parte el señor JORGE EDUARDO GALO MONCAYO GRIJALVA, por sus propios y personales derechos; la señora ELSA PATRICIA MONCAYO ALVAREZ, por sus propios y personales derechos; la señora MARIA ISABEL MONCAYO ALVAREZ, por sus propios y personales derechos.- También comparece la señora ELSA AMERICA ALVAREZ BURBANO DE LARA como cónyuge del señor JORGE EDUARDO GALO

MONCAYO GRIJALVA para dar su consentimiento para la transferencia de dominio de los bienes inmuebles que se señalan en este contrato. Los comparecientes son mayores de edad, de estado civil casados, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Quito, legalmente capaces y hábiles para contratar y obligarse. **CLÁUSULA SEGUNDA.** Estatutos: La compañía **MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.** se constituye en un solo acto mediante este contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley de Compañías, las normas de derecho positivo ecuatoriano que le fueren aplicables y sus estatutos sociales, que se insertan a continuación. **CAPÍTULO PRIMERO.** Denominación, nacionalidad, domicilio, objeto social y duración de la compañía. **ARTÍCULO PRIMERO.** Se constituye la compañía con la denominación de **MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.** que se regirá por la Ley de Compañías, los presentes estatutos y demás reglamentos internos que se expidieren. **ARTÍCULO SEGUNDO.** La Compañía operará y se dedicará a lo siguiente: Dos punto Uno.- Prestación de servicios de construcción, planificación y ejecución de obras; Dos punto Dos.- Fabricación, elaboración, importación, exportación compra, venta, intermediación y comercialización de materiales y acabados de la construcción, maderas, astillas, aglomerados y

acabados de madera; Dos punto Tres.- Compra, venta, arriendo, intermediación de bienes muebles e inmuebles de objeto lícito; Dos punto Cuatro.- Comercialización, reparación, mantenimiento, instalación, importación y exportación de equipos médicos, de laboratorio, de óptica, electrónicos, de computación, odontológicos, de construcción, de perforación y en general equipos destinados a actividades productivas; Dos punto Cinco.- Prestación de servicios médicos y quirúrgicos, la instalación y administración de centros de salud y farmacias; Dos punto Seis.- Organización de todo tipo de eventos sociales, culturales, deportivos, seminarios y congresos; Dos punto Siete.- Fabricación, elaboración, importación, exportación, compra, venta, intermediación y comercialización de todo tipo de productos naturales y/o artificiales, para consumo y/o uso humano, animal o vegetal; Dos punto Ocho.- Cultivo, cría, explotación, comercialización, importación, exportación, compra, venta, intermediación y comercialización de productos agropecuarios, forestales, agrícolas; Dos punto Nueve.- Cultivo, embodegamiento, importación, exportación y comercialización de productos alimenticios y textiles.- La compañía podrá adquirir, o de cualquier otro modo, obtener, todos los bienes muebles e inmuebles necesarios para el cumplimiento de su fin social. De la misma manera podrá establecer

gravámenes sobre sus bienes muebles e inmuebles, observando lo establecido en el presente estatuto social y en la legislación aplicable. La compañía podrá adquirir, usar, registrar, enajenar y celebrar toda clase de negocios sobre todo tipo de derechos de autor, y de la Propiedad Industrial relativa a la Compañía, tales como patentes de invención; modelos de utilidad; variedades vegetales; diseños industriales; marcas, nombres comerciales y lemas comerciales, conceder o adquirir licencias sobre ellas, por cuenta propia o de terceros, sean nacionales o extranjeros. Adquirir, negociar, obtener, en cualquier forma, solicitudes y títulos de todas las modalidades de Propiedad Intelectual, e Industrial, asistencia técnica, tecnología y conceder o adquirir licencias sobre ellas, por cuenta propia o de terceros, sean nacionales o extranjeros. Ejercer representaciones, mandatos, agencias, comisiones, consignaciones, gestiones de negocios y administración de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras relacionadas con su objeto social. Para el cumplimiento de su objeto social, la sociedad podrá realizar todo acto o contrato permitido por la Ley y que sea acorde con la finalidad social, inclusive la constitución de nuevas compañías en el Ecuador, o en el extranjero de acuerdo a las leyes. Se entiende que la compañía está facultada para cumplir el objeto social con todos los medios lícitos que permitan

conseguirlo, pudiendo intervenir como socio en la formación de toda clase de sociedades, aportar capital a éstas, adquirir, tener y poseer títulos, acciones, participaciones u obligaciones, y en general realizar toda clase de actos o contratos que se requieran o convengan para el cumplimiento de su objeto social. La compañía además podrá contratar el personal técnico y administrativo necesario, adquirir en el país o importar del exterior los materiales necesarios para la ejecución de su objeto y realizar en general, toda clase de actos, contratos y operaciones permitidos por las leyes ecuatorianas vigentes.- **ARTÍCULO TERCERO.-** El plazo por el cual se constituye esta sociedad es de ochenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil. El contrato social podrá prorrogarse por resolución de la Junta General.- **ARTÍCULO CUARTO.-** El domicilio principal de esta compañía es el Distrito Metropolitano de Quito pero podrá establecer sucursales y agencias en cualquier lugar del país o del exterior.- **CAPÍTULO SEGUNDO.- Capital social.-** **ARTÍCULO QUINTO.-** El capital social de la compañía es de CUARENTA Y DOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$.42.000,00), dividido en cuarenta y dos mil participaciones de un dólar cada una, suscrito y pagado en el ciento por ciento.- **ARTÍCULO SEXTO.-** La cesión de participaciones se realizará de

la manera prevista por la Ley de Compañías.-

ARTÍCULO SEPTIMO. Cada participación es indivisible y da derecho a voto al socio en las juntas generales en proporción a su capital pagado.-

ARTÍCULO OCTAVO.- En la suscripción de nuevas participaciones por aumento de capital se preferirá a los socios ya existentes, quienes podrán aportar en proporción a su participación en la compañía.-

CAPÍTULO TERCERO.- Del gobierno y de la administración.- ARTÍCULO NOVENO.- El gobierno de la compañía corresponde a la Junta General, que es su órgano superior, la administración se ejercerá a través del Gerente General y del Presidente en los términos que se indican en los presentes estatutos.-

ARTÍCULO DÉCIMO.- La Junta General la integran los socios legalmente convocados y reunidos. La Junta General se reunirá ordinariamente una vez al año dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico, previa convocatoria efectuada por el Gerente General, por la prensa en uno de los diarios de mayor circulación en el domicilio principal de la sociedad con ocho días de anticipación al fijado para la reunión. En la convocatoria se expresará el lugar, hora, y objeto de la reunión. En caso de ser necesaria una nueva convocatoria se estará a lo dispuesto en la Ley de Compañías. La Junta General se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, previa a la convocatoria del Gerente General y

conforme a lo previsto en la Ley de Compañías.-  
ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Para constituir quórum se requiere si se trata de la primera convocatoria la concurrencia de los socios que representan más de la mitad del capital social, de no conseguirlo se realizará una nueva convocatoria, dentro de los treinta días subsiguientes a la primera convocatoria, la misma que contendrá la advertencia de que se reunirá con el número de socios presentes, y de acuerdo al Artículo ciento diez y seis de la Ley de Compañías.- ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- Las resoluciones de Junta General se tomarán por mayoría absoluta de votos de los socios presentes. Los socios podrán concurrir a las Juntas Generales por medio de representantes acreditados mediante poder o carta poder dirigida a quien presida la junta general de socios.- ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- En las Juntas Generales ordinarias, luego de constatado el quórum se dará lectura y habrá discusión de los informes del administrador y comisario, luego se aprobará el balance general y el estado de pérdidas y ganancias, se discutirá sobre el reparto de utilidades líquidas, constitución de reservas, y demás puntos de la materia de la convocatoria, proposiciones de los socios y por último se efectuarán elecciones si corresponde hacerlas en ese período según los estatutos.- ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- Dirigirá las Juntas Generales el Presidente y actuará como

Secretario de ellas el Gerente General, pudiendo de ser necesario nombrarse un Presidente o un Secretario ad-hoc.-

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.-**

En las Juntas Generales ordinarias, o extraordinarias, convocadas conforme lo establece la Ley de Compañías se tratará únicamente los asuntos puntualizados en la convocatoria.-

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.-**

Al concluir la reunión de la Junta General se concederá un receso para que el Secretario redacte un acta, resumen de las resoluciones o acuerdos tomados con el objeto de que sea aprobada por la Junta General entrando de inmediato en vigencia. Todas las actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario.-

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.-**

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

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.-**

Son atribuciones de la Junta General de Socios: a) Nombrar y remover al Presidente y al Gerente General, quienes durarán dos años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente; b) Elegir uno o más comisarios, quienes durarán dos años en sus funciones; c) Aprobar los estados financieros de la compañía los cuales deberán ser presentados conforme lo establece la Ley de Compañías; d) Resolver acerca de la distribución de beneficios sociales; e) Acordar la

transformación de la compañía; f) Decidir sobre el aumento del capital social de la compañía; g) Acordar la disolución y liquidación anticipada de la compañía; h) Las demás contempladas en la Ley de Compañías.-

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.-** El Presidente de la compañía puede ser o no socio de la compañía y tendrá las siguientes atribuciones: a) Dirigir las reuniones de Junta General; b) Subrogar al Gerente General en caso de ausencia temporal o definitiva. En caso de ausencia definitiva está obligado a convocar a Junta General extraordinaria con el fin de elegir un nuevo Gerente General en un plazo no mayor de veinte días luego de producida la ausencia.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO.-** El Gerente General de la compañía puede ser o no socio y tendrá las siguientes atribuciones: a) Administrar la compañía, ejecutando a nombre de ella todos los actos y contratos para la consecución de sus fines sociales, con las limitaciones señaladas en estos estatutos; b) Manejar los fondos de la compañía bajo su responsabilidad; c) Realizar toda clase de operaciones civiles, comerciales, bancarias y financieras; d) Suscribir títulos valores y en general todo documento comercial o civil que obligue a la sociedad; e) Enajenar, hipotecar o gravar, conforme a la ley, los bienes inmuebles de la compañía, previa autorización de la Junta General; f) Contratar trabajadores y manejar las relaciones laborales con ellos; g) Constituir conforme a la ley mandatarios

generales y factores mercantiles previa la autorización de la Junta General; h) Dictar el presupuesto de ingresos y gastos, supervigilar la contabilidad, archivo y correspondencia de la sociedad; i) El Gerente General ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, y reemplazará al Presidente en caso de ausencia temporal o definitiva, y en este último caso deberá convocar a Junta General con el fin de elegir un nuevo Presidente en un plazo no mayor de veinte días.- ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- La compañía tendrá un comisario principal y un suplente, quienes actuarán con las más amplias facultades para revisar las cuentas de la compañía.- CAPÍTULO CUARTO.- De las utilidades, reservas, disolución, transformación y liquidación.- ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- La distribución de las utilidades se realizará entre los socios anualmente, previa resolución de la Junta General, repartiéndose en proporción al valor pagado de sus participaciones.- ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.- FONDO DE RESERVA.- De acuerdo con lo prescrito en la Ley de Compañías, la compañía destinará un cinco por ciento de sus utilidades líquidas anuales hasta completar un fondo de reserva equivalente al veinte por ciento del capital social. Para este efecto, la propuesta de distribución de utilidades deberá contener necesariamente la mencionada asignación. Del mismo

modo se formará una reserva facultativa, cuando por decisión de Junta General se considere oportuno.-

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.-** En cuanto a la liquidación de la compañía se estará a lo dispuesto en los artículos trescientos sesenta y uno y siguientes de la Ley de Compañías, y actuará como liquidador el Gerente General de la compañía, salvo las excepciones legales por resoluciones contrarias de Junta General.-

**CLÁUSULA TERCERA.-** Pago del capital.- El capital ha sido pagado en un ciento por ciento de la siguiente manera: Uno.- Mediante aporte en numerario hecho por las señoras Elsa Patricia Moncayo Alvarez y María Isabel Moncayo Alvarez en la cuenta denominada cuenta de integración de capital abierta en el Produbanco.- 2.- Mediante aporte en especie y transferencia de dominio realizado a favor de la compañía **MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.** por los cónyuges señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara de los bienes inmuebles que se detallan a continuación.- Uno.- El lote de terreno número ocho en el plano de la lotización denominada El Rosario, sector norte de la Hacienda La Loma, ubicado en el caserío Mangaguantag, de la parroquia de Puembo, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido por los cónyuges señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara por

compra a las señoras Blanca Sánchez viuda de Coronel y Cecilia Coronel Sánchez, mediante escritura pública celebrada el ocho de septiembre de mil novecientos ochenta, ante el Doctor Jorge Campos Delgado, Notario Décimo Noveno del cantón Quito debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el veinte y cinco de septiembre de mil novecientos ochenta.- El lote de terreno número ocho tiene una superficie total y aproximada de quince mil metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el norte: con el lote número siete; Por el sur: con el lote número nueve en otra parte con la Hacienda Chaupi; Por el occidente: con la Hacienda Chaupi; Por el oriente: con carretera pública y cerca viva de por medio.- A pesar de señalarse los linderos y superficies, la presente transferencia se la realiza como cuerpo cierto.- Conforme el acta que se acompaña, los socios de mutuo acuerdo convienen en que el avalúo de esta propiedad es de Cuatro Mil Sesenta y Seis Dólares de los Estados Unidos de América lo que da derecho al señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva para recibir cuatro mil sesenta y seis participaciones sociales de un dólar cada una de ellas en el capital social de la compañía **MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.**- Dos.- La residencia número dos, ubicada en la parroquia Cumbayá, cantón Quito, provincia de Pichincha,

adquirido por los cónyuges señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara mediante adjudicación realizada entre los señores Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y Elsa América Alvarez Burbano de Lara, Jimmy Edison Crowe Romero y carmen Elvira Moncayo Alvarez, Juan Kuesterman Stephan y María Isabel Moncayo Alvarez, Walter Fernando Alvarez Naranjo y Elsa Patricia Moncayo Alvarez, mediante escritura pública celebrada el dos de octubre de mil novecientos noventa y seis ante el Notario Quinto del cantón Quito, Doctor Edgar Patricio Terán Granda, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el doce de noviembre de mil novecientos noventa y seis.- Esta residencia número dos es producto del fraccionamiento del lote de terreno número Diez y Siete de la Cooperativa El Aromito, ubicado en la parroquia Cumbayá, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido por los cónyuges señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara y otros por compra a los cónyuges señor Gabriel Henri Louis Van Oordt y señora Rosario Calderón, mediante escritura pública celebrada el cuatro de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro ante el Notario Quinto del cantón Quito, Doctor Ulpiano Gaybor Mora, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el veinte y nueve de

octubre de mil novecientos ochenta y cuatro.- La Declaratoria de Propiedad Horizontal del lote de terreno número Diez y Siete de la Cooperativa El Aromito fue otorgada mediante escritura pública de diez y siete de marzo de mil novecientos noventa y cinco ante el Doctor Edgar Patricio Terán Granda, Notario Quinto del cantón Quito y fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el cinco de septiembre de mil novecientos noventa y seis.- El lote de terreno donde se encuentra la residencia número dos tiene una superficie total y aproximada de novecientos veinte y siete metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados, y una alícuota de veinte y seis punto uno cero cuatro nueve cuatro cuatro por ciento (26,104944) comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el norte: en veinte y cuatro metros cuatro centímetros con la residencia número uno; Por el sur: en treinta metros con calle sin nombre; Por el este: en treinta y cinco metros ochenta y cinco centímetros con el lote número diez y seis; Por el oeste: en treinta y dos metros ochenta centímetros con la residencia número tres.- A pesar de señalarse los linderos y superficies, la presente transferencia se la realiza como cuerpo cierto.- Conforme el acta que se acompaña, los socios de mutuo acuerdo convienen en que el avalúo de esta propiedad es de Diez Mil Doscientos Sesenta y Un Dólares de los Estados Unidos de América lo que da

derecho al señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva para recibir diez mil doscientos sesenta y una participaciones sociales de un dólar cada una de ellas en el capital social de la compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.- Los socios declaran que conocen y se someten al Régimen de Propiedad Horizontal del lote de terreno número Diez y Siete de la Cooperativa El Aromito.- Tres. El local comercial número S-Treinta y Nueve del Centro Comercial Naciones Unidas, ubicado en la parroquia Benalcázar, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido por los cónyuges señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara por compra a la compañía Sociedad Latinoamericana de Construcciones S.A. Solac, mediante escritura pública celebrada el diez y ocho de agosto de mil novecientos noventa y cinco ante el Doctor Edgar Patricio Terán Granda, Notario Quinto del cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y cinco.- El lote de terreno donde se construyó el Conjunto Residencial y Comercial Torres de Iñaquito y Centro Comercial Naciones Unidas tiene una superficie aproximada de diez mil seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el norte: en una longitud de ciento

veinte y seis metros setenta centímetros con calle Joaquín Aúza; Por el sur: en una longitud de ciento veinte y seis metros setenta centímetros con la Avenida Naciones Unidas; Por el este: en una longitud de ochenta y cuatro metros con calle Japón; Por el oeste: en una longitud de ochenta y cuatro metros con terrenos particulares.- La Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial y Comercial Torres de Iñaquito y Centro Comercial Naciones Unidas se protocolizó en la Notaría Décima Primera del cantón Quito el veinte y siete de abril de mil novecientos setenta y seis y fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el trece de mayo de mil novecientos setenta y seis. También se ha protocolizado el cuadro de alícuotas respectivo en la Notaría Décimo Primera mediante escritura pública celebrada el siete de febrero de mil novecientos ochenta e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el tres de mayo de mil novecientos ochenta.- El local comercial número S-Treinta y Nueve tiene una superficie de ciento diez metros cuadrados doscientos veinte decímetros cuadrados; y una alícuota de veinte y uno punto uno cuatro dos tres cuatro cero, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el norte: un metro cuarenta y cinco centímetros con local S-Cuarenta; once metros setenta y cinco centímetros hacia vacío sobre rampa vehicular; Por el sur: trece

metros veinte centímetros con local S-Treinta y Ocho; Por el este: ocho metros treinta y cinco centímetros con local S.M; Por el oeste: ocho metros treinta y cinco centímetros con circulación vehicular comercios; Arriba: losa entrepiso N más cero punto setenta (N+0.70), ciento diez metros cuadrados doscientos veinte decímetros cuadrados locales PB Cincuenta y Ocho-Sesenta y anexo PB Cincuenta y Ocho-Sesenta; Abajo: losa de entrepiso N menos tres punto veinte (N-3.20), ciento diez metros cuadrados doscientos veinte decímetros cuadrados, parqueaderos circulación vehicular del uno al cinco.- A pesar de señalarse los linderos y superficies, la presente transferencia se la realiza como cuerpo cierto.- Conforme el acta que se acompaña, los socios de mutuo acuerdo convienen en que el avalúo de esta propiedad es de Seis Mil Trescientos Treinta y Dos Dólares de los Estados Unidos de América lo que da derecho al señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva para recibir seis mil trescientos treinta y dos participaciones sociales de un dólar cada una de ellas en el capital social de la compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.- Los socios declaran que conocen y se someten al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial y Comercial Torres de Iñaquito y Centro Comercial Naciones Unidas.- Cuatro. El departamento número Cuatro-D y el garage número Veinte y Siete

del Edificio El Juncal, ubicado en la Avenida Eloy Alfaro número veinte y dos catraces y Avenida Seis de Diciembre, parroquia Zámbriza, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido por los cónyuges señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara por compra a los cónyuges señor Walter Fernando Alvarez Naranjo y señora Elsa Patricia Moncayo Alvarez, mediante escritura pública celebrada el diez y nueve de octubre del dos mil uno ante el Doctor Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo del cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el veinte y ocho de noviembre del dos mil uno.- El lote de terreno donde se construyó el Edificio El Juncal tiene una superficie aproximada de setecientos noventa y seis metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el norte: en veinte metros diez centímetros con casa del Ingeniero Jaime Carrión; Por el sur: en veinte y seis metros veinte centímetros con propiedad del Doctor Teodoro Salguero; Por el este: en veinte y dos metros diez centímetros con terreno del señor Rodrigo Pallares Zaldumbide; Por el oeste: con la Avenida Seis de Diciembre y Avenida Eloy Alfaro.- La Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio El Juncal se protocolizó el diez y siete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro ante el Notario Doctor Rubén Darío Espinosa y fue inscrita en el

Registro de la Propiedad del cantón Quito el cinco de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro.- El departamento número Cuatro-D tiene una superficie de ciento treinta y un metros cuadrados ochenta decímetros cuadrados; y una alícuota de tres punto veinte por ciento, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el norte: en once metros con área comunal externa, y en cinco metros ochenta centímetros con Departamento Cuatro-E; Por el sur: en once metros treinta centímetros con retiro sur y en dos metros noventa centímetros con áreas comunales de piso; Por el este: en once metros con retiro este; Por el oeste: en tres metros sesenta centímetros con el Departamento Cuatro-E y en seis metros ochenta centímetros con áreas comunales de piso; Arriba: en ciento treinta y un metros cuadrados ochenta decímetros cuadrados con el Departamento Cinco-D; Abajo: en ciento treinta y un metros cuadrados ochenta decímetros cuadrados con el Departamento Tres-D.- El garage número Veinte y Siete tiene una superficie de doce metros cuadrados veinte decímetros cuadrados; y una alícuota de cero punto treinta por ciento, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el norte: en dos metros setenta centímetros con circulación vehicular; Por el sur: en dos metros setenta centímetros con áreas comunales; Por el este: en cuatro metros cuarenta y cuatro centímetros con

-11-

áreas comunales; Por el oeste: en cuatro metros cuarenta y cuatro centímetros con áreas comunales; Arriba: en doce metros cuadrados veinte decímetros cuadrados con garage Diez; Abajo: en doce metros cuadrados veinte decímetros cuadrados con cisterna del Edificio.- A pesar de señalarse los linderos y superficies, la presente transferencia se la realiza como cuerpo cierto.- Conforme el acta que se acompaña, los socios de mutuo acuerdo convienen en que el avalúo del departamento número Cuatro-D es de Siete Mil Noventa y Dos Dólares de los Estados Unidos de América lo que da derecho al señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva para recibir siete mil noventa y dos participaciones sociales de un dólar cada una de ellas en el capital social de la compañía **MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.**- Conforme el acta que se acompaña, los socios de mutuo acuerdo convienen en que el avalúo del garage número Veinte y Siete es de Doscientos Noventa Dolares de los Estados Unidos de América lo que da derecho al señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva para recibir doscientos noventa participaciones sociales de un dólar cada una de ellas en el capital social de la compañía **MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.**- Los socios declaran que conocen y se someten al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio El Juncal.- Cinco. El local comercial número Ciento

Veinte y Cinco del quinto piso alto del Centro Comercial Espiral, ubicado en la parroquia Santa Prisca, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido por los cónyuges señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara por compra a la compañía Inmobiliaria Gloisa S.A., mediante escritura pública celebrada el treinta de noviembre de mil novecientos ochenta y tres ante el Notario Doctor Jorge Machado Cevallos, Notario Primero del cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el diez y seis de diciembre de mil novecientos ochenta y tres.- El lote de terreno donde se construyó el Centro Comercial Espiral tiene una superficie aproximada de mil ochocientos cuarenta y siete metros cuadrados con ochenta y cinco decímetros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el norte: en una longitud de noventa y dos metros con noventa y cinco centímetros con calle Jorge Washington; Por el sur: en una longitud de cuarenta y dos metros con cincuenta centímetros con propiedades de la Mutualista Pichincha, de la señora María Teresa de Jurado y de otros; Por el este: en una longitud de cuarenta y tres metros con veinte y cinco centímetros con propiedades de varios conductores; Por el oeste: en una longitud de cuarenta y tres metros con veinte y cinco centímetros con Edificio Hitti y Avenida Amazonas.- La

Declaratoria de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Espinal se protocolizó el tres de febrero de mil novecientos ochenta y tres ante el Notario Primero del cantón Quito, Doctor Jorge Machado Cevallos y fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el diez de febrero de mil novecientos ochenta y tres. El local número Ciento Veinte y Cinco del quinto piso alto tiene una superficie de cuarenta y nueve metros cuadrados setenta y dos decímetros cuadrados; y una alícuota de siete punto trescientos veinte setecientos cincuenta y siete por ciento, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el norte: en una longitud de dos metros con noventa centímetros con rampa peatonal; Por el sur: en una longitud de ocho metros con treinta y ocho centímetros con fachada del Edificio. Por el este: en una longitud de ocho metros con cincuenta y cinco centímetros con pared medianera que lo separa del local número ciento veinte y seis; Por el oeste: en una longitud de ocho metros con cincuenta centímetros con pared medianera que lo separa del local número ciento veinte y cuatro; Arriba: en una superficie de cuarenta y nueve metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados con losa medianera que lo separa del local número ciento treinta y nueve; Abajo: en una superficie de cuarenta y nueve metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados con losa medianera que lo

separa del local número ciento once.- A pesar de señalarse los linderos y superficies, la presente transferencia se la realiza como cuerpo cierto.- Conforme el acta que se acompaña, los socios de mutuo acuerdo convienen en que el avalúo de esta propiedad es de Mil Seiscientos Setenta y Ocho Dólares de los Estados Unidos de América lo que da derecho al señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva para recibir mil seiscientas setenta y ocho participaciones sociales de un dólar cada una de ellas en el capital social de la compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.- Los socios declaran que conocen y se someten al Régimen de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Espiral.- Seis. Lote de terreno signado con el número ciento trece-A que se halla ubicado en el cantón Santo Domingo de los Colorados, provincia de Pichincha, adquirido por los cónyuges señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara por compra a los cónyuges señor Freddy Nicacio Aveiga Argandoña y señora Miriam Narcisa Alcívar Arteaga, mediante escritura pública celebrada el nueve de febrero del dos mil ante el Doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Santo Domingo de los Colorados el quince de mayo del dos mil.- El lote de terreno tiene una superficie total

y aproximada de cuarenta y cinco hectáreas, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el norte: propiedad de los hermanos Melquiades y Elías Toala González en mil seiscientos cincuenta metros con varios rumbos; Por el sur: con los lotes números veinte y ocho y veinte y siete en mil seiscientos cuarenta metros con varios rumbos; Por el este: lote número setenta y uno en doscientos setenta metros de longitud con varios rumbos; Por el oeste: con los lotes números treinta y seis y treinta y siete en una extensión de ciento setenta metros con varios rumbos.- A pesar de señalarse los linderos y superficies, la presente transferencia se la realiza como cuerpo cierto.- Conforme el acta que se acompaña, los socios de mutuo acuerdo convienen en que el avalúo de esta propiedad es de Dos Mil Dólares de los Estados Unidos de América lo que da derecho al señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva para recibir dos mil participaciones sociales de un dólar cada una de ellas en el capital social de la compañía **MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.**- Siete. El departamento número B-Seis, del Bloque B, del Conjunto Alcalá del Mar, ubicado en el recinto Same, parroquia Tonchigue, cantón Atacames, provincia de Esmeraldas, adquirido por los cónyuges señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara por compra a los

cónyuges señor Esteban Patricio Alvarez Naranjo y señora María Eugenia Frank Cervetto, a los cónyuges señor Jaime Arturo Vásquez Dávalos y señora Lourdes Isabel Alvarez Naranjo, a los cónyuges señor Luis Ernesto Ayala Sevilla y señora María Soledad Alvarez Naranjo, a los cónyuges señor Walter Fernando Alvarez Naranjo y señora Elsa Patricia Moncayo Alvarez, mediante escritura pública celebrada el veinte y siete de marzo del dos mil uno ante el Doctor Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo del cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Atacames el cinco de abril del dos mil uno.- El lote de terreno donde se construyó el Conjunto Alcalá del Mar se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Partiendo del este y sur del terreno en dirección este-oeste, con setenta y tres metros; girando noventa grados en dirección sur-norte con treinta y un metros; desde ese punto con un radio de cuarenta metros se desarrolla un arco de circunferencia de noventa grados; desde el punto final de este arco en dirección oeste-este, con treinta y tres metros, girando noventa grados en dirección norte-sur, con ochenta y un metros hasta empatar con el punto de partida.- El Conjunto Alcalá del Mar fue construido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, cuya Declaratoria de protocolizó el veinte de abril de mil novecientos noventa y dos, ante el Notario del cantón Esmeraldas,

Doctor Luis Sandoval Pástor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el cinco de junio de mil novecientos noventa y dos.- El departamento número B-Seis, del Bloque B, del Conjunto Alcalá del Mar tiene una superficie construida de ochenta y tres metros cuadrados ochenta y cuatro decímetros cuadrados, más una terraza de uso exclusivo que tiene un área de treinta y ocho metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados; y una alícuota de copropiedad sobre los bienes comunes de tres punto cuarenta y uno por ciento, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el norte y este: en una longitud de nueve metros noventa centímetros con el departamento B-Cinco en el nivel cero punto cero metros, en dos metros área comunal; Por el sur: en una extensión de ocho metros trece centímetros con el departamento B-Siete nivel un metro cuarenta centímetros, en seis metros con departamento Noventa y Cuatro-Siete nivel cero punto cero metros; Por el este: en una longitud de tres metros cuarenta centímetros área comunal, en cinco metros sesenta centímetros área comunal nivel un metro cuarenta centímetros; Por el oeste: en una extensión de once metros área comunal nivel cero punto cero metros.- A pesar de señalarse los linderos y superficies, la presente transferencia se la realiza como cuerpo cierto.- Conforme el acta que se acompaña, los socios

de mutuo acuerdo convienen en que el avalúo de esta propiedad es de Diez Mil Veinte y Cinco Dólares de los Estados Unidos de América lo que da derecho al señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva para recibir diez mil veinte y cinco participaciones sociales de un dólar cada una de ellas en el capital social de la compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.- Los socios declaran que conocen y se someten al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Alcalá del Mar.- Declaraciones.- Los cónyuges señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara transfieren en favor de la compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA. el dominio y posesión de los bienes inmuebles detallados a continuación con todos sus costumbres, uscs, derechos, servidumbres, alícuotas de terreno y áreas y servicios comunales sin reservarse nada para sí.- La compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA. y sus socios individualmente considerados declaran bajo juramento que se hacen responsables en caso de existir pagos por expensas en lo posterior de los bienes inmuebles transferidos por este contrato, eximiendo de esta responsabilidad a los señores Registradores de la Propiedad de los cantones en que deba ser inscrita la presente escritura pública.- Adicionalmente, los cónyuges señor Jorge Eduardo

Galo Moncayo Grijalva, señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara se sujetan al saneamiento en forma legal y declaran que sobre los bienes inmuebles que aportan y transfieren el dominio a favor de la compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA. no pesa ningún gravamen hipotecario ni prohibición de enajenar. Todos los gastos e impuestos que genere la transferencia de dominio de los bienes inmuebles acordados por los cónyuges señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva y señora Elsa América Alvarez Burbano de Lara serán asumidos por la compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA., incluyendo el impuesto de plusvalía en caso de haberlo. CLÁUSULA CUARTA.- Integración de capital: El capital de la compañía se halla integrado de la siguiente manera:

SOCIO	Capital escrito	Capital Pagado	Participaciones	Porcentaje
Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva	US\$ 41.744	US\$ 41.744	41.744	99,40%
Elsa Patricia Moncayo Alvarez	US\$ 128	US\$ 128	128	0,30%
María Isabel Moncayo Alvarez	US\$ 128	US\$ 128	128	0,30%
TOTAL	US\$ 42.000	US\$ 42.000	42.000	100%

Se deja expresa constancia que la inversión realizada por todos los socios es inversión nacional.

**CLÁUSULA QUINTA.- Nombramientos .-** La Junta General de Socios deberá reunirse para nombrar los administradores de la Compañía y emitir e inscribir sus respectivos nombramientos en un plazo no mayor a treinta días contados a partir de la fecha de inscripción de la compañía en el Registro Mercantil.

**CLÁUSULA SEXTA.- Autorización.-** Queda facultado el Doctor Ramiro Baca López para realizar cuantas gestiones sean necesarias para que la compañía se constituya legalmente y adquiera su personería jurídica con la inscripción en el Registro Mercantil del cantón Quito, con la inscripción en los Registros de la Propiedad correspondientes y su afiliación a las entidades que por ley está obligada a pertenecer.- Usted, señor Notario, se dignará cumplir con los demás requisitos para la plena validez de esta clase de escritura.- Hasta aquí la minuta que se encuentra firmada por el señor doctor Ramiro Baca López, abogado con matrícula profesional número cinco mil trescientos sesenta y cinco del Colegio de Abogados de Pichincha, que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, la misma que los comparecientes aceptan y ratifican en todas sus partes, y leída que les fue íntegramente esta escritura por mí, el Notario, firman conmigo en u n i d a d de acto de todo lo cual

doy fe.-

*Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva*

Sr. JORGE EDUARDO GALO MONCAYO GRIJALVA  
C.C.N. 17 000 7784-3

*Patricia de Alvarez*

Sra. ELSA PATRICIA MONCAYO ALVAREZ  
C.C.N. 17-0450734-0

*Maria Isabel Moncayo Alvarez*

Sra. MARIA ISABEL MONCAYO ALVAREZ  
C.C.N. 17-0427866-0

Sra. ELSA AMERICA ALVAREZ BURBANO DE LARA

C.C.N. *Alba de Moncayo*  
170145310-0

*E. Lopez*  
*ceg*

guberna mil obreros en el cantón  
115888

OFICIO NUM: 5038

MUNICIPAL

QUITO, A 8 DE NOVIEMBRE DE 1973

ASUNTO: Autorízase celebración de escritura.-

Señor  
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON,  
Presente.-

Señor Notario:

Ejerciendo la facultad concedida por el I. Concejo, en sesión de 11 de septiembre de 1956, la Alcaldía concede la declaratoria de propiedad horizontal al inmueble ubicado en la Avenida Naciones Unidas, frente al Centro Comercial de Iñaquito, a condición de que en la escritura correspondiente, consta el oficio que transcribo a continuación:

"MUNICIPALIDAD DE QUITO.- ALCALDIA.- Oficio Nº 1271. Quito, a 6 de Noviembre de 1973.- Señor Procurador Síndico Municipal.- Presente.- Por estar de acuerdo con el criterio que expone usted en su comunicación Nº 1563, AUTORIZO al Edificio - Conjunto Residencial "Torres de Iñaquito", para que efectúe los trámites correspondientes para la declaratoria de propiedad horizontal del inmueble ubicado en la Avenida Naciones Unidas, frente al Centro Comercial Iñaquito, sector 30.- La autorización imparto, acogiendo el Informe Nº 928 del Departamento Técnico Municipal que dice: "En informe Nº 4880 de 30 de octubre de 1973, la Oficina de Revisión de Planos dice: "Esta Sección de acuerdo con el informe Nº 4450 de 3 de octubre de 1973 de aprobación de planos, observa que los planos aprobados con este informe cumplen con el Reglamento de Propiedad Horizontal". El Municipio de Quito no se responsabiliza por cualquier compromiso de venta o venta de dependencias efectuadas antes de terminarse el edificio y mientras no haya obtenido el interesado el certificado de habitabilidad cuando esté terminado el mismo. - Dios, Patria y Libertad. - (f) Arq. Sixto A. Durán Ballén, Alcalde de San Francisco de Quito".-

Se acompañan los planos para su debida protocolización, sellados por el Departamento de Obras Públicas Municipales.

Es obligación de usted señor Notario, remitir directamente a este Departamento Legal, una copia de esta escritura, a costa del interesado, debiendo hacer constar en la misma tal particular, así como este oficio.

Dr. Rodrigo Salgado Valdez  
NOTARIO 29

E 7 70

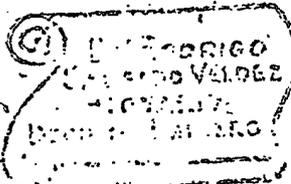
Del señor Notario, muy atentamente,

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD,

*C. Jiménez Salazar*  
Dr. Carlos Jiménez Salazar.  
PROCLAMADOR SINDICO MUNICIPAL.

RC/gp.-

RAZON DE PROTOCOLIZACION : El Dia de hoy en la  
Décima Primera a mi cargo , protocolizo en una  
documento que antecede . - Quito , a doce de Nov  
de mil novecientos setenta y tres



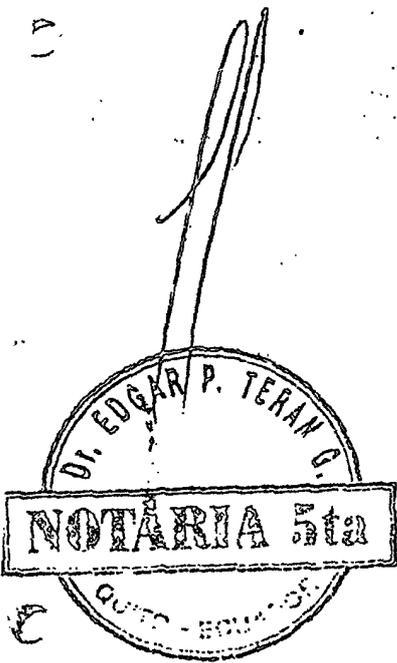
*Rodrigo Salgado Valdez*  
Dr. Rodrigo Salgado Valdez  
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL  
CANTON

RAZON: Mediante Esdritura Pública otorgada ante mí el  
siete de febrero de este año fue rectificado el cuadro  
de alícuotas del Conjunto Residencial Torres de Iñaqui-  
to .- Quito , a ocho de Febrero de mil novecientos ochenta  
ta .- f) El Notario Doctor Rodrigo Salgado Valdez .-

Se protocolizó ante el Nota-  
rio Doctor Rodrigo Salgado Valdez , cuyo archivo se en-

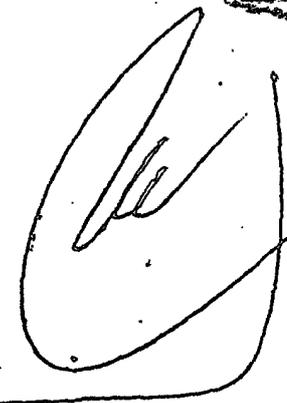
--cuenta actualmente a mí cargo , en fe de ello confiero esta 55 ava. COPIA CERTIFICADA , firmada y sellada en Quito , a diecisiete de Julio de mil novecientos noventa y cinco . -

*Rubén Dario Espinosa I.*  
~~DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA I.,~~  
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON.



Es compulsa de la copia que en 2- foja(s) me fue presentada.- Quito a, 22-DIC-2005

*Drigo Salgado Valdez*  
DOCTOR F. DRIGO SALGADO VALDEZ  
NOTARIO VIGESIMO NOVENO DEL CANTON QUITO





SINDICATURA MUNICIPAL

18-0000018 NUM. 3319-40

QUITO, A ..... DE ..... DE 198 .....

El Ecuador ha sido, es y será País Amazónico

ASUNTO: REFERENCIA EXPEDIENTE # 3519-90

Señor NOTARIO PUBLICO DEL CANTON Presente.

Señor Notario:

Comunico a usted que el señor Alcalde, mediante Autorización N° 223... de fecha 28 agosto/90, procedió a declarar de acuerdo con el Art. 19 de la Ley de la materia, en Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble de propiedad de DR. GALO MONCAYO GRIJA

Y OTROS ubicado en:

URBANIZACION: COOP. EL AROMITO
LOTE N° 17
CALLE: "A" CALLEJON SIN NOMBRE
SECTOR: CUMBAYA

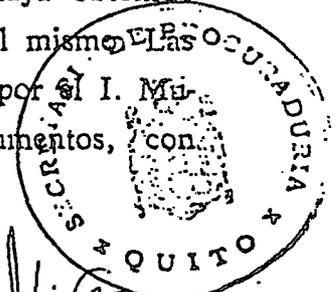
Declaratoria que le hago conocer para los fines consiguientes, y a la cual me adhiero como corepresentante legal del Municipio.

La I. Municipalidad no se responsabiliza por cualquier compromiso de venta o venta de dependencias, efectuados antes de terminarse el edificio, y en tanto el interesado no haya obtenido el certificado de habitabilidad, cuando esté terminado el mismo las construcciones estarán sujetas a los planos aprobados por el I. Municipio, por medio de sus correspondientes Departamentos, con

Forme N° 856/86 670/89
Dr. Rodríguez Valdez
NOTARIO 2º

Muy atentamente,

DR. CARLOS ECAS ECAS
Jefe de la Asesoría Jurídica
Procurador Síndico Municipal.



Es compulsada la copia que reposa en el archivo de esta secretaría municipal.
15 MAR. 1995

JNA
ANEXO DOC.

Es copia de la copia que en = 2 = foja(s) me  
fue presentada. - Quito s, 22-171C-2005

*Rodrig*  
DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ  
NOTARIO, VICESIMO NOVENO DEL CANTON QUITO





-19-0000019

NUM. 2342

01 JUN 1994

QUITO, A ..... DE ..... DE 199

PROCURADURIA DEL  
DISTRITO METROPOLITANO

El Ecuador ha sido, es  
y será país Amazónico

ASUNTO: REFERENCIA EXPEDIENTE Nro. 2342-94

Señor  
NOTARIO PUBLICO DEL CANTON  
Presente.-

Señor Notario:

Para los fines legales consiguientes comunico a usted que, mediante el presente acto administrativo en mi calidad de ADMINISTRADOR GENERAL DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y por DELEGACION del señor Alcalde Metropolitano, y previo el informe técnico de la Dirección de Planificación # 3782 de fecha 11 de mayo de 1994, autorizo la DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL del inmueble de propiedad del señor MANUEL MARCELO DELGADO Y OTROS, ubicado en la Zona Yavirac, parroquia de Zambiza, sector 3306, calle av.6 de Diciembre y Eloy Alfaro. Este acto administrativo se lo dicta de acuerdo al Art.19 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no se responsabiliza por cualquier compromiso de venta o ventas de departamentos, bodegas o estacionamientos efectuados antes de terminarse el edificio y en tanto los interesados no hayan obtenido el certificado de habitabilidad por parte de la Dirección de Obras Públicas Municipales, cuando este terminado en mismo, (conforme lo establece el Art.163 del Reglamento Metropolitano de Quito).

Las construcciones estarán sujetas a los planos aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus correspondientes departamentos y al informe # 2086 de fecha 93-03-1. Mediante título de crédito # 1144738 se ha cancelado la tasa retributiva por gastos administrativos en cumplimiento con lo establecido en la ordenanza 3050 publicada en el suplemento del Registro Oficial # 342 del 22 diciembre de 1993. En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos el presente trámite administrativo quedará automáticamente nulificado.

Atentamente

Dr. Ramiro Viteri Guerrero  
ADMINISTRADOR GENERAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
AP  
Adj. expediente

Dr. Rodrigo Galdeaz  
NOTARIO 25

Es compulsada de la copia que en ~~1~~ foja(s) me  
fue presentada.- Quito a, 22-DIC-2005

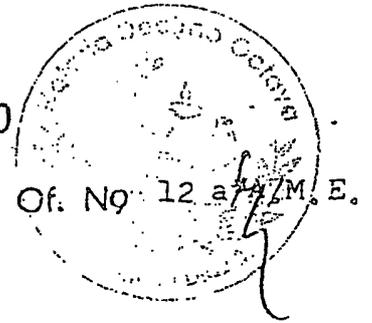
  
DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ  
NOTARIO VIGESIMO NOVENO DEL CANTON QUITO





Municipalidad de Esmeraldas  
ESMERALDAS - ECUADOR

0000020



Esmeraldas,  
EL MUY ILUSTRE MUNICIPIO DEL CANTON ESMERALDAS  
CONSIDERANDO ;

que la Compañía MARRAQUECH S.A. Inmobiliaria, propietaria de una Construcción ubicada en el Recinto SAME de la Parroquia de Tonchigue y en predios igualmente de propiedad de dicha Cia., han solicitado al M.I. Concejo Cantonal, la expedición de la Correspondiente Declaratoria de Propiedad Horizontal de estas construcciones con fines de residencia, denominándolas " Conjunto Residencial Alcalá del Mar 1 ", Conjunto Residencial Alcalá del Mar 2 ", y " Conjunto Residencial Alcazar de Manila ".

que dicha Compañía ha presentado los planos y el Reglamento para regimiento de Propiedad Horizontal de dichas construcciones así como el informe técnico del Depto. de OO. PP. Municipal y permiso de Aprobación del Sr. Director del Depto. de Planificación de la Institución y demás requisitos que se ciñen a las regulaciones urbanísticas establecidas en el Plan Regulador.

que la Compañía solicitante tienen catastrado dichos terrenos en la Municipalidad de Esmeraldas desde hace más de 10 años, justificándose por ello sus derechos de propiedad mediante escrituras.

que construcciones de esta naturaleza contribuyen a realzar el aspecto urbanístico de todo este sector de la Parroquia de Tonchigue y Particularmente del Recinto de Same;

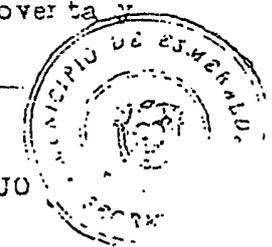
RESUELVE ;

Declarar de Propiedad Horizontal dichas construcciones denominándolas "Conjunto Residencial Alcalá del Mar 1", Conjunto Residencial Alcalá del Mar 2", y, "Conjunto Residencial Alcazar de Manila", ubicadas en el Recinto de SAME de la Parroquia de Tonchigue, conforme a los planos debidamente aprobados y permisos otorgados en esta Municipalidad.

DADO en la sala de sesiones del M. I. Concejo Cantonal de Esmeraldas a los treinta y un días del mes de Marzo de Mil novecientos noventa y dos.-

Lcdo. Dukelman Jimenez Rosales  
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO CANTONAL  
DE LA ALCALDIA

Enrique Flor Ortiz  
SECRETARIO DEL CONCEJO



SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE ESMERALDAS.- El Infrascrito Secretario del I. Concejo Cantonal de Esmeraldas.- CERTIFICA ; que la presente Declaratoria de Propiedad Horizontal a favor de Conjunto Residencial Alcalá 1, Conjunto Residencial Alcalá 2 y Conjunto Residencial Alcazar de Manila, ubicados en el Recinto SAME-Parroquia de Tonchigue, fué aprobada por el M. I. Concejo Cantonal en sesión ordinaria realizada el 31 de Marzo de 1992

Esmeraldas, a 1 de Abril de 1992

Notario



1

Es copia de la copia que en <sup>1</sup> foja(s) me  
fue presentada.- Quito a, 22-DIC-2005

  
DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ  
NOTARIO VIGESIMO NOVENO DEL CANTON QUITO



—



MUNICIPALIDAD MUNICIPAL

Ecuador ha sido, es y será País Amazónico

21. 0000021 9  
017764

OFICIO N° 6284

QUITO, 8. DE noviembre DE 1982.

ASUNTO:

Señor  
NOTARIO PUBLICO DEL CANTON  
Presente. --

Señor Notario:

Comunico a usted que el señor Alcalde, mediante Autorización N° 832 de fecha 4-XI, 82, procedió a declarar de acuerdo con el Art. 19 de la Ley de la materia, en Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble de propiedad de INMOBILIARIA "GLOISA" S. A. - EDIFICIO "EL CHURO"

ubicado en:

URBANIZACION:

LOTE N°

CALLE: Jorge Washington N° 653 y Av. Amazonas

SECTOR:

Declaratoria que la hago conocer para los fines consiguientes, y a la cual me adhiero como corepresentante legal del Municipio.

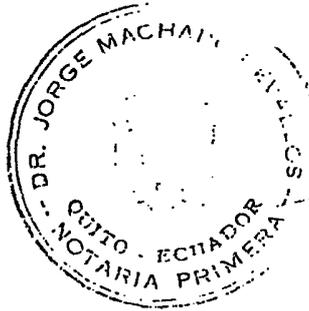
La I. Municipalidad no se responsabiliza por el alquiler compromiso de venta o venta de dependencias, efectuados antes de terminarse el edificio, y en tanto el interesado no haya obtenido el certificado de habitabilidad, cuando esté terminado el mismo. Las construcciones estarán sujetas a los planos aprobados por el I. Municipio, por medio de sus correspondientes Departamentos, con Informe N° 2339 de 17 de diciembre de 1.980 y N° 1510 de 31 de agosto de 1.982.

Muy atentamente,

Dr. W. H. Romero Barberis  
JEFE DE LA ASESORIA JURIDICA  
PROCURADOR GENERAL MUNICIPAL

F. Rodríguez Valdez  
NOTARIO 28

fiel compulsa del documento que antecede , el mismo  
que se halla agregado a una escritura pública otorgada  
ante mí el tres de Febrero de mil novecientos ochenta  
y tres , en fe de ello confiero esta misma debidamente  
firmada y sellada en Quito , a TREINTA DE NOVIEMBRE  
MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES . -



*Jorge Machaca Ovalle*

Dr. Jorge Machaca Ovalle

Es compulsada de la copia que en 1 foja(s) fue presentada.- Quito a, 22-DIC-2003

DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ  
NOTARIO VIGESIMO NOVENO DEL CANTON QUITO



21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
Machaca  
Nota: Los

Quito, 18 de diciembre de 2005

A quien corresponda:

Certifico por medio de la presente que el Dr. Galo Moncayo Grijalva, del piso 4D del edificio El Juncal, tiene canceladas sus cuotas mensuales de condominio hasta el mes de diciembre del 2005

Atentamente,

Francisco Pérez  
Presidente  
Edificio El Juncal



# ESPIRAL SHOPPING CENTER

Av. Amazonas N20-80 y Jorge Washington Telefax: 2566 221

Quito, 18 de diciembre de 2005

## CERTIFICADO

A petición verbal de parte interesada, M.B.A. Jorge Torres Raza, en mi calidad de Administrador y Representante Legal del Centro Comercial Espiral, y mediante información de la Leda Estefanía Enríquez Recaudadora y el Sr. Miguel Ángel Samaniego, Contador General, tengo a bien certificar que el Sr. Dr. Galo Moncayo Grijalva, propietario del local comercial N° 15, se encuentra hasta la presente fecha, al día en los pagos de alcuotas mensuales con el Centro Comercial.

Es todo cuanto puedo indicar en honor a la verdad.

El Sr. Peticionario puede hacer uso del presente certificado como tuviere conveniente.

Atentamente,

MBA. Jorge Torres  
ADMINISTRADOR C. C. ESPIRAL

ACTA DE JUNTA DE AVALUO DE BIENES INMUEBLES .  
MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.

En la ciudad de Quito, a los veinte y siete días del mes de octubre del dos mil cinco, a las diez horas en las oficinas ubicadas en la Avenida Seis de Diciembre 2364 y La Niña, se celebra la presente Junta de Avalúo de Bienes Inmuebles de la compañía en proceso de constitución denominada MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA

Asistan a la presente Junta las siguientes personas en su calidad de socios fundadores de la compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA: el señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva, la señora Elsa Patricia Moncayo Alvarez y la señora María Isabel Moncayo Alvarez.

El señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva manifiesta que procederá a aportar al capital social de la compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA. los bienes inmuebles de su propiedad y que se detallan a continuación:

BIEN INMUEBLE	UBICACION	CIUDAD
Lote de terreno No. 8	Lotización El Rosario	Puembo
Residencia No. 2	Cooperativa El Arcmito	Cumbayá
Local comercial No. S-39	Centro Comercial Naciones Unidas	Quito
Departamento No. 4-D	Edificio El Juncal	Quito
Parqueadero No. 27	Edificio El Juncal	Quito
Local comercial No. 125	Centro Comercial Espiral	Quito
Lote de terreno No. 113-A	Sto. Domingo de los Colorados	Sto. Domingo de los Colorados
Departamento No. B-5	Conjunto Alcalá del Mar	Sam...

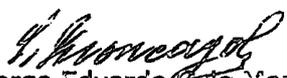
Las señoras Elsa Patricia Moncayo Alvarez y María Isabel Moncayo Alvarez manifiestan su conformidad con el aporte de bienes inmuebles que realizará el señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva al capital social de la compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.

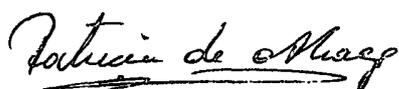
A continuación, las señoras Elsa Patricia Moncayo Alvarez y María Isabel Moncayo Alvarez resuelven de mutuo acuerdo avaluar las propiedades descritas de la siguiente manera:

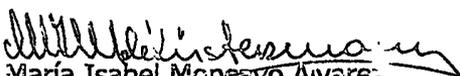
BIEN INMUEBLE	AVALUO	PARTICIPACIONES SOCIALES
Lote de terreno No. 8	US\$ 4.066	4.066
Residencia No. 2	US\$ 10.261	10.261
Local comercial No. S-39	US\$ 6.332	6.332
Departamento No. 4-D	US\$ 7.092	7.092
Parqueadero No. 27	US\$ 290	290
Local comercial No. 125	US\$ 1.678	1.678
Lote de terreno No. 113-A	US\$ 2.000	2.000
Departamento No. B-6	US\$ 10.025	10.025

En virtud de lo resuelto, al señor Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva le corresponderá la cantidad de 41.744 participaciones de un dólar cada una en el capital social de la compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.

Siendo las 11h00 se da por terminada la presente Junta y se elabora el proyecto de acta, el mismo que es aprobado con el voto conforme de todos los concurrentes.

  
Jorge Eduardo Galo Moncayo Grijalva  
C.I. 170007984-3

  
Elsa Patricia Moncayo Alvarez  
C.I. 170450734-0

  
María Isabel Moncayo Alvarez  
C.I. 17-0427866-0



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
SERVICIO DE RENTAS MUNICIPALES

NOTARIA 29 DEL CANTON QUITO

AVISO DE ALCABALA

CANTON QUITO

OTROS CANTONES

Nº 126633

Señor  
Tesorero Municipal  
Presente

Le comunico a usted que va a celebrarse ante el suscrito Notario de este cantón un contrato de CONSTITUCION DE COMPANIA CON APOORTE DE BIENES con fecha de otorgamiento \_\_\_\_\_

del inmueble/s ubicacion en las calles LOTE 113-A FINCA SAN JORGE

Parroquia SANTO DOMINGO DE LOS COLOBROS Porcentaje % \_\_\_\_\_

predio/s Nº 24125 Superficie \_\_\_\_\_

a favor de INDICATO ALIARZU CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CALIMA Clave Catastral 420181

por el valor de USD. 2.000

Impuesto de Alcabala, el \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

Im: esto ALCABALA \$ 26.50

CONS PROV. \$ 10.00

\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

Total \$ \_\_\_\_\_ \$ 86.50

Valor especie \$ 0.20

Dr. Rodrigo J. Vélazquez  
NOTARIO 29  
El Notario





MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
SERVICIO DE RENTAS MUNICIPALES

NOTARIA 29 DEL CANTON QUITO

AVISO DE ALCABALA

CANTON QUITO

OTROS CANTONES

Nº 126632

Señor  
Tesorero Municipal  
Presente

Le comunico a usted que va a celebrarse ante el suscrito Notario de este cantón un contrato de CONSTITUCION DE COMPANIA CON APOYOTE  
DE INMUEBLES con fecha de otorgamiento \_\_\_\_\_

del inmueble/s ubicado en las calles DEPARTAMENTO B-6, ALQUEB,  
CONJUNTO ALCALA DEL MAR

Parroquia TONCHIGUE

Porcentaje % \_\_\_\_\_

predio/s Nº. \_\_\_\_\_

Superficie \_\_\_\_\_

a favor de MONCAYO A 1927 COMTRA TOCA AUTOMOBILARIA CIA LT.A.

Clave Catastral 0806520403201515

por el valor de USD. 10.025

Impuesto de Alcabala, el \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

Impuesto A. ALCABALA, \$ 397.50.

CONS. PROV. \$ 50.13

\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ \$ 447.63.

Total \$ \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_

Valor especie \$ 0.20

Mr. Rodrigo Valdez  
NOTARIO 29

El Notario



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
DIRECCION FINANCIERA

2.005  
61002306321

COMPROBANTE DE COBRO

FECHA DE PAGO  
11/11/2005

00001700077843

MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARI

DIRECCION

CLAVE CATASTRAL

SECTOR ECO.

AVALUO COMERCIAL

EXO./REB.

AVALUO IMPONIBLE

EMISION

11/11/2005

NUMERO DE PREDIO

0000000

CONCEPTO  
ALCABALAS DIT 3 CANTO  
SERVICIO ADMINISTRATI

VALOR  
\$447,63  
\$,20

CONCEPTO

VALOR

TRANSACCION	PAGINA DE	VENTANILLA	BANCO
3075874	1	C4	

CUENTA

APORTE A COMPANIA OTG MONCAYO  
GRIJALVA JERGE E. SB \$10025,00  
DTN ATACAMESRBJ 50% LORM NT29

SUBTOTAL  
\$447,83  
PAGO TOTAL  
\$447,83

RESPONSABLE  
LOPEZ AGUILERA CLELI

No. 4877640



DIRECTOR FINANCIERO TRIBUTARIO

CONTRIBUYENTE

CANCELADO CAJA N° 11  
 11/11/05  
 MUNICIPALIDAD DE QUITO  
 RECAUDACION



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
SERVICIO DE RENTAS MUNICIPALES

NOTARIA 29 DEL CANTON QUITO

AVISO DE ALCABALA

CANTON QUITO

OTROS CANTONES

Nº 126629

Señor  
Tesorero Municipal  
Presente

Le comunico a usted que va a celebrarse ante el suscrito Notario de este cantón un  
contrato de CONSTITUCION DE COMPAÑIA  
con fecha de otorgamiento

del inmueble/s ubicado en las calles

Parroquia CURBAYA Y OTROS Porcentaje %

predio/s N°. 0543314 Y OTROS Superficie

a favor de NONCATO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA. Clave Catastral

por el valor de USD. 29.719

Impuesto de Alcabala, el \$

Impuesto \$

\$

\$

\$

\$

Total \$

Valor especie \$ 0.20

Dr. Rodrigo Caballero  
NOTARIO 29







# H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA

AÑO	DIRECCION FINANCIERA		FECHA DE PAGO		
2005	COMPROBANTE DE COBRO		2005-12-21-		
CEDULA/RUC	NOMBRES		FECHA DE EMISION	No. D. CUOTAS	
1700077843	MONCAYO ALVAREZ CONSTRU		2005-12-21-	1 a 1	
Avalúo Imponible	Valor Anual	Totalidad	Exoneración Rebaja		Interes
2,000.00	0.00	0.00	50.00	10.00	0.00
CONCEPTO		CANCELACION: ALCABALAS	Valor 10.00		Cc. act. ra
TASA Y TIMBRE PROVINCIAL			1.80		0.00
					Su. total
					0.00
Cobrado por	No. Ventanilla	Banco	Cuenta	Pag. Total	
freyes				11.80	
TRANSACCION					
VENTA MONCAYO GRIALVA JORGE			213721		
No. Comprobante					
No. 0209920					
DIRECTOR FINANCIERO					

-23-

0000027



# H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA

AÑO	DIRECCION FINANCIERA		FECHA DE PAGO	
2005	COMPROBANTE DE COBRO		2005-12-21-	
CEDULA/RUC	NOMBRES		FECHA DE EMISION	No. DE CUOTAS
1700077843	MONCAYO ALVAREZ CONSTRU		2005-12-21-	1 a 1
Avalúo Imponible	Valor Anual	Totalidad	Exoneración Rebaja	Interés
2.000.00	0.00	0.00	50.00 - 1.00	0.00
CONCEPTO		CANCELACION: REGISTROS	Valor	Coactiva
TASA Y TIMBRE PROVINCIAL			1.00	0.00
			1.80	Subtotal
				0.00
Cobrado por	No. Ventanilla	Banco	Cuenta	Pago Total
freyes				2.80
TRANSACCION				
VENTA MONCAYO GRIJALVA JORGE			213722	
No. Comprobante				
No. 0209921			DIRECTOR FINANCIERO	



## H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA

AÑO 2005	DIRECCION FINANCIERA COMPROBANTE DE COBRO	FECHA DE PAGO 2005-12-21-		
CEDULA/RUC 01002321858	NOMBRES MONCAYO ALVAREZ CONSTRU	FECHA DE EMISION 2005-12-21-	No. DE CUOTAS 1 a 1	
Avalúo Imponible 30,327.00	Valor Anual 0.00	Totalidad 0.00	Exoneración Rebaja 50.00 151.64	Interés 0.00
CONCEPTO TASA Y TIMBRE PROVINCIAL		CANCELACION: ALCABALAS Valor 151.04 1.80	Coactiva 0.00	
			Subtotal 0.00	
Cobrado por fines	No. Ventanilla	Banco	Cuenta	Pago Total 153.44
TRANSACCION VENTA MONCAYO GRIJALVA JORGE <span style="float: right;">213717</span>				
No. Comprobante <b>No. 0209918</b>		 DIRECTOR FINANCIERO		

-28-

0000028

DIRECCION FINANCIERA		No. Comprobante		No: 0209919	
VENTA MONCAYO GRIALVA JORGE		VENTA MONCAYO GRIALVA JORGE		213718	
TRANSACCION		TRANSACCION		213718	
Cobrado por		No. Ventanilla		Banco	
Cuenta		Cuenta		16.96	
CONCEPTO		CANCELACION: REGISTROS		TASA Y TIMBRE PROVINCIAL	
Valor		15.16		1.80	
Cobro		0.00		0.00	
Avalúo Imponible		Valor Anual		30.327.00	
Totalidad		Exoneración Reduccion		50.80	
1 a 1		2005-12-21-		2005-12-21-	
CEDELA/RUC		NOMBRES		MONCAYO ALVA REZ CONSTRU	
2005		COMPROBANTE DE COBRO		2005-12-21-	
AÑO		DIRECCION FINANCIERA		FECHA DE PAG	

H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA



6200000

-29-

DIRECCION FINANCIERA		No. Comprobante		No. 0209922	
VENTA MONCAYO GRIMALVA JORGE		TRANSACCION		213723	
Cobrado por		No. Ventanilla		Banco	
Pagr Total		Cuenta		1.93	
0.00		0.00		0.00	
Sut total		0.00		0.00	
Cocctva		CANCELCACION ALGABALIZ		CANCERIO	
0.00		Valor 50.13		TASA Y TIMBRE PROVINCIAL	
0.00		50.00		0.00	
Avaluo Imponible		Valor Anual		Totalidad	
1700077843		MONCAYO ALVAREZ CONSTRU		Exoneracion Rebaja	
CEDULA/RUC		NOMBRES		FECHA DE EMISION	
2005		COMPROBANTE DE CARGO		2005-12-21	
ANO		DIRECCION FINANCIERA		FECHA DE EMIS	
1 a 1		Interes		0.00	

EL GOBIERNO DE PICHINCHA





# H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA

AÑO	DIRECCION FINANCIERA		FECHA DE PAGO	
2005	COMPROBANTE DE COBRO		2005-12-21-	
CEDULA/RUC	NOMBRES		FECHA DE EMISION	No. DE CUOTAS
1700077843	MONCAYO ALVAREZ, CONSTRUI		2005-12-21-	1 a 1
Avalúo Imponible	Valor Anual	Totalidad	Exoneración Rebaja	Interés
10,025.00	0.00	0.00	50.00	5.01
CONCEPTO			Valor	Cobactiva
TASA Y TIMBRE PROVINCIAL			5.01	0.00
CANCELACION: REGISTROS			1.80	Subtotal
				0.00
Cobrado por	No. Ventanilla	Banco	Cuenta	Pago Total
Efectos				6.81
TRANSACCION				
VENTA MONCAYO GRIJALVA JORGE				
213724				
No. Comprobante				
No. 0209923				
DIRECTOR FINANCIERO				



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ADMINISTRACION ZONA NORTE

TRANSFERENCIA DE DOMINIO

0000030

-30-

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

TRÁMITE N°: 364  
FECHA TRANSFERENCIA: 12/12/20

NOR  
GISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
ESENTE.

EN SU CONOCIMIENTO EL TRÁMITE QUE SE DIO A LA ESCRITURA

APORTE COMPANIAS

OTORGA : MONCAYO GRIJALVA JORGE EDUARDO GALO

FAVOR E : MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARI

REDIO : 543314 TIPO :

AREA DE T. RR.LLO: \*\*\*\*\*898 CONSTRUCCIÓN: \*\*\*\*\*415

CANTÍA \$. : \*\*\*\*\*50.523.68 CUOTA :

FINANCIAMIENTO : PORCENTAJE :

ARTES GRAFICAS SERRAFELDER C.A. QUITO 244077 - Cuito 2445486 - Cuenca 284750

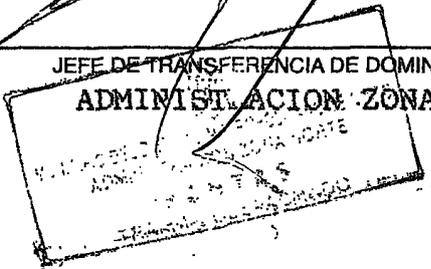
IMPUESTOS CAUSADOS

IMPUESTOS EXONERADOS SEGUN LEY DE:

UTILIDAD:	*****	NO EXISTE HECHO GENERADOR
ALCABALA:	*****	
REGISTRO:	*****	

ATENTAMENTE

JEFE DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO  
ADMINISTRACION ZONA NORTE



20/12/2005

M.B.  
TA50

N° 0022190



REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD QUITO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C50000964001

FECHA DE INGRESO: 24/11/2005

CERTIFICACION

Referencias: 12/11/1996-PH-8095f-5330i-44780r

Tarjetas; T00000113873;

Matriculas; 0 ;

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, luego de revisados los índices y libros que reposan en el archivo, en legal y debida forma certifica que:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

Residencia Número DCS con la alícuota de veinte y seis punto uno cero cuatro nueve cuatro cuatro por ciento situado en parroquia CUMBAYA de este Cantón

**2.- PROPIETARIO(S):**

Cónyuges JORGE EDUARDO GALO MONCAYO GRIJALVA Y ELSA AMERICA ALVAREZ BURBANO DE LARA.

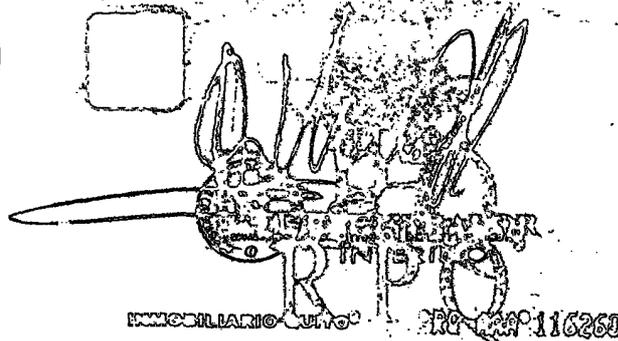
**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

Adquirido por adjudicación hecha en la partición celebrada con los cónyuges Jimmy Edison Crowe y Carmen Elvira Moncayo y otros, según escritura otorgada el dos de octubre de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario doctor Edgar Terán, inscrita el doce de noviembre de mil novecientos noventa y seis. Habiendo éstos adquirido por compra a los cónyuges Rosario Calderón de Van Oordt y Gabriel Henri Louis Van Oordt, el cuatro de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, ante el Notario doctor Ulpiano Gaybor, inscrita el veinte y nueve de los mismos mes y año.- La Declaratoria de Propiedad Horizontal, inscrita el cinco de septiembre de mil novecientos noventa y seis.

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

NINGUNO.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2005 ocho a.m.

Responsable: PAUL GUZMÁN





REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO

-31-

0000031

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C50000964004

FECHA DE INGRESO: 24/11/2005

CERTIFICACION

Referencias: 28/11/2001-PO-53771f-26513i-70419r

Tarjetas: T00000110698;

Matriculas: 0 ;

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, luego de revisados los índices y libros que reposan en el archivo, en legal y debida forma certifica que:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Departamento Número CUATRO-D, alícuota de tres coma veinte por ciento; MATRICULA ASIGNADA: ZAM-0000508; y el Garage VEINTE Y SIETE, alícuota de cero coma treinta por ciento, MATRICULA ASIGNADA. ZAM-0000509, que forman parte del edificio EL JUNCAL, de la parroquia ZAMBIZA de este cantón.

2.- PROPIETARIO(S):

Los cónyuges señores JORGE EDUARDO GALO MONCAYO GRIJALVA Y ELSA AMERICA ALVAREZ BURBANO.

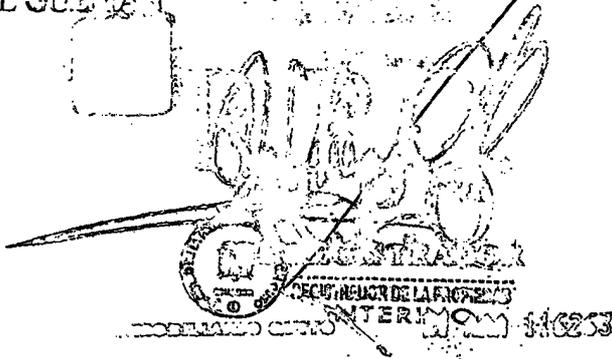
3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

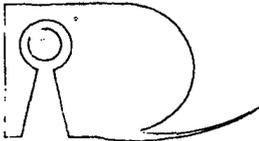
Mediante compra a los cónyuges señores WALTER FERNANDEZ ALVAREZ NARINHO y ELSA PATRICIA MONCAYO ALVAREZ, según escritura otorgada el DIECINUEVE DE OCTUBRE DEL DOS MIL UNO, ante el Notario DECIMO OCTAVO del cantón Quito, Doctor Enrique Díaz Ballesteros, inscrita el veinte y ocho de noviembre del dos mil uno; habiendo adquirido por adjudicación hecha en la partición celebrada por Manuel Marcelo Delgado, y otros, según consta de la escritura celebrada el dos de Septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario doctor Rubén Darío Espinosa, inscrita el veinte y dos de Septiembre de mil novecientos noventa y cuatro.- La Declaratoria de Propiedad Horizontal, inscrita el cinco de Septiembre de mil novecientos noventa y cuatro.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

NINGUNO.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2005 ocho a.m.

Responsable: PAUL GUZMÁN





REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD QUITO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C50000964005

FECHA DE INGRESO: 24/11/2005

CERTIFICACION

Referencias: 04/09/1995-PH-6654f-4201i-35575r

Tarjetas: T00000110712;

Matriculas: 0 ;

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, luego de revisados los índices y libros que reposan en el archivo, en legal y debida forma certifica que:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

Local comercial S-Treinta y nueve (No S-39), alícuota de 21.142340%, ubicado en el Conjunto Residencial y Comercial Torres de Iñaquito y Centro Comercial Naciones unidas, situado en la parroquia BENALCAZAR de este Cantón

**2.- PROPIETARIO(S):**

El señor JORGE GALO EDUARDO MONCAYO GRUJALVA, casado.

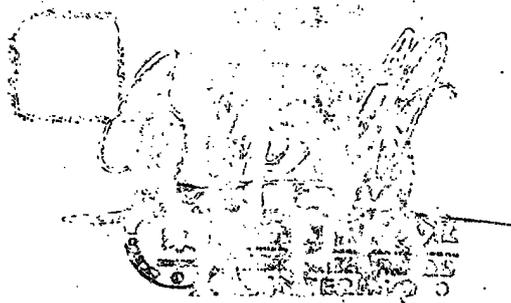
**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

Mediante compra a la Sociedad Latinoamericana de Construcciones S.A. Solac Sociedad Anónima, según escritura otorgada el diez y ocho de agosto de mil novecientos noventa y cinco, ante el notario doctor Edgar Terán Granda, inscrita el cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y cinco; habiendo adquirido mediante compra a la Curia Metropolitana de Quito, según escritura otorgada el diez de mayo de mil novecientos sesenta y tres, ante el Notario doctor Rodrigo Salgado, inscrita el siete de junio del mismo año.- La Declaratoria y reglamento de propiedad horizontal legalmente inscrita el trece de mayo de mil novecientos setenta y seis.- Y reformatoria al cuadro de alícuotas, el tres de mayo de mil novecientos ochenta.

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

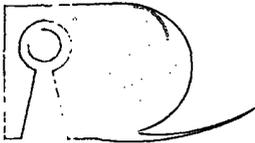
NINGUNO.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2005 ocho a.m.

Responsable: PAUL GUZMÁN



CANTON QUITO





REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO

CERTIFICADO No.: C50000964003  
FECHA DE INGRESO: 24/11/2005

CERTIFICACION

Referencias: 16/12/1983-PH2-1797f-2014i-25226r  
Tarjetas:;T00000110733;  
Matricul's:;BENAL0009302;

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, luego de revisados los índices y libros que reposan en el archivo, en legal y debida forma certifica que:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

La Alícuota y proporcional sobre el terreno y bienes comunales equivalentes a: Siete punto tres dos cero siete cinco siete por cientos, alícuota que da derecho a que el comprador construya el Local número ciento veinte y cinco, de Edificio Centro Comercial "Spiral" situado en la parroquia SANTA PRISCA de este Cantón

2.- PROPIETARIO(S):

Los cónyuges doctor JORGE GALO MONCAYO GRIJALVA y ELSA A. AREZ BURBANO DE MONCAYO.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Mediante compra a la Compañía Inmobiliaria Gloisa S.A., y ctra, según escritura otorgada el treinta de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario doctor Jorge Machado Cevallos, inscrita el diez y seis de diciembre de mil novecientos ochenta y tres.- La declaratoria y el reglamento de propiedad horizontal legalmente inscritos el diez de febrero de mil novecientos ochenta y tres.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

NINGUNO.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2005 ocho a.m.

Responsable: PAUL GUZMÁN

*[Handwritten signature and official stamp of the Registrador]*





REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD QUITO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C50000964002

FECHA DE INGRESO: 24/11/2005

### CERTIFICACION

Referencias: 25/09/1980-2-913f-1073i-14883r

Tarjetas: T00000110739;

Matriculas: BENAL0009302;

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, luego de revisados los índices y libros que reposan en el archivo, en legal y debida forma certifica que:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

Lote de terreno situado en la parroquia PUEMBO de este Cantón

**2.- PROPIETARIO(S):**

Los cónyuges GALO MONCAYO GRJALVA y ELSA ALVAREZ DE MONCAYO.

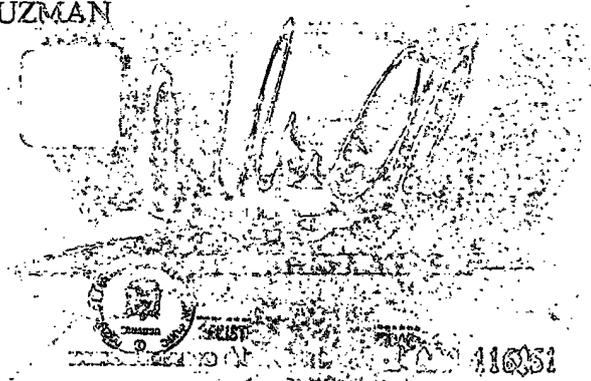
**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

Mediante compra a la señora Blanca Sánchez viuda de Coronel, según escritura otorgada el ocho de septiembre de mil novecientos ochenta, ante el Notario doctor Jorge Carrizo Delgado, inscrita el veinte y cinco de septiembre de mil novecientos ochenta.

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

NINGUNO.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2005 ocho a.m.

Responsable: RAUL GUZMÁN





0000033

-33-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN ATACAMES

CERTIFICACIÓN



Referencia:

Peticionario:

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, a petición de los cónyuges: MONCAYO GRIJALVA JORGE EDUARDO Y ELSA AMÉRICA ALVAREZ BURBANO DE LARA, en legal forma certifico que:

Que mediante Escritura Pública celebrada el 27 de Marzo del 2001, ante el Dr. Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo del Cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Atacames, el 05 de Abril del 2001, bajo el # 809 de Repertorio y con el # 239 del Registro respectivo.- Se viene a mi conocimiento una Escritura de COMPRAVENTA, que otorgan los SRS. ESTEBAN PATRICIO ALVAREZ NARANJO, MARIA EUGENIA FRANK CERVETTO, JAIME ARTURO VASQUEZ DÁVALOS, LOURDES ISABEL ALVAREZ NARANJO, LUIS ERNESTO AYALA SEVILLA, MARIA SOLEDAD ALVAREZ NARANJO, WALTER FERNANDO ALVAREZ NARANJO, ELSA PATRICIA MONCAYO ALVAREZ, a favor de los cónyuges: SR. JORGE EDUARDO G. MONCAYO GRIJALVA y SRA. ELSA A. ALVAREZ BURBANO.- Relativo al Departamento # (B6) que forma parte del CONJUNTO "ALCALA DEL MAR", ubicado en el sector de Same de la Parroquia Torchigue Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas.

G. GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

No consta inscrito gravamen alguno ni prohibición judicial para gravar o enajenar que limite su dominio.

ATACAMES, 28 de Octubre del 2005.

Responsable: CASTILLO ANTONIO

SR. PATRICIO ROMERO.  
REGISTRADOR ENCARGADO.

Handwritten signature of Patricio Romero over a stamp that reads 'Registrador Encargado' and 'PATRICIO ROMERO'.



# REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CANTON SANTO DOMINGO

132185  
Santo Domingo de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Señor Registrador: 0132185

Sírvase conferirme el pie de la presente un Certificado de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones de enajenar, que afecten el predio situado en Sta. Dominga de este cantón, (con el historial de 20 años) de propiedad de Jorge Eduardo Galo Mauricio Guzmán y Elsa América Álvarez Burbano de Lara que la adquirió (erón), por Compra a (quién) Freddy Nicacio Aveiga Argandoña y Miriam Narcisca Alcivar Arteaga según escritura otorgada el (fecha y notaría) 9 - FEBRERO - 2000

Legalmente inscrita el 15 - MAYO - 2000 (Rep. 4080 2C # 812)

Otras adquisiciones (a quién y fechas) HB11 2C

Si hay propiedad horizontal o lotización especificar el número \_\_\_\_\_

Si hay posesión efectiva indicar fecha de inscripción \_\_\_\_\_

Estatus personal de quién \_\_\_\_\_

PARA TRAMITE JUDICIAL  PRIVADO  CON LINDEROS

f) \_\_\_\_\_ C.C. 40891355-5

NOTA: Los datos consignados erróneamente o dolosamente, eximen de responsabilidad al certificante.

Vigencia del Certificado 30 ( treinta ) días

EL INTRASCRIPTO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CERTIFICA QUE, revisados los índices de gravámenes, desde la fecha de inscripción hasta la presente para ver las hipotecas, embargos, prohibiciones de enajenar y más limitaciones que afectan un lote de terreno signado con el número ciento trece quince A, de la superficie de cuarenta y cinco hectáreas, ubicado en este cantón, de propiedad de Jorge Eduardo Galo Mauricio Guzmán y Elsa América Álvarez Burbano de Lara, cuando, por compra a los señores Freddy Nicacio Aveiga Argandoña y Miriam Narcisca Alcivar Arteaga, casados, mediante escritura pública celebrada el nueve de febrero del dos mil, ante el Notario Vagésimo Séptimo del Cantón Guito, Dr. Fernando Polo Elmiz, inscrita el quince de mayo del dos mil, se encuentra: 1.- Que los linderos del inmueble son: NOROCCIDENTAL: propiedad de los hermanos Marquandas y Elías Toala Guzmán, en mil seiscientos cincuenta metros, con varios rumbos; SUR: con el lote número veinte y ocho y veinte y siete, en mil seiscientos cuarenta metros varios rumbos; ESTE: lote número setenta y uno, en doscientos sesenta metros de longitud con varios rumbos; NOROCCIDENTAL: con el lote número treinta y seis y treinta y siete, en una extensión de ciento setenta metros, en varios rumbos. 2.- HISTORIAL: Los señores Freddy Nicacio Aveiga Argandoña y Miriam Narcisca Alcivar Arteaga, casados, adquirieron por compra a Luis Alberto Alcivar Arteaga y Norma Dolores Navarrete Covaña, mediante escritura pública celebrada el seis de febrero de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario Dr. Luis Márquez, inscrita el siete de febrero de mil novecientos noventa y cinco. - A su vez, los señores Luis Alberto Alcivar Arteaga y Norma Dolores Navarrete Covaña, adquirieron por compra a los cónyuges Jairo Zambrano y Mariluz García, mediante escritura pública celebrada el doce de febrero de mil novecientos ochenta y dos, ante el Notario Dr. José Vélez inscrita el diecisiete de febrero de mil novecientos ochenta y dos. 3.- Que no existe gravamen hipotecario, embargo, ni prohibición de enajenar en Santo Domingo de los Colorados, a veinte y siete de octubre del dos mil cinco, las ocho horas.

Responsable: \_\_\_\_\_



DR. JOSE GARCIA BARRA  
REGISTRADOR

R.U.C 1701806158001



REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL

Quito noviembre 13, 2005  
DGAC-KA-O-536-03

Señor(a) (Empresa)

GALO MONCAYO CRUJALVA, ELSA ALVAREZ DE MONCAYO

La Dirección General de Aviación Civil CERTIFICA, que el predio ubicado en:

ZONA: 4 - 3  
SECTOR: EL ROSARIO  
PARROQUIA: PUEMBO  
CANTON: QUITO  
PROVINCIA: PICHINCHA  
COORDINADAS: NS1,42 ; ES2,50



Se encuentra en Zona: 4 - 3 RIFIFIC DESARROLLO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y SUJETO A ORDENANZAS MUNICIPALES.

Localización Urbana: A2002 R4 LOTE MEDIO = 2.100,00 M2  
ALTURA MAXIMA = 6,50 (SEIS METROS)

El predio ubicado en las coordenadas antes mencionadas, no se encuentra afectado por la construcción del Nuevo Aeropuerto de Quito.

De existir error en la ubicación de las coordenadas, o cualquier errata en el documento lo ANULARA. Este certificado tiene 6 MESES DE VALIDEZ.

Atentamente,

JORGE ACOSTA V.  
JEFE DPTO. AVALUOS Y USO DE SUELO



REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Oficina: Quito

Número de Trámite: 7068753

Tipo de Trámite: CONSTITUCION

Señor: BACA LOPEZ RAMIRO FRANCISCO

Fecha de Reservación: 19/10/2005 08:50:30

PRESENTE:

A FIN DE ATENDER SU PETICION PREVIA REVISION DE NUESTROS ARCHIVOS LE INFORMO QUE SU CONSULTA PARA RESERVA DE NOMBRE DE COMPAÑIA HA TENIDO EL SIGUIENTE RESULTADO:

1.- MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A. LTDA.  
Aprobado

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL: 17/01/2006

PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

Lcda. Susana Chisaguano  
Delegada del Secretario General

Es compulsada de la copia que en - 1 - foja(s) me fue presentada.- Quito a, 22-DIC-2005



  
DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ  
NOTARIO VIGESIMO NOVENO DEL CANTON QUITO



CERTIFICADO DE DEPOSITO DE INTEGRACION DE CAPITAL

Quito, 8 de Noviembre de 2005

Mediante comprobante No. 646904710, el (la) Sr. RAMIRO FRANCISCO BACA LOPEZ

consignó en este Banco, un depósito de US\$ 256.00

para INTEGRACION DE CAPITAL de MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA LTDA.

hasta la respectiva autorización de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.

Dicho depósito se efectuó a nombre de sus socios de acuerdo al siguiente detalle:

NOMBRE DEL SOCIO	VALOR
JORGE EDUARDO GALO MONCAYO GRIJALVA	US\$. 0.00
ELSA PATRICIA MONCAYO ALVAREZ	US\$. 128.00
MARIA ISABEL MONCAYO ALVAREZ	US\$. 128.00
	US\$.

TOTAL US\$. 256.00

OBSERVACIONES: Tasa de interés: de certificados de ahorro a días para el cálculo de intereses.

Atentamente,

[Handwritten signature]

FIRMA AUTORIZADA

AGENCIA Karen Vásquez JEFE DE SOPORTE Céd. 306931960

RAZON: Certifico que la copia fotostática que antecede y que obra de -1- Toja(s) útil(es) es reproducción exacta del documento que he tenido a la vista, encontrándola idéntica en su contenido de todo lo cual doy fe. Quito a, ..22.. DICIEMBRE.. 2005.

DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ NOTARIO



AUT.011

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 N° 1069 de 15 de los mismos mes y año, se expidió la Ley de Propiedad Horizontal;

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

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

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

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

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

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

## Decreta:

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

## CAPITULO I

## DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITULO II

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

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

Rodrigo Solís Valdez  
NOTARIO 29

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 10: REPARACION DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal. Si se 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:

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

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

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

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

### CAPITULO III

#### DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dr. Rodrigo Fernando Valdez  
NOTARIO

**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 Organismo Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al asco 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 Organos 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 sancionada de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

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

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

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

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

**CAPITULO V**

**DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

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

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

d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal; acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal;

e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;

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

g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;

h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;

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

j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial;

k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

l) Las 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 Organo encargado de establecer las políticas de administración del inmueble.

**ARTICULO 22: OBLIGACION ESPECIAL.-** El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial hayan 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 Organo Administrativo de Copropiedad la administración de los bienes comunes. Adicionalmente, los copropietarios, reunidos en Asamblea General, establecerán dentro del reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, las normas de administración, mejoramiento y conservación de los bienes comunes.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 41: DERECHO DE ASISTENCIA.**- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, 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 32 de este Reglamento General;

Dr. Rodrigo Salgado Valdez  
NOTARIO 23

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rodrigo Sotomayor Valdez  
NOTARIO 23

**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 temporariamente, 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, eficiencia 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;
- Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio

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

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

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

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

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

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

**CAPITULO VIII**

**SOLUCION DE CONFLICTOS**

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

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

**CAPITULO IX**

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

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

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

La publicidad y promoción global que beneficia o 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 costos, según sugerencia que le formule en tal sentido el Directorio General.

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

Dr. Rodrigo Salgado Valdez  
NOTARIO 29

0000041

DISPOSICIONES GENERALES

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

SEGUNDA: Será obligación de la persona natural o jurídica constructora o inmobiliaria elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y ponerlo a 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 Yulca Ch., Secretario General de la Presidencia de la República.

Es compulsada de la copia que en -6- fue presentada.- Quito a, 22-DIC-2005

DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ  
NOTARIO VIGESIMO NOVENO DEL CANTON QUITO



REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDEULA DE CIUDADANIA No. 170007784-3

IDENTIFICACION: JIMENA EDUARDO GALE

UBICACION: GUAYAS / GUAYAS / CONCEPCION

FECHA DE NACIMIENTO: 1968

REG. CIVIL: 1968

UBICACION DE NACIMIENTO: GUAYAS

*[Signature]*  
FIRMA DEL CEDULADO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDEULA DE CIUDADANIA No. 0853443

IDENTIFICACION: ELSA SEVAREZ

UBICACION: GUAYAS / GUAYAS / CONCEPCION

FECHA DE NACIMIENTO: 20/04/2003

REG. CIVIL: 2003

UBICACION DE NACIMIENTO: GUAYAS

*[Signature]*  
FIRMA DEL CEDULADO

*[Fingerprint]*  
PUNTA DEDERCHO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDEULA DE CIUDADANIA No. 70148210-0

IDENTIFICACION: A. JIMENA DE LA ROSA FLORENCIA

UBICACION: GUAYAS / GUAYAS / CONCEPCION

FECHA DE NACIMIENTO: 1968

REG. CIVIL: 1968

UBICACION DE NACIMIENTO: GUAYAS

*[Signature]*  
FIRMA DEL CEDULADO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDEULA DE CIUDADANIA No. 0853443

IDENTIFICACION: ELSA SEVAREZ

UBICACION: GUAYAS / GUAYAS / CONCEPCION

FECHA DE NACIMIENTO: 20/04/2003

REG. CIVIL: 2003

UBICACION DE NACIMIENTO: GUAYAS

*[Signature]*  
FIRMA DEL CEDULADO

*[Fingerprint]*  
PUNTA DEDERCHO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDEULA DE CIUDADANIA No. 70487868-0

IDENTIFICACION: MONICA ALVAREZ MARIA ISABEL

UBICACION: GUAYAS / GUAYAS / CONCEPCION

FECHA DE NACIMIENTO: 04/10/2004

REG. CIVIL: 2004

UBICACION DE NACIMIENTO: GUAYAS

*[Signature]*  
FIRMA DEL CEDULADO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDEULA DE CIUDADANIA No. 0574761

IDENTIFICACION: JUAN KUESTERMAN ST. JUAN

UBICACION: GUAYAS / GUAYAS / CONCEPCION

FECHA DE NACIMIENTO: 02/04/2003

REG. CIVIL: 2003

UBICACION DE NACIMIENTO: GUAYAS

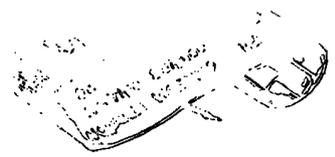
*[Signature]*  
FIRMA DEL CEDULADO

*[Fingerprint]*  
PUNTA DEDERCHO

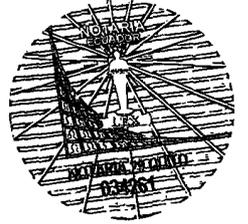
NOTA

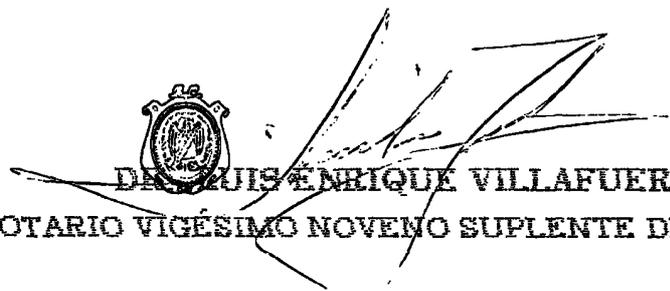


0000043



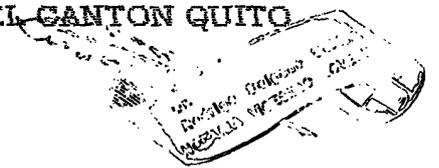
**ZON:** Mediante Resolución No. 06.Q.II-2806 dictada por la Superintendencia de Compañías el 07 de agosto del año 2006, fue aprobada la escritura pública de **Constitución de la Compañía "MONCAVO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA."**, otorgada en esta Notaría el 22 de diciembre del año 2005.- Tomé nota de este particular al margen de la respectiva matriz.- Quito, a 08 de agosto del año 2006.-







**DAQUI ENRIQUE VILLAFUERTE ARIAS**  
**NOTARIO VIGÉSIMO NOVENO SUPLENTE DEL CANTON QUITO**





0000044

**REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON ATACAMES**  
**Razón de Inscripción**

En esta fecha queda inscrita la presente escritura **CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA DENOMINADA MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA.** en el: **REGISTRO DE MERCANTIL CON EL # 14 , tomo 1**

Se anotó en el libro Repertorio con el número 1214  
Miércoles, 30 de Agosto de 2006, 11:02:41

**ABG. TEOFILO VALENCIA V.**  
**EL REGISTRADOR**

**RESPONSABLE.-**  
**PATRICIO ROMERO**



0000045

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO**  
**Razón de Inscripción**

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 137, repertorio(s) - 77033

**Matrículas Asignadas.-** BENAL0017510 LOCAL COMERCIAL Número S-TREINTA Y NUEVE (S-39), Alícuota de 21.142340%, ubicado en el Conjunto Residencial y Comercial Torres de Ñaquito y Centro Comercial Naciones unidas, situado en la parroquia BENALCAZAR de este Cantón.

CUMBA0003278 RESIDENCIA Número DOS, Alícuota de 26.104944%, construída sobre el lote de terreno número Diecisiete de la Cooperativa el Aromito, situado en parroquia CUMBAYA de este Cantón.

PRISC0003177 LOCAL COMERCIAL Número CIENTO VEINTICINCO (125), del Quinto piso alto, Alícuota 7.320757%, que forma parte del Edificio Centro Comercial Espiral situado en la parroquia SANTA PRISCA de este Cantón.

PUEMB0000843 el lote de terreno Número OCHO,, de la lotización denominada El Rosario, sector norte de la hacienda La Loma, ubicado en el caserío Quito, situado en la parroquia PUEMBO de este Cantón

ZAMBI0001565 el DEPARTAMENTO Número CUATRO-D, Alícuota de 3.20%.

ZAMBI0001566 GARAGE Número VEINTISIETE, Alícuota de 0.30%. que forman parte del Edificio EL JUNCAL, ubicado en la Avenida Eloy Alfaro No.2214 y Avenida Seis de Diciembre, de la parroquia ZAMBIZA de este cantón.

Viernes, 24 Noviembre 2006, 04:27:20 PM

  
EL REGISTRADOR

Contratantes.-

MONCAYO GRIJALVA JORGE EDUARDO GALO en su calidad de APORTANTE

MONCAYO ALVAREZ ELSA PATRICIA en su calidad de APORTANTE

MONCAYO ALVAREZ MARIA ISABEL en su calidad de APORTANTE

ALVAREZ BURBANO DE LARA ELSA AMERICA en su calidad de APORTANTE

COMPANÍA MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA. en su calidad de BENEFICIARIO

Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

Responsables.-

Asesor.- MANUEL PÉREZ

Revisor.- FRANKLIN YANEZ

Amanuense.- ANDRÉS CUEVA

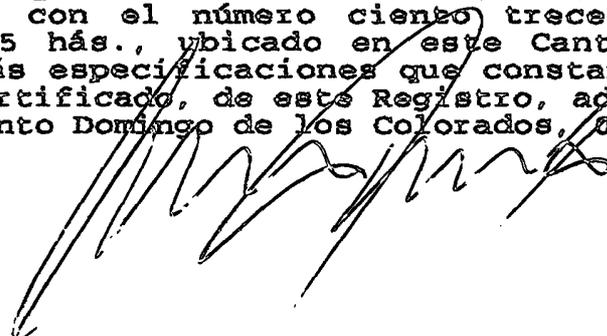
CC-0053650



RA00

...ZÓN: En esta fecha, bajo el Repertorio 323, INSCRIBO en el Registro de Propiedades, de Segunda Clase, la presente escritura de Constitución de la Compañía MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA., de 22 de Diciembre del 2005, celebrada ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito, Dr. Rodrigo Salgado Valdez, por la que, en lo que atañe a este Registro, los cónyuges señores JORGE EDUARDO GALO MONCAYO GRIJALVA y ELSA AMÉRICA ALVAREZ BURBANO, aportan a la citada Compañía, el lote de terreno signado con el número ciento trece-A, de la superficie de 45 hás., ubicado en este Cantón, de la adquisición y más especificaciones que constan en dicho título, y del Certificado, de este Registro, adjunto a la inscripción.- Santo Domingo de los Colorados, 09 de Enero del 2007.-

Jeg.-



R...



0000046

REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTÓN QUITO

EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDA INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

ZÓN: Con esta fecha queda inscrito el presente documento y la resolución número 06.Q.IJ. DOS MIL OCHOCIENTO SEIS del Sr. INTENDENTE JURÍDICO de 07 de agosto de 2.006, bajo el número 0341 del Registro Mercantil, Tomo 138.- Queda archivada la SEGUNDA copia certificada de la Escritura Pública de CONSTITUCIÓN de la Compañía "MONCAYO ÁLVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA.", otorgada el veintidós de diciembre del año dos mil cinco, ante el Notario VIGÉSIMO NOVENO del Distrito Metropolitano de Quito, DR. RODRIGO SALGADO VALDEZ.- Se fijó un extracto, para conservarlo por seis meses, según lo ordena la Ley, signado con el número 0195.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el ARTÍCULO SEGUNDO de la citada resolución de conformidad a lo establecido en el Decreto 733 de 22 de agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de agosto del mismo año.- Se anotó en el Repertorio bajo el número 006095.- Quito, a uno de febrero del año dos mil siete.- EL REGISTRADOR.-

DR. RAÚL GAYBOR SECAIRA  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTÓN QUITO



RG/mn.-



0000047



REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

OFICIO No. SC. IJ. DJC. 07. 05667

Quito,

14 de Mayo de 1987

Señores  
BANCO DEL PICHINCHA C.A.  
Ciudad

De mi consideración:

Cúmpleme comunicar a usted que la compañía **MONCAYO ALVAREZ CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, ha concluido los trámites legales previos a su funcionamiento.

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

Atentamente,



Dr. Víctor Cevallos Vásquez  
SECRETARIO GENERAL

RBF/lmg.