

Copia Certificada

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



ESCISIÓN DE LA COMPA-
ÑÍA RULIMANES DEL
ECUADOR RULIMASA S.A.
Y CREACIÓN DE LA COM-
PAÑÍA ANÓNIMA DENOMINADA
GRALIMANES CIA. LTDA.-
CUANTIA: US\$5,000.00.- En

la ciudad de Guayaquil, República del
Ecuador, al **primer** día del mes de **Marzo**
del año **dos mil siete**, ante mí, Doctor
VIRGILIO JARRÍN ACUNZO, Abogado y
Notario Público Decimotercero de este
Cantón, comparece el señor **ALFREDO**
ECHEVERRÍA MANTILLA, estado civil
casado, de profesión Ingeniero, a nom-
bre y en representación de la Compañía
RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.,
actuando en funciones prorrogadas, en
su calidad de **Gerente**, conforme lo
justifica con la copia del Nombramiento
debidamente aceptado, inscrito que me
presenta y que se agrega como documento
habilitante al final de esta escritura,
quien además, interviene debidamente
autorizado por la Junta General Extra-
ordinaria Universal de Accionistas de
la Compañía, en sesión celebrada el uno
de marzo del año dos mil siete, con-



1 forme consta del Acta cuya copia me
2 exhibe y se agrega como documento ha-
3 bilitante al final de esta matriz; el
4 compareciente es de nacionalidad ecua-
5 toriana, mayor de edad, con domicilio y
6 residencia en esta ciudad de Guayaquil,
7 con la capacidad civil y necesaria para
8 celebrar toda clase de actos o con-
9 tratos, y a quien de conocerlo per-
10 sonalmente doy fe; bien instruido sobre
11 el objeto y resultados de esta escri-
12 tura pública de ESCISION DE COMPAÑÍA Y
13 CREACIÓN DE UNA NUEVA COMPAÑÍA, a la
14 que procede como queda indicado, con
15 amplia y entera libertad, para su
16 otorgamiento me presenta la minuta que
17 es del tenor siguiente: "**SEÑOR NOTARIO:**
18 En el registro de escrituras públicas a
19 su cargo sírvase incorporar una que
20 contenga la escisión de la compañía
21 **RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.** y
22 la creación de una nueva compañía
23 denominada **GRALIMANES CÍA. LTDA.** que
24 nace producto de la escisión que se
25 otorga al tenor de las siguientes
26 cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA:**
27 **COMPARECIENTE.-** Comparece a otorgar la
28 presente escritura pública de escisión,



1 actuando en funciones prorrogadas al
2 tenor de lo dispuesto en el Artículo
3 doscientos cincuenta y nueve de la Ley
4 de compañías vigentes, el señor **ALFREDO**
5 **ECHEVERRIA MANTILLA**, en calidad de
6 **GERENTE** y como tal representante legal
7 de la compañía **RULIMANES DEL ECUADOR**
8 **RULIMASA S.A.**, conforme lo justifica
9 con la copia del nombramiento
10 debidamente inscrito en el Registro
11 Mercantil correspondiente y que se
12 agrega a la presente matriz como docu-
13 mento habilitante, y además debidamente
14 autorizado por el Acta de Junta General
15 Extraordinaria Universal de Accionistas
16 de la compañía celebrada el primero de
17 marzo del año dos mil siete. **SEGUNDA**
18 **ANTECEDENTES.- A) RULIMANES DEL ECUADOR**
19 **RULIMASA S.A.**, de nacionalidad ecuato-
20 riana, que tiene su domicilio principal
21 en la ciudad de Guayaquil, se consti-
22 tuyó mediante escritura pública cele-
23 brada ante el Doctor **CARLOS QUIÑÓNEZ**
24 **VELÁSQUEZ**, Notario Primero del Cantón
25 Guayaquil, el quince de julio de mil
26 novecientos ochenta y cinco, e inscrita
27 en el Registro Mercantil de Guayaquil
28 el diez y siete de Septiembre de mil



1 novecientos ochenta y cinco; B.-) Me-
2 diante escritura pública otorgada el
3 quince de mayo del años dos mil uno
4 ante el Doctor Salim Manzur Capelo,
5 Notario Duodécimo del Cantón Guayaquil,
6 e inscrita el veintisiete de Julio del
7 dos mil uno, la compañía aumento su
8 capital y reformó parcialmente sus es-
9 tatutos sociales. C.-) Mediante es-
10 critura pública celebrada ante el
11 notario del cantón Guayaquil, Ab. Piero
12 Aycart Vincenzini el cinco de Diciembre
13 del dos mil cinco, inscrita el veinte y
14 cuatro de Enero del dos mil seis, en el
15 Registro Mercantil de Guayaquil, la
16 compañía aumentó su capital a la suma
17 de DIEZ MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ES-
18 TADOS UNIDOS DE AMÉRICA y consecuen-
19 temente reformó su estatuto social.
20 C.uno) La Junta General Universal
21 Extraordinaria de accionistas celebrada
22 el día primero de marzo del año dos mil
23 siete, resolvió por unanimidad de votos
24 aprobar la escisión de la compañía, y
25 la división de su patrimonio entre ésta
26 y la compañía GRALIMANES CÍA. LTDA.,
27 que nace producto de la escisión,
28 aprobar el estatuto social de la nueva



1 compañía, así como la asignación y pago
2 del capital de la nueva compañía.

3 **TERCERA ESCISIÓN Y DECLARACIONES.**- El

4 Señor ALFREDO ECHEVERRIA MANTILLA,

5 actuando en funciones prorrogadas, en

6 su calidad de GERENTE y como tal

7 representante legal de la compañía RU-

8 LIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.

9 debidamente autorizado por la Junta

10 General de Accionistas declara: **UNO.-)**

11 Que escinde la compañía RULIMANES DEL

12 ECUADOR RULIMASA S.A., dividiendo su

13 patrimonio entre ésta y GRALIMANES CÍA.

14 LTDA., que se crea como consecuencia de

15 la escisión, transfiriendo para esos

16 efectos los activos, pasivos y patri-

17 monio detallados en el acta de Junta

18 General Universal Extraordinaria de

19 Accionistas de primero de marzo del año

20 dos mil siete y anexo correspondiente,

21 que se agrega como documento habi-

22 litante a esta escritura. **DOS.-)** Que se

23 somete a las disposiciones de la Ley de

Compañías y al estatuto social que

24 consta aprobado en el acta de Junta

25 General Extraordinaria de Accionistas

26 que se agrega como habilitante. **TRES.-)**

27 Que en cumplimiento de lo resuelto en



1 la Junta General Universal Extraordi-
2 naria de accionistas del primero de
3 marzo del año dos mil siete declara que
4 su representada mantiene su naturaleza
5 y estructura jurídica. **CUATRO.-)** Que
6 RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.
7 procede a transferir a GRALIMANES CÍA.
8 LTDA. el dominio o propiedad de los si-
9 guientes activos: **CUATRO.UNO)** Depar-
10 tamento número cuarenta y tres del cuarto
11 piso alto lado oeste; y, las cocheras
12 números siete y ocho del bloque número tres,
13 y sus correspondientes alícuotas de terreno
14 y demás áreas comunes, todos ubicados en el
15 Edificio Sujeto al Régimen de Propiedad
16 Horizontal denominado CONDOMINIO "SOLANA",
17 signado en el catastro municipal con el
18 código dos-uno-uno-ocho-uno-catorce(2-1-1-8-
19 1-14). Los linderos, dimensiones y superficie de
20 los inmuebles referidos son los siguientes:
21 **DEPARTAMENTO NUMERO CUARENTA Y TRES:** POR EL
22 NORTE: Espacio aéreo que mira hacia la
23 playa del mar con nueve metros cincuenta
24 centímetros; POR EL SUR: Espacio Aéreo que
25 mira al bloque número tres del mismo Con-
26 dominio "Solana", con nueve metros cincuenta
27 centímetros; POR EL ESTE: Departamento
28 número cuarenta y dos, ascensores, caja de



1 escaleras y ducto de basura, con una línea
2 quebrada que consecutivamente toma las
3 siguientes medidas y direcciones: Norte a
4 Sur, seis metros noventa centímetros, Este a
5 Oeste, dos metros, Norte a Sur, cuatro
6 metros veinte centímetros, Oeste a Este,
7 noventa centímetros, Norte a Sur, dos
8 metros cincuenta centímetros. Oeste a Este,
9 setenta y cinco centímetros. Norte a Sur,
10 setenta centímetros, Oeste a Este treinta y
11 cinco centímetros y Norte a Sur cinco metros
12 cincuenta centímetros: Por el Oeste, espacio
13 aéreo que mira hacia al Condominio Playa
14 Mar, con diecinueve metros ochenta cen-
15 tímicos; lo que da una superficie total de
16 ciento setenta y seis metros cuadrados
17 setenta decímetros cuadrados. A este De-
18 partamento le corresponde una alícuota de
19 terreno y demás áreas comunes equi-
20 valente a un entero noventa y cinco
21 centésimos por ciento. **COCHERA NUMERO**
22 **SIETE:** Se encuentra ubicada en la
23 planta alta del bloque número tres del
24 Condominio "Solana" con los siguientes
25 linderos y dimensiones: Por el Norte,
26 cochera número seis con siete metros;
27 Por el Sur, cochera número ocho con
28 siete metros; Por el Este, bloque



1 número dos del Condominio Solana, con
2 dos metros quinientos treinta y ocho
3 milímetros; y, Por el Oeste, espacio
4 para circulación con dos metros qui-
5 nientos treinta y ocho milímetros; lo
6 que hace un área total del diecisiete
7 metros cuadrados, setenta y siete
8 decímetros cuadrados. **COCHERA NUMERO**
9 **OCHO:** Se encuentra ubicada en la planta
10 alta del bloque número tres del
11 Condominio "Solana," con los siguientes
12 linderos y dimensiones: Por el Norte,
13 cochera número siete con siete metros;
14 Por el Sur, cochera número nueve con
15 siete metros; Por el Este, bloque
16 número dos del Condominio "Solana", con
17 dos metros quinientos treinta y ocho
18 milímetros; y, Por el Oeste, espacio
19 para la circulación con dos metros
20 quinientos treinta y ocho milímetros;
21 lo que da un área total de diecisiete
22 metros cuadrados, setenta y siete
23 decímetros cuadrados. El Condominio
24 "Solana" se encuentra construido sobre los
25 solares números tres, cinco, ocho, y diez de
26 la manzana número quince del Sector Chipipe,
27 cantón Salinas de la Provincia del Guayas, y
28 fue incorporado al Régimen de la Propiedad



1 Horizontal mediante escritura pública
2 celebrada ante el Notario del Cantón Santa
3 Elena, Abogado Olmedo Feraud Crespo el dos
4 de febrero de mil novecientos ochenta y tres
5 e inscrita en el Registro de la Propiedad
6 del Cantón Salinas el tres de marzo de mil
7 novecientos ochenta y tres. El Reglamento
8 Interno del Condominio "SOLANA" se encuentra
9 protocolizado ante la Notaria del Cantón
10 Salinas Abogada Francia Valverde de Vasquez
11 el primero de febrero de mil novecientos
12 noventa y uno e inscrita en el Registro de
13 la Propiedad del Cantón Salinas el siete de
14 febrero de mil novecientos noventa y uno.
15 **HISTORIA DE DOMINIO.-** RULIMANES DEL
16 ECUADOR RULIMASA S.A. adquirió la pro-
17 piedad de las alícuotas correspon-
18 dientes al inmueble anteriormente
19 descrito mediante compraventa efectuada
20 a su favor por los señores JULIAN
21 CONTRERAS AGUAYO y CRISTINA LEBED
22 VILLAFUERTE DE CONTRERAS, conforme
23 consta de la escritura pública otorgada
24 ante el notario del cantón Santa Elena
25 el, Abogado José Zambrano Salmon el
26 ocho de octubre de mil novecientos
27 noventa y seis, e inscrita en el
28 Registro de la Propiedad del Cantón



1 Salinas el veintiocho de Octubre de mil
2 novecientos noventa y seis. A este
3 inmueble le corresponde la clave ca-
4 tastral número uno-uno-ocho-uno-ca-
5 torce. **CUATRO.DOS**) Edificación y Solar
6 número trece de la urbanización LAGUNA
7 DORADA, ubicada sobre la vía Puntilla-
8 Samborondón entre las Urbanizaciones
9 LOS LAGOS y las Riveras del Cantón
10 Samborondón en la Provincia del Guayas,
11 cuyos linderos y medidas son los
12 siguientes: POR EL NORTE: Lago con
13 diecinueve metros treinta y siete
14 centímetros; POR EL SUR: Calle Pública
15 con treinta y ocho metros; POR EL ESTE:
16 Solar número doce con cincuenta ,y
17 cinco metros noventa y cinco
18 centímetros; y, POR EL OESTE: Solar
19 número trece con cincuenta y seis
20 metros cuarenta y nueve centímetros.
21 Dicho inmueble tiene un área de MIL
22 QUINIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS
23 DOCE DECÍMETROS CUADRADOS, correspon-
24 diéndole el código catastral número
25 CUARENTA-CERO TREINTA Y CUATRO-CERO
26 CATORCE-CIENTO SETENTA-CERO-CERO CERO.
27 **HISTORIA DE DOMINIO.**- El inmueble
28 anteriormente descrito fue adquirido



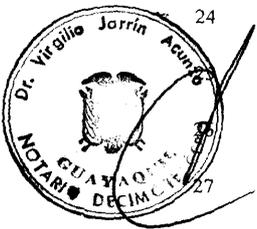
1 por RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.
2 mediante compraventa otorgada a su
3 favor por el señor CARLOS BENJAMÍN
4 FEBRES CORDERO tal y como consta de la
5 Escritura Pública otorgada el nueve de
6 diciembre de mil novecientos noventa y
7 nueve ante el Notario Trigésimo Octavo
8 del Cantón Guayaquil, Abogado HUMBERTO
9 MOYA FLORES e inscrita en el Registro
10 de la Propiedad del Cantón Samborondón,
11 el ocho de mayo del año dos mil.-
12 **CUATRO.TRES**). Oficina número tres y su
13 correspondiente alícuota de terreno y demás
14 áreas comunes equivalente a cero enteros
15 ochenta y siete centésimos por ciento
16 (0.87%) del edificio sujeto al régimen de
17 Propiedad Horizontal denominado "Centro de
18 Diseño y Decoración Dicentro Guayaquil";
19 ubicado a la altura del Kilómetro uno y
20 medio de la Avenida Juan Tanca Marengo, en
21 el sitio denominado Los Tres Cerritos,
22 parroquia urbana Tarqui de la ciudad de
23 Guayaquil, Cantón Guayaquil, Provincia del
24 Guayas, cuyos linderos, dimensiones y
superficie son los siguientes: Al Norte:
pared medianera de la sala comunal, con tres
metros cincuenta centímetros; Al Noreste,
fachada interior que da al mall, un metro



1 treinta centímetros; Al Noroeste, pared
2 medianera con escaleras, con metros
3 cincuenta centímetros, y pared medianera de
4 la sala comunal, con nueve metros, veinte
5 centímetros; Al Sureste, fachada interior
6 que da al mall, con diez metros setenta
7 centímetros; Al Suroeste, fachada interior
8 que da al mall, con nueve metros cuarenta
9 centímetros; Al Este, fachada interior que
10 da al mall con dos metros noventa
11 centímetros, y fachada interior que da al
12 mall con cinco metros. A esta oficina le
13 corresponde un área total de ciento
14 veintiocho metros cuadrados. A esta oficina
15 se la identifica con el código catastral
16 número sesenta y seis guión cero cero
17 dieciocho guión cero cero guión uno guión
18 cero cero cero cero guión dos guión tres. El
19 edificio "Centro de Diseño y Decoración Di-
20 centro Guayaquil, se encuentra construido
21 sobre los siguientes lotes:" **CUA-**
22 **TRO.TRES.UNO)** El lote de terreno que se
23 encuentra ubicado a la altura del
24 kilómetro uno y medio de la avenida
25 Juan Tanca Marengo en el sitio
26 denominado "Los Tres Cerritos". **CUATRO.**
27 **TRES.DOS)** El lote de terreno signado
28 con el número B-uno-A igualmente



1 ubicado a la altura del kilómetro uno y
2 medio de la avenida Juan Tanca Marengo.
3 Los inmuebles antes referidos,
4 actualmente forman un solo cuerpo, el
5 mismo que tiene una superficie total y
6 aproximada de trece mil seiscientos
7 ochenta y dos metros cuadrados cuarenta
8 y tres decímetros cuadrados. Dicho
9 terreno se encuentra comprendido dentro
10 de los siguientes linderos y
11 dimensiones: **POR EL NORTE**, Con terrenos
12 del Ingeniero Felipe Pezo, con ciento
13 sesenta y tres metros cuarenta y cuatro
14 centímetros; **POR EL SUR**, Terrenos de la
15 Junta de Beneficencia de Guayaquil
16 (actualmente MOTRANSA) con ciento
17 veintiocho metros ochenta centímetros;
18 **POR EL ESTE**, Avenida Francisco de Ore-
19 llana con ciento cuatro metros cin-
20 cuenta centímetros; **POR EL OESTE**,
21 Avenida Juan Tanca Marengo con noventa
22 y cinco metros cero ocho centímetros.
23 Según informe de avalúo otorgado por la
24 Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil,
 los linderos y medidas del Centro de
 Diseño y Decoración Dicentro Guayaquil
 son los siguientes: **Norte**, Avenida
28 Francisco de Orellana con ciento



1 sesenta y tres metros; **Sur**, Solar dos
2 con ciento treinta y cuatro metros;
3 **Este**, Avenida Francisco de Orellana con
4 ciento tres metros treinta centímetros;
5 y **Oeste**, Avenida Juan Tanca Marengo,
6 con noventa y cinco metros cincuenta
7 centímetros, todo lo cual da una super-
8 ficie total de **catorce mil setecientos**
9 **sesenta metros cuadrados noventa decí-**
10 **metros cuadrados.** Mediante escritura
11 pública celebrada ante el Notario
12 Undécimo del cantón Quito, Doctor
13 Rubén Darío Espinosa el trece de marzo
14 de mil novecientos noventa y uno e
15 inscrita en el Registro de la Pro-
16 piedad del cantón Guayaquil el siete
17 de mayo de mil novecientos noventa y
18 uno, se sometió al Régimen de Propiedad
19 Horizontal el Edificio denominado Cen-
20 tro Comercial Centro de Diseño y De-
21 coración DICENTRO Guayaquil; escritura
22 en la que además se encuentra incor-
23 porado el Reglamento Interno de Co-
24 propiedad que rige al referido Centro
25 Comercial. **HISTORIA DE DOMINIO.-** RU-
26 LIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.
27 adquirió el dominio del bien inmueble
28 anteriormente descrito por compraventa



1 y entrega de Obra que a su favor efec-
2 tuaron las compañías LA FERRETERA C.A.,
3 y Lotizadora del Valle Compañía Limi-
4 tada respectivamente, conforme consta
5 de la Escritura Pública otorgada ante
6 el Notario Duodécimo del cantón Gua-
7 yaquil, Abogado Salim Manssur Capelo,
8 el diez de abril de mil novecientos
9 noventa y ocho e inscrita en el Re-
10 gistro de la Propiedad del Cantón Gua-
11 yaquil el tres de junio de mil nove-
12 cientos noventa y ocho. **CUATRO.CUATRO)**
13 Solar que corresponde al signado con el
14 número SEIS, antes SEIS-B según la
15 resolución ochenta y seis que ha regido
16 a partir del año mil novecientos
17 ochenta y seis, de la manzana número
18 Uno de la ciudadela Urdesa, parroquia
19 urbana Tarqui, de ésta ciudad de
20 Guayaquil, cantón Guayaquil, Provincia
21 del Guayas, al que le corresponde el
22 Código Municipal número treinta y cinco
23 - cero cero cero uno - Cero - cero seis
24 - cero -cero cero - uno, comprendido
25 dentro de los siguientes linderos y
26 medidas: POR EL SUROESTE: Con frente al
27 Estero Salado, con la extensión de
28 veinte metros; POR EL NOROESTE: Con el



1 solar número cinco, con una extensión
2 de cincuenta metros; POR EL
3 NORESTE: Con el solar número seis
4 (Seis-A) en una extensión de
5 sesenta metros, haciéndose constar
6 que, de conformidad con el plano al
7 lado del solar número SEIS-A,
8 existe una franja peatonal de seis
9 metros de ancho que comienza en la
10 calle EBANOS cuyos primeros veinte
11 y cinco metros, son comunales con
12 el solar número seis, anteriormente
13 del señor ALFREDO CORDOVEZ BUS-
14 TAMANTE y actualmente tiene una
15 superficie de mil trescientos
16 ochenta y seis metros, el resto de
17 la faja peatonal corresponde úni-
18 camente al solar seis-B de modo que
19 por el SUR-ESTE, el terreno tiene
20 cuarenta y cinco metros, cuarenta
21 centímetros, de los cuales, seis
22 metros corresponde a la faja mencionada
23 y en la extensión de treinta y nueve
24 metros, con cuarenta centímetros,
25 lindera con el número SEIS.- **HISTORIA**
26 **DE DOMINIO.**- RULIMANES DEL ECUADOR
27 RULIMASA S.A. adquirió el dominio
28 del bien inmueble anteriormente



1 descrito mediante compraventa efectuada
2 a su favor por la compañía "INVERSIONES
3 GALINSA S.A." conforme consta de la
4 escritura pública otorgada el tres de
5 abril de mil novecientos ochenta y
6 siete ante la Doctora Norma Plaza de
7 García, Notaria Décima Tercera del
8 Cantón Guayaquil e inscrita en el
9 Registro de la Propiedad del cantón
10 Guayaquil el doce de junio de mil nove-
11 cientos ochenta y siete. **CUATRO.CINCO)**
12 Departamento PB-A de la planta baja,
13 terraza, estacionamiento vehicular cubierto
14 número PB-A UNO, estacionamiento vehicular
15 cubierto número PB-A DOS; y, Bodega PBA, y
16 sus correspondientes alícuotas de terreno y
17 demás áreas comunes del Edificio Sujeto al
18 Régimen de Propiedad Horizontal denominado
19 Condominio "PASEO DEL RIO", cuyos linderos,
20 dimensiones y superficie son los siguientes:
21 DEPARTAMENTO PB-A: Está situado en la
22 planta baja, del ala norte, le corres-
23 ponde una alícuota de terreno y demás
24 áreas comunes, equivalente a tres en-
25 teros ochenta y seis centésimas por
26 ciento, un área útil de doscientos
27 treinta y dos metros cuadrados ochenta
28 y un decímetros cuadrados. El área



1 útil, se encuentra dentro de la zona
2 que tiene los siguientes linderos y
3 dimensiones: **Al Norte:** paredes y
4 ventanas perimetrales norte, una línea
5 recta que mide veintitrés metros de
6 longitud, medidos en dirección oeste-
7 este sobre la pared perimetral norte;
8 **Al Este:** bodegas y paredes perimetrales
9 este, una línea recta que mide un
10 metro, treinta y cinco centímetros de
11 longitud, medidos en dirección norte-
12 sur sobre la pared colindante con la
13 bodega PB-A. A continuación, a partir
14 de ese punto una línea recta que mide
15 dos metros cinco centímetros de
16 longitud, medidos en dirección noroeste
17 -sureste, sobre la pared colindante
18 con la bodega PB-A. A continuación a
19 partir de ese punto, una línea recta
20 que mide dos metros ochenta y cinco
21 centímetros de longitud medidos en
22 dirección noreste-suroeste colindante
23 con la bodega penthouse. A continuación
24 a partir de ese punto, una línea recta
25 que mide un metro setenta centímetros
26 de longitud, medidos en dirección
27 noroeste-sureste sobre la pared
28 colindante con la bodega penthouse. A



1 continuación a partir de ese punto, una
2 línea recta que mide ocho metros
3 sesenta y cinco centímetros de
4 longitud, medidos en dirección noreste-
5 suroeste en la pared que colinda con el
6 área verde común. A continuación a
7 partir de ese punto una línea recta que
8 mide un metro sesenta centímetros de
9 longitud medidos en dirección norte-sur
10 en la pared que colinda con el área
11 verde común; **Al Sur:** corredor común,
12 sala de juegos y baños de piscina; una
13 línea recta que mide dos metros,
14 cuarenta centímetros de longitud, me-
15 didos en dirección este-oeste en la
16 pared que colinda con el foso del
17 ascensor de servicio. A continuación a
18 partir de ese punto, una línea recta
19 que mide sesenta centímetros de lon-
20 gitud, medidos en dirección norte-sur,
21 en la pared que colinda con el ascensor
22 de servicio: A continuación a partir de
23 ese punto, una línea recta que mide un
24 metro cincuenta centímetros de lon-
25 gitud, medidos en dirección este-oeste
26 con la pared que colinda con el co-
27 rredor común. A continuación a partir
de ese punto una línea recta que mide



1 sesenta centímetros de longitud, me-
2 didos en dirección sur-norte en la
3 pared que colinda con la sala de jue-
4 gos. A continuación a partir de ese
5 punto una línea recta que mide doce
6 metros ochenta centímetros de longitud
7 medidos en dirección este-oeste en la
8 pared que colinda con la sala de juegos
9 y baño de piscina; **Al OESTE:** jardine-
10 ras; una línea recta que mide doce
11 metros sesenta y cinco centímetros de
12 longitud medidos en dirección sur-
13 norte. **Área: TRESCIENTOS SIETE METROS**
14 **CUADRADOS OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS**
15 **CUADRADOS.** Incluye terrazas. Este
16 departamento se encuentra identificado
17 en el catastro municipal con el código
18 anterior número cuarenta - cero veinte-
19 cero diez - cero treinta - cero - uno -
20 uno, código actual número tres punto
21 uno punto dos punto dieciséis punto
22 dieciocho punto cero punto cero punto
23 cero punto cero punto cero punto cero
24 punto cero punto cero punto cero punto
25 uno punto uno. **DOS. BODEGA PB-A:**
26 situado en la planta baja del ala norte
27 del edificio, le corresponde una alí-
28 cuota y demás áreas comunes equivalente



1 a cero enteros cero sesenta y dos
2 milésimas por ciento. El área útil se
3 encuentra dentro de la zona que tiene
4 los siguientes linderos: **Al Norte:** una
5 línea recta que mide un metro setenta y
6 cinco centímetros de longitud, medidos
7 en dirección oeste-este sobre la pared
8 colindante al corredor de servicio
9 común; **Al Este:** una línea recta que
10 mide dos metros treinta y cinco cen-
11 tímicos de longitud medidos en
12 dirección norte-sur sobre la pared
13 colindante a la bodega penthouse; **Al**
14 **Sur:** una línea recta que mide dos
15 metros cinco centímetros de longitud,
16 medidos en dirección sur-este- noroeste
17 sobre la pared colindante al departa-
18 mento PB-A; **Al Oeste:** una línea recta
19 que mide un metro treinta y cinco
20 centímetros de longitud, medidos en
21 dirección sur-norte sobre la pared
22 colindante al departamento PB-A. **ÁREA:**
23 **TRES METROS CUADRADOS TREINTA Y CUATRO**
24 **DECÍMETROS CUADRADOS TRES.** Esta Bodega
se encuentra determinada en el catastro
municipal con el código anterior número
cuarenta - cero veinte - cero diez -
28 cero treinta - cero - uno - tres,



1 código actual número tres punto uno
2 punto dos punto dieciséis punto
3 dieciocho punto cero punto cero punto
4 cero punto cero punto cero punto cero
5 punto cero punto cero punto cero punto
6 uno punto tres. **PARQUEO PB-A UNO:**
7 situado en la planta baja del ala norte
8 del edificio, le corresponde una alí-
9 cuota de terreno y demás áreas comunes
10 equivalente a cero enteros doscientos
11 treinta y cinco milésimas por ciento.
12 El área se encuentra dentro de la zona
13 que tiene los siguientes linderos y
14 dimensiones: **Al Norte:** pared perimetral
15 norte, una línea recta que mide dos
16 metros sesenta centímetros de longitud,
17 medidos en dirección oeste-este; **Al**
18 **Este:** Parqueo PB-A DOS, una línea recta
19 que mide cuatro metros noventa cen-
20 tímicos de longitud, medidos en
21 dirección norte-sur; **Al Sur:** Área de
22 circulación, una línea recta que mide
23 dos metros sesenta centímetro de lon-
24 gitud, medidos en dirección este-oeste.
25 **Al oeste:** parque UNO A-DOS, una línea
26 recta que mide cuatro metros noventa
27 centímetros de longitud, medidos en
28 dirección sur-norte. **ÁREA DOCE METROS**



1 CUADRADOS SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS
2 CUADRADOS. CUATRO. Este parqueo se
3 encuentra identificado en el catastro
4 municipal con el código anterior número
5 cuarenta - cero veinte - cero diez -
6 cero treinta - cero - uno - veinte,
7 código actual número tres punto uno
8 punto dos punto dieciséis punto
9 dieciocho punto cero punto cero punto
10 cero punto cero punto cero punto cero
11 punto cero punto cero punto cero punto
12 uno punto veinte. **PARQUEO PB-A DOS:**
13 situado en la planta baja del ala norte
14 del edificio, le corresponde una
15 alícuota de terreno y demás áreas
16 comunes equivalente a cero enteros
17 doscientos treinta y cinco milésimas
18 por ciento. El área se encuentra dentro
19 de la zona que tiene los siguientes
20 linderos y dimensiones: **Al Norte:** Pared
21 perimetral norte, una línea recta que
22 mide dos metros sesenta centímetros de
23 longitud, medidos en dirección oeste-
24 este; **Al Este:** pared perimetral este,
una línea recta que mide cuatro metros
noventa centímetros de longitud, me-
27 didos en dirección norte-sur; **Al Sur:**
28 área de circulación una línea recta que



1 mide dos metros sesenta centímetros de
2 longitud medidos en dirección este-
3 oeste; **Al Oeste:** parqueo PB-A UNO, una
4 línea recta que mide cuatro metros no-
5 venta centímetros de longitud, medidos
6 en dirección sur-norte. **ÁREA DOCE ME-**
7 **TROS CUADRADOS SETENTA Y CUATRO DE-**
8 **CÍMETROS CUADRADOS.** Este parqueo se
9 encuentra identificado en el catastro
10 municipal con el código número, an-
11 terior cuarenta - cero veinte - cero
12 diez - cero treinta - cero - uno -
13 treinta y siete, código actual número
14 tres punto uno punto dos punto
15 dieciséis punto dieciocho punto cero
16 punto cero punto cero punto cero punto
17 cero punto cero punto cero punto cero
18 punto cero punto uno punto treinta y
19 siete. El edificio denominado PASEO DEL
20 RÍO se encuentra ubicado en un terreno
21 identificado como solar número tres de
22 la manzana letra A con frente al
23 Malecón de la Urbanización Entre-Ríos,
24 parroquia Tarifa del Cantón Samboron-
25 dón, Provincia del Guayas. **HISTORIA DE**
26 **DOMINIO.-** RULIMANES DEL ECUADOR RULI-
27 MASA S.A. adquirió el dominio de los
28 bienes inmuebles anteriormente descrito



Dr. Virgilio Jarrín Acunzo

1 mediante compraventa otorgada a su favor
2 por la compañía FORTELAC S.A., conforme consta
3 de la escritura pública otorgada ante el
4 Notario Trigésimo del Cantón, Abogado Piero
5 Aycart Vicenzini, el diez de Junio del año dos
6 mil dos e inscrita en el Registro de la Pro-
7 piedad del Cantón Samborondón el siete de oc-
8 tubre del año dos mil dos. La compañía FORTELAC
9 S.A. adquirió a su vez el dominio de estos
10 bienes inmuebles mediante compraventa otorgada
11 a su favor por la compañía TRANSPRODUC S.A.,
12 conforme consta de la escritura pública
13 otorgada el diecinueve de enero del año dos mil
14 ante la Notaria Titular Novena del Cantón Gua-
15 yaquil, Abogada Gloria Lecaro de Crespo e
16 inscrita en el Registro de la Propiedad del
17 Cantón correspondiente el quince de febrero del
18 año dos mil. Mediante escritura pública ce-
19 lebrada ante el Notario Vigésimo Primero del
20 cantón Guayaquil, Abogado Marcos Diaz Casquete
21 el dieciséis de enero de mil novecientos
22 noventa y ocho e inscrita el Registro de la
23 Propiedad del cantón Samborondón el veintitrés
24 de marzo del año mil novecientos noventa y
25 ocho, la compañía Comercial Baquerizo Dávila
26 Compañía Limitada "BAQDAV", sometió al Régimen
27 de Propiedad Horizontal el Condominio denomi-
28 nado "PASEO DEL RIO". **Cuatro.ocho**) Vehículo: de



1 clase Automóvil, tipo Sedan; marca Chevrolet,
2 año dos mil seis, modelo Optra uno.ocho LT/A,
3 Carrocería: Metálica, Color: Plateado, de placa
4 actual GNJ-quinientos cincuenta y ocho y
5 matrícula doscientos ochenta y ocho setecientos
6 treinta y tres; serie nueve GAJMcinco dos tres
7 dos cinco B cero tres cero seis tres seis (9GA
8 JM52325B030636), motor T uno ocho SED cero ocho
9 ocho cinco nueve nueve (T18SED088599). **CUARTA:**

10 **CONSTITUCIÓN Y DECLARACIONES.-** El señor
11 ALFREDO ECHEVERRIA MANTILLA en su calidad de
12 GERENTE y representante legal de la compañía
13 RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. declara
14 bajo juramento: **UNO.-)** Que en virtud de la
15 escisión y transferencia de activos, pasivos y
16 patrimonio, referidos en el numeral anterior,
17 nace la compañía GRALIMANES CÍA. LTDA. con un
18 capital suscrito de CINCO MIL 00/100 dólares,
19 el cual está dividido en CINCO MIL par-
20 ticipaciones de UN dólar de los Estados Unidos
21 de América cada una. **DOS.-)** Que las par-
22 ticipaciones de la nueva compañía se encuen-
23 tran suscritas y pagadas en su totalidad de la
24 siguiente manera: **CATALINA VICTORIA ECHEVERRIA**
25 **AMPUERO** asigna y paga diez participaciones,
26 **JAIME DANIEL ECHEVERRÍA AMPUERO** asigna y paga
27 dieciocho participaciones, **JAVIER VICENTE ECHE-**
28 **VERRIA AMPUERO** asigna y paga diez parti-



1 cipaciones, **MARIO FRANCISCO ECHEVERRIA AMPUERO**
2 asigna y paga diez participaciones, **RICARDO JOSÉ**
3 **ECHEVERRIA GRANJA** asigna y paga diez partici-
4 paciones y **ALFREDO IGNACIO ECHEVERRIA MANTILLA**
5 asigna y paga cuatro mil novecientas cuarenta y
6 dos participaciones. Las participaciones se en-
7 cuentran pagadas en su totalidad mediante la
8 transferencia de los activos, pasivos, y patri-
9 monio, descritas en el Acta de Junta General
10 Extraordinaria Universal de Accionistas de primero
11 de marzo del año dos mil siete. **TRES.-)** Que
12 declara y ratifica en forma expresa el estatuto
13 social de la compañía GRALIMANES CÍA. LTDA. que
14 fue aprobado en la junta general de accionistas de
15 la compañía escindida. **CUATRO.-)** Que conoce y se
16 somete expresamente a los respectivos reglamentos
17 internos que rigen a los siguientes edificios:
18 EDIFICIO "SOLANA", Centro de Diseño y Decoración
19 "DICECENTRO Guayaquil" y Condominio "PASEO DEL RIO",
20 que conoce el valor de las expensas ordinarias y
21 extraordinaria y las normas y resoluciones ge-
22 nerales anteriormente tomadas por las respectivas
23 Asambleas de Copropietarios. **QUINTA:** Que la Com-
24 pañía RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. no es
25 contratista del Estado ni ninguna de sus insti-
26 tuciones. **SEXTA:** Quedan autorizadas las abogadas
27 Patricia Andrade San Lucas y/o Rosa Barre de
28 Sánchez, para que realicen todos los trámites,



1 diligencias y peticiones necesarias para su apro-
2 bación e inscripción en el Registro Mercantil.-
3 **SEPTIMA: DOCUMENTOS HABILITANTES.**- Se agregan como
4 documentos habilitantes copias certificadas del
5 nombramiento de representante legal debidamente
6 inscrito; copia certificada del acta de junta
7 general de accionistas; balances y estados
8 financieros de la compañía escindida y de la
9 que se crea. Agregue usted señor Notario las
10 demás formalidades tendentes a perfeccionar
11 el presente instrumento.- (firmado) Abogada
12 Patricia Andrade San Lucas.- Registro número
13 diez mil setenta y tres.- (**HASTA AQUÍ LA MI-**
14 **NUTA**).- Quedan agregados a mi Registro,
15 formando parte integrante de la presente
16 escritura, el Nombramiento del representante
17 legal de la compañía **RULIMANES DEL ECUADOR**
18 **RULIMASA S.A.** así como todos los documentos
19 que se han considerado pertinentes para dar
20 la solemnidad que requiere este Instrumento
21 Público.- El otorgante me presentó sus res-
22 pectivos documentos de Identificación Per-
23 sonal.- Leída que le fue la presente Es-
24 critura Pública de principio a fin y en alta
25 voz, por mí el Notario al representante de
26 la compañía interviniente, éste la aprobó en
27 todas y cada una de sus partes, se afirmó,
28 ratificó y firma en unidad de acto y

RG

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

MATRÍCULA INMOBILIARIA
2768
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial
66-0018-001-0-2-3

Conforme a la solicitud Número: 5010, certifico hasta el día de hoy la Matrícula Inmobiliaria Número 2768:

Fecha de Apertura: *miércoles, 20 de mayo de 1998*

La **MATRÍCULA INMOBILIARIA** contiene:

- La información física del predio (información que nos suministra el Catastro Municipal gracias a la Conexión Informática que existe entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y el Registro de la Propiedad); y,
- La historia Jurídica del predio, historia que consta en los archivos de este Registro de la Propiedad.

a) INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Alicuota: **0,87**

Los datos que a continuación se describen corresponden al Solar sobre el que se levanta la Propiedad Horizontal.

LINDEROS Y MESURAS CATASTRALES:

- Por el Norte: FCO. ORELLANA, con 163.00 mts.
- Por el Sur: SOLAR 2, con 134.00 mts.
- Por el Este: FCO. ORELLANA, con 103.30 mts.
- Por el Oeste: J.T. MARENGO, con 95.50 mts.

FORMA DEL SOLAR:

Area Escritura:	14760.9 mts2.	Area Levantamiento:	14760.9 mts2.
Fondo Escritura:	163.00 mts.	Fondo Levantamiento:	163.00 mts.
Frente Escritura:	103.30 mts.		
Frente 1:	103.30 mts.	Frente 3:	95.50 mts.
Frente 2:	163.00 mts.	Frente 4:	0.00 mts.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

- Estado del Solar: **CONSTRUIDO**
- Uso del Solar: **NO INDICA EL USO DEL SOLAR**
- Alumbrado: **Sí** Pavimentación: **Sí** Agua Potable: **Sí** Bordillo: **Sí**
- Alcantarillado: **Sí** Red telefónica: **Sí** Acera: **Sí**
- Esquinero o Meridional: **Meridional**

b) INFORMACIÓN REGISTRAL

LINDEROS REGISTRALES:

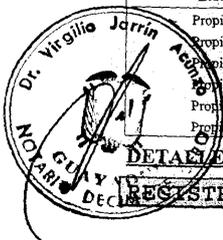
Alicuota equivalente a 0,87% que corresponde a la Oficina 3 del Centro Comercial Centro de Diseño y Decoración Dicientro Guayaquil, ubicado a la altura del kilómetro uno y medio de la Avenida Juan Tanca Marengo, en el sitio denominado Los Tres Cerritos
 Por el Norte, pared medianera de la sala comunal, con tres metros cincuenta centímetros,
 Noreste, fachada interior que da al mall, con un metro treinta centímetros,
 Noroeste, pared medianera con escaleras, con cuatro metros cincuenta centímetros, y pared medianera de la sala comunal, con nueve metros veinte centímetros,
 Sureste, fachada interior que al mall, con diez metros setenta centímetros,
 Suroeste, fachada interior que da al mall, con nueve metros cuarenta centímetros,
 Este fachada interior que da al mall, con dos metros noventa centímetros, y fachada interior, que al mall, con cinco metros.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Aporte	5,465 28/10/1980	113,539
Propiedades	Compraventa	5,234 06/10/1982	121,945
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	83 07/05/1991	1,561
Propiedades Horizontales	Protocolización de Planos	84 07/05/1991	1,603
Propiedades	Compraventa	5,564 03/06/1998	132,753
Propiedades	Entrega de Obra	5,567 03/06/1998	132,765

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES



1 / 4 Aporte

Inscrito el: martes, 28 de octubre de 1980
Tomo: 142 / 1,980
Folio Inicial: 113,539 - Folio Final: 113,586
Número de Inscripción: 5,465
Número de Repertorio: 10,861
Oficina donde se guarda el original: Notaría Séptima
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 07-ago-80
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:
***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Aportante	09-02640754	Pezo Campuzano Felipe	Casado	Guayaquil
Aportante	09-03775328	Zuñiga Quintana Denia Marlene	Casado	Guayaquil
Beneficiario	09-90026610001	La Ferretera C.A.		Guayaquil

2 / 4 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 06 de octubre de 1982
Tomo: 168 / 1,982
Folio Inicial: 121,945 - Folio Final: 121,972
Número de Inscripción: 5,234
Número de Repertorio: 10,603
Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 17-may-82
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:
***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-90026610001	La Ferretera C.A.		Guayaquil
Vendedor	09-02640754	Pezo Campuzano Felipe	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-03775328	Zuñiga Quintana Denia Marlene	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	5465	28-oct-1980	113539	113586

3 / 4 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 03 de junio de 1998 ✓
Tomo: 260 / 1,998
Folio Inicial: 132,753 - Folio Final: 132,756
Número de Inscripción: 5,564
Número de Repertorio: 11,589
Oficina donde se guarda el original: Notaría Décimo Segunda
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 10-abr-98 ←
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:

NOTA: Se refiere esta inscripción a la de fojas 113589 del Registro de Propiedad de 1980, 121945 del Registro de Propiedad de 1982.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-90775982001	Rulimanes del Ecuador Rulimasa S.A.		Guayaquil
Vendedor	09-90026610001	La Ferretera C.A.		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	83	07-may-1991	1561	1602

4 / 4 Entrega de Obra

Inscrito el: miércoles, 03 de junio de 1998
Tomo: 260 / 1,998
Folio Inicial: 132,765 - Folio Final: 132,768
Número de Inscripción: 5,567
Número de Repertorio: 11,589
Oficina donde se guarda el original: Notaría Décimo Segunda
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 10-abr-98 ✓

Oficio/Telex/Fax:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Constructor	17-90166082001	Lotizadora del Valle C. Ltda.		Guayaquil
Propietario	09-90775982001	Rulimines del Ecuador Rulimasa S.A.		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	5564	03-jun-1998	132758	132756

REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

1 / 2 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 07 de mayo de 1991
Tomo: 45 / 1,991
Folio Inicial: 1,561 - Folio Final: 1,602
Número de Inscripción: 83
Número de Repertorio: 8,046
Oficina donde se guarda el original: Notaría Décimo Primera
Nombre del Cantón: Quito
Escritura/Providencia/Resolución: 13-mar-91
Oficio/Telex/Fax:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Autoridad Competente	09-60000220001	Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil		Guayaquil
Edificio o Condominio	90-000000105732	Edificio Centro Comercial DICENTRO	(Ninguno)	Guayaquil
Propietario	09-90026610001	La Ferretera C.A.		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	5465	28-oct-1980	113539	113586
Propiedades	5234	06-oct-1982	121945	121972

2 / 2 Protocolización de Planos

Inscrito el: martes, 07 de mayo de 1991
Tomo: 45 / 1,991
Folio Inicial: 1,603 - Folio Final: 1,604
Número de Inscripción: 84
Número de Repertorio: 8,047
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Octava
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 07-may-91
Oficio/Telex/Fax:

Observaciones:
***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Autoridad Competente	09-60000220001	Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil		Guayaquil
Propietario	09-90026610001	La Ferretera C.A.		Guayaquil



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	4		
Propiedades Horizontales	2		

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

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

Guayaquil, lunes, 30 de abril de 2007

Impreso a las: 18:57:03

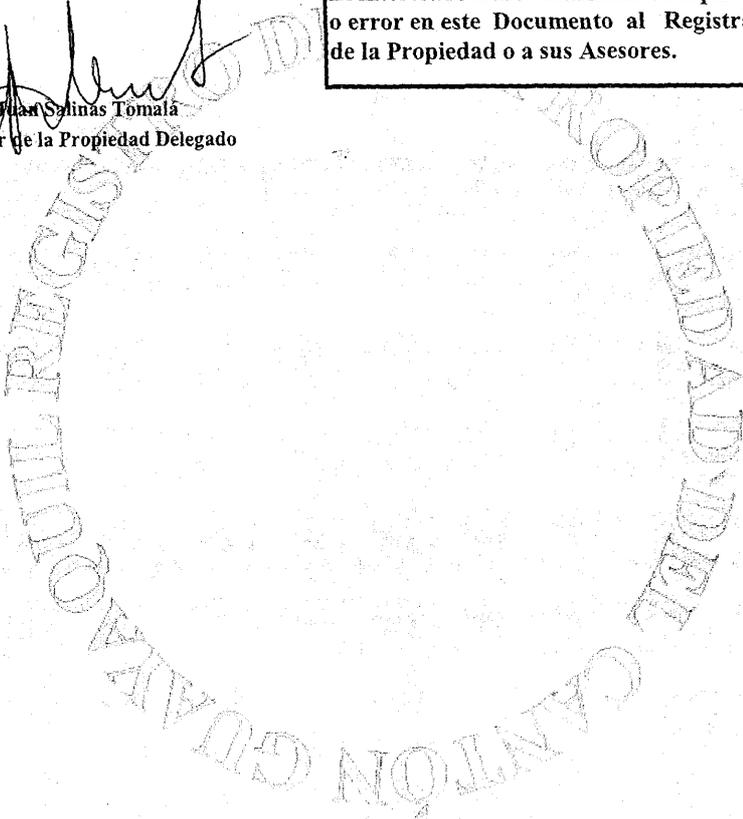


MLAVID

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$ 13.20 + I.V.A. _____

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

Ab. Juan Salinas Tomala
Registrador de la Propiedad Delegado



C



Conforme a la solicitud Número: 1115, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 2095:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *Jueves, 14 de Diciembre de 2006*
 Parroquia: La Puntilla
 Tipo de Predio: Urbano
 Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Departamento PB-A, de la Planta Baja del Condominio "PASEO DEL RÍO", el mismo que se levanta sobre el solar signado con el número Tres, de la Manzana "A", de la Urbanización "Entre Ríos", al que le corresponde una alcuota de condominio de Tres enteros ochenta y seis centésimas por ciento.
 Área del Departamento: Trescientos siete metros cuadrados ochenta y nueve decímetros cuadrados.
 Terraza con una alcuota equivalente a Cero enteros seiscientos treinta y un milésimas por ciento.
 Estacionamiento vehicular cubierto número PB-A UNO, con una alcuota equivalente a Cero enteros doscientos treinta y cinco milésimas por ciento.
 Estacionamiento vehicular cubierto número PB-A DOS, con una alcuota equivalente a Cero enteros doscientos treinta y cinco milésimas por ciento.
 Bodega número PB-A, con una alcuota equivalente a Cero enteros cero sesenta y dos milésimas por ciento.
 Todo lo cual arroja una alcuota total de Cinco enteros cero veintiún milésimas por ciento.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Entrega de Obra	19 31/03/1999	55
Propiedades Horizontales	Venta	41 31/03/1999	960
Propiedades Horizontales	Compraventa	4 15/02/2000	128
Propiedades Horizontales	Compraventa	97 07/10/2002	2.508

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

Entrega de Obra

Inscrito el: *Miércoles, 31 de Marzo de 1999*
 Tomo: *I* Folio Inicial: *55* - Folio Final: *57*
 Número de Inscripción: *19* Número de Repertorio: *255*
 Oficina donde se guarda el original: *Notaría Vigésima Séptima*
 Nombre del Cantón: *Guayaquil*
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: *Miércoles, 30 de Diciembre de 1998*

Eseritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

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

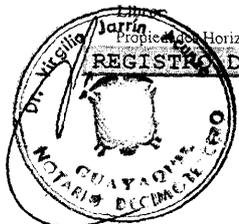
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constructor	09-18753831	Granados Mutis Jaime Alberto	Casado	Guayaquil
Contratante de la Obra	09-91450432001	Compañía Transproduc S A		Guayaquil

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

Libro	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	41	31-Mar-1999	960	991

REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES



1 / 3 **Venta**

Inscrito el : Miércoles, 31 de Marzo de 1999
Tomo: 2 Folio Inicial: 960 - Folio Final: 991
Número de Inscripción: 41 Número de Repertorio: 254
Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Séptima
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Miércoles, 30 de Diciembre de 1998

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-91450432001	Compañía Transprodue S A		Guayaquil
Vendedor	02-82940433384	Compañía Comercial Baquerizo Davila C Ltda Baqdad		Guayaquil

2 / 3 **Compraventa**

Inscrito el : Martes, 15 de Febrero de 2000
Tomo: 1 Folio Inicial: 128 - Folio Final: 148
Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 105
Oficina donde se guarda el original: Notaría Novena
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Miércoles, 19 de Enero de 2000

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-92106247001	Compañía Fortelac S A		Guayaquil
Vendedor	09-91450432001	Compañía Transprodue S A		Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	41	31-Mar-1999	960	991
Propiedades	19	31-Mar-1999	55	57

3 / 3 **Compraventa**

Inscrito el : Lunes, 07 de Octubre de 2002
Tomo: 6 Folio Inicial: 2.508 - Folio Final: 2.530
Número de Inscripción: 97 Número de Repertorio: 1.156
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Lunes, 10 de Junio de 2002

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-90775982001	Compañía Rulimanes Del Ecuador Rulimasa S A		Guayaquil
Vendedor	09-92106247001	Compañía Fortelac S A		Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	4	15-Feb-2000	128	148

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	1		
Propiedades Horizontales	3		

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

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

Emitido a las: 17:02:10 del Martes, 27 de Marzo de 2007

XioEHJS
2006-6956
2007-1115



VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO:S

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

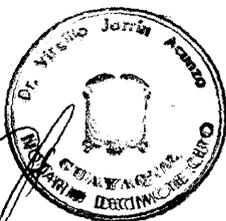


George Cornejo Arias
Firma del Registrador.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1.978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1.978. DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de de fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. - Cuantía: Indeterminada. - Guayaquil. **28 MAR 2007**



Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil



Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondón

Bolívar y Sucre



Conforme a la solicitud Número: 1115, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 2097:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *Jueves, 14 de Diciembre de 2006*
Parroquia: La Puntilla
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 40-034-014-170-0-0-0

LINDEROS REGISTRALES:

Solar signado con el número Trece (13), de la Urbanización "LAGUNA DORADA".
Por el Norte: Lago con diecinueve metros, treinta y siete centímetros.
Por el Sur: Calle Pública con treinta y ocho metros.
Por el Este: Solar número Doce, con cincuenta y cinco metros noventa y cinco centímetros.
Por el Oeste: Solar número Trece con cincuenta y seis metros cuarenta y nueve centímetros.
Área total: Mil quinientos noventa metros cuadrados doce decímetros cuadrados.-

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	451	26/06/1991	4.256
Propiedades	Compraventa	161	06/05/1997	2.158
Propiedades	Entrega de Obra	20	08/05/2000	76
Propiedades	Compraventa	160	08/05/2000	2.896

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

4 Compraventa

Inscrito el: **Miércoles, 26 de Junio de 1991**
Tomo: **9** Folio Inicial: **4.256** - Folio Final: **4.274**
Número de Inscripción: **451** Número de Repertorio: **1.219**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Décimo Sexta**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Fecha de Otorgamiento/Providencia: **Domingo, 21 de Abril de 1991**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-04283876	Mata Andrade de Amador Maria de Lourdes	Casado(*)	Guayaquil
Vendedor	09-90960275001	Compañía Cristalex S A En Liquidacion		Sanborondón
Vendedor	09-90882584001	Compañía Predios Ponani S A En Liquidacion		Guayaquil



3 / 4 Compraventa

Inscrito el : Martes, 06 de Mayo de 1997
Tomo: 5 Folio Inicial: 2.158 - Folio Final: 2.188
Número de Inscripción: 161 Número de Repertorio: 538
Oficina donde se guarda el original: Notaría Séptima
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Viernes, 29 de Noviembre de 1996

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La señora María de Lourdes Mata Andrade vende en estado civil casada, por sus propios derechos y personales derechos, en virtud de la liquidación de la sociedad conyugal que tenía formada con el señor Ingeniero Eduardo Joaquín Amador Jovin, según consta de la Escritura celebrada en Urbina Jado, el 24 de Febrero de 1983, ante el Notario Abogado Marcos Díaz Casquete.-

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-04316510	Febres Cordero Rosales Carlos Benjamin	Divorciado	Guayaquil
Vendedor	09-04283876	Mata Andrade de Amador Maria de Lourdes	Casado(*)	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	451	26-Jun-1991	4256	4274

3 / 4 Entrega de Obra

Inscrito el : Lunes, 08 de Mayo de 2000
Tomo: 1 Folio Inicial: 76 - Folio Final: 77
Número de Inscripción: 20 Número de Repertorio: 409
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Octava
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 09 de Diciembre de 1999

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constructor	09-04311594	Rendon Morla Jaime	Casado	Guayaquil
Contratante de la Obra	09-04316510	Febres Cordero Rosales Carlos Benjamin	Divorciado	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	160	08-May-2000	2896	2935

4 / 4 Compraventa

Inscrito el : Lunes, 08 de Mayo de 2000
Tomo: 6 Folio Inicial: 2.896 - Folio Final: 2.935
Número de Inscripción: 160 Número de Repertorio: 408
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Octava
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 09 de Diciembre de 1999

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
		Certificación impresa por: <i>KorMerFS</i>	Ficha Registral: 2097	Página: 2 de 3

Comprador 09-90775982001 Compañía Rulimanes Del Ecuador Rulimasa S A Guayaquil
 Vendedor 09-04316510 Febres Cordero Rosales Carlos Benjamin Divorciado Guayaquil

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
 Propiedades 161 06-May-1997 2158 2188

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	4		

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

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

Emitido a las: 17:13:57 del Martes, 27 de Marzo de 2007

XioEHIS
 2006-6956
 2007-1115



VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$



As. Jorge Conejo Arias
 Firma del Registrador .

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

Prado

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1.978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1.978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de *dos* fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. Cantidad Indeterminada.- Guayaquil, 28 MAR 2007



Virgilio Jarrín Acunzo
 Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
 Notario Décimo Tercero
 Guayaquil



Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Salinas

Av. 12 y Calles 38 y 40 Barrio San Lorenzo

120
120

Conforme a la solicitud Número: 2669, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 120:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *Viernes, 26 de Enero de 2007*

Parroquia: Salinas

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 2-1-1-8-1-14

LINDEROS REGISTRALES:

Alicuota de UN ENTERO NOVENTA Y CINCO CENTESIMOS POR CIENTO correlativa al Departamento CUARENTA Y TRES del cuarto piso alto y las cocheras SIETE Y OCHO con una alicuota de cero enteros veinte centésimos por ciento del bloque número TRES del Condominio SOLANA del sector Chipipe.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	266 17/03/1994	2.692
Propiedades	Compraventa	797 28/10/1996	8.038

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 2 Compraventa

Inscrito el: *Jueves, 17 de Marzo de 1994*

Tomo: 6 Folio Inicial: 2.692 - Folio Final: 2.698

Número de Inscripción: 266 Número de Repertorio: 487

Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Primera

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *Jueves, 03 de Febrero de 1994*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

alicuota de UN ENTERO NOVENTA Y CINCO CENTESIMOS POR CIENTO correlativa al Departamento CUARENTA Y TRES del cuarto piso alto, lado Oeste y las cocheras SIETE Y OCHO con una alicuota de cero enteros veinte centésimos por ciento del bloque número TRES del Condominio "SOLANA" ubicado en el sector Chipipe.

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

Cantidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-04942182	Lebed Villafuerte Cristina de Contreras	Casado(*)	Guayaquil
Vendedor	09-90213348001	Sociedad Agrícola Ecuatoriana C Ltda		Guayaquil

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: *Lunes, 28 de Octubre de 1996*

Tomo: 26 Folio Inicial: 8.038 - Folio Final: 8.045

Número de Inscripción: 797 Número de Repertorio: 1.678

Oficina donde se guarda el original: Notaría

Nombre del Cantón: Santa Elena

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *Martes, 08 de Octubre de 1996*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

alicuota de UN ENTERO NOVENTA Y CINCO CENTESIMOS POR CIENTO correlativa al Departamento CUARENTA Y TRES del cuarto piso alto lado Oeste y las cocheras SIETE Y OCHO con una alicuota de cero enteros veinte centésimos por ciento del bloque número TRES del Condominio SOLANA, ubicado en el sector Chipipe.

b.- Nombres y Domicilio de las Partes:

Cantidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-00770027001	Rulimanes Del Ecuador Rulimasa S A		Guayaquil

Certificación impresa por: *Elizbeth*

Ficha Registral: 120

Página: 1

de 2



Vendedor 09-06645551 Contreras Aguayo Julian Casado Guayaquil
 Vendedor 09-04942182 Lebed Villafuerte Cristina de Contreras Casado Guayaquil

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
 Propiedades 266 17-Mar-1994 2692 2698

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	2		

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

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

Emitido a las 9:53:46 del Miércoles, 01 de Agosto de 2007

Fabrizio
 2007-118-0112007-2669

120

2669

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
 CERTIFICADO: S _____



Anibal Vallejo
 Abg. Anibal Vallejo Espinel

Firma del Registrador Encargado



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

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1978, D.O.Y.F.E.: Que la fotocopia precedente, que consta de *una* fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. Cantidad indeterminada.- Guayaquil, **01 AGO 2007**



Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
 Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
 Notario Décimo Tercero
 Guayaquil

C

No. 1229

Jamé Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Decreta:

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

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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.

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

CAPITULO II

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

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



ARTICULO 6: DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de

o limitación de dominio de éstos, estará incluida en la cuota sobre aquéllos, en los términos de este Reglamento General.

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

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

ARTICULO 8: DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.- En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquéllos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado en 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 alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que existe entre el inmueble en propiedad horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen

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

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

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

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

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

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

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

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



ARTICULO 18: PROHIBICIONES A LOS COPROPIETARIOS 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 uso o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión; o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, inflamables o de prohibida tenencia;
- f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en propiedad horizontal, a tenor de lo dispuesto en el literal k) del artículo 18; y
- g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organismos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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

1) 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 conste la cláusula en referencia.

declarar
del Condominio

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

3) 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 comercial;

4) Obedecer bajo su exclusiva responsabilidad, todas las disposiciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 26: EXPENSAS ORDINARIAS. Son 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 alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO VII

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 36: SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando 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 alcuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

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

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

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

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

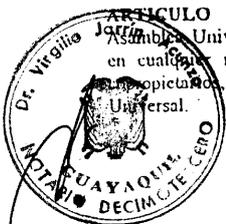
ARTICULO 42: VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

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

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

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

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General;



- b) Elegir y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, según lo previsto en el literal b) del artículo 32, a los miembros que conforman el Directorio General tomando en consideración lo determinado en el artículo 47 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 correspondo;
- 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, según lo previsto en el artículo 32 de este Reglamento General, tomando en consideración lo dispuesto en el literal b) del artículo 45 de este Reglamento General y lo que se indique más adelante. Los miembros del Directorio General serán elegidos por los copropietarios de los bloques o conjuntos.

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 51: QUORUM. El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que 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 corresponde;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios, y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal que se expida.



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

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

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

o declarado en propiedad horizontal, cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de los bienes se realizará a cargo del copropietario causante de los daños, salvo que éstos sean 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 emanadas 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, 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 inmuebles de vivienda y de locales comerciales, sea sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas, 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;

Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

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

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

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

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

CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

CAPITULO IX

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

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

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

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

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



DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

DISPOSICION TRANSITORIA

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

DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

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

Es fiel copia del original. - Lo certifico:

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

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1978, DOY F.B.: Que la fotocopia precedente, que consta de *seis* fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. Cuantía indeterminada. - Guayaquil. 01 MAR 2007



Dr. Virgilio Jarrin Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil

EDIFICIO SOLANA
DIRECCIÓN: CALLE JAIME SANTANDER ENTRE ELOY ALFARO Y MALECÓN
TELÉFONO No. 2773215 - 2776888
SALINAS.

CERTIFICADO

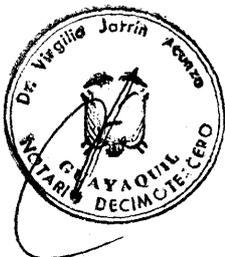
EL DIRECTORIO DEL EDIFICIO "SOLANA" DE LA CIUDAD DE SALINAS, CERTIFICA POR MEDIO DE ESTE DOCUMENTO QUE EL DEPARTAMENTO NUMERO 403 DEL CUARTO PISO Y LAS COCHERA No. 7 Y 8 DE LA PLANTA ALTA, DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A., SE ENCUENTRAN AL DÍA EN EL PAGO DE SUS EXPENSAS COMUNES NO ADEUDANDO VALOR ALGUNO.

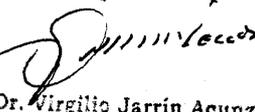
SALINAS, MAYO 7 DEL 2007


DR. FERNANDO NAVAS VINELLI
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
EDIFICIO SOLANA

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1.978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1.978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de una fojas, exacta al documento original que también se me exhibió. Cantidad indeterminada. - Guayaquil.

108 MAY 2007



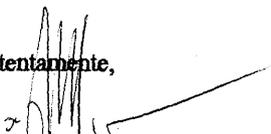

Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil

CERTIFICADO

Por medio del presente certifico que la compañía RULIMASA S.A., propietaria de un departamento, una bodega y dos parqueos en el Edificio Paseo del Río, a la presente fecha no adeuda valor alguno a la administración del edificio.

La Compañía RULIMASA S.A. puede hacer uso del presente certificado, de acuerdo a sus intereses.

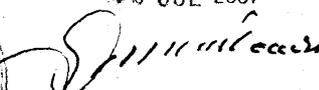
Atentamente,


Dr. Paolo Marangoni Soravia
Presidente.
PM/rpt

Guayaquil, 05 de julio 2007

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de una fojas, exacta al documento original que también se me exhibió. Cantidad Indeterminada. Guayaquil, 08 JUL 2007




Dr. Virgilio Jarrin Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil



CENTRO COMERCIAL DICENTRO

ACABADOS PARA CONSTRUCCION Y DECORACION

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Conste por el presente certificado de expensas, que la Oficina enunciada, ubicada en el "CENTRO DE DISEÑO Y DECORACION DICENTRO GUAYAQUIL", el cual se encuentra ubicado sobre los solares identificados con los Códigos Municipales # 94-001A-01 y 94-001A-03, ubicados al Norte de la ciudad de Guayaquil, a la altura del kilómetro uno y medio de la Av. Juan Tanca Marengo, se encuentra al día en el pago de las expensas del mes de **MARZO DEL 2007**. La Oficina correspondiente a este certificado es la siguiente:

OFICINA No. 3, y su alicuota de cero enteros, ochenta y siete centésimas.

Guayaquil, 05 de Abril del 2007

DICENTRO
[Firma manuscrita]

SR. XAVIER NEVAREZ LLERENA
ADMINISTRADOR

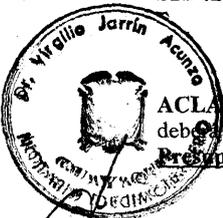
CERTIFICACION:

El suscrito Señor Administrador del "CENTRO DE DISEÑO Y DECORACION DICENTRO GUAYAQUIL", bajo juramento, ante Usted Señor Notario, declaro que extendiendo este certificado, en dicha calidad, y que he sido designado en legal forma por la Junta Administrativa del antes referido Centro Comercial en sesión celebrada el 17 de Julio del 2006, por un periodo de UN AÑO, a partir del 12 de Agosto del 2006

Guayaquil, 05 de Abril del 2007

DICENTRO
[Firma manuscrita]

SR. XAVIER NEVAREZ LLERENA
ADMINISTRADOR



ACLARACION : En este Certificado de Expensas queda pendiente una **diferencia** que debe cancelar una vez que la Asamblea Ordinaria de Co-Propietarios apruebe el **Presupuesto** para el presente año

Av. Juan Tanca Marengo - Km. 1 ½ Telf. 2-242405 Fax: 2-242069
Correo electrónico ccdcentrogyead@telconet.net

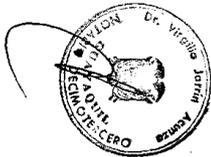
De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1978. D.O.Y.F.E.: Que la fotocopia precedente, que consta de una fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. Cantidad determinada.- Guayaquil, 108 JUL 2007



Virgilio Acunzo
Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil

ESPANOL
BLANCO

C



PLACA ACTUAL GNJ558		REPUBLICA DEL ECUADOR COMISION DE TRÁNSITO	
N° PLACA ANTERIOR		MACHALA	
CLAS Y TIPO AUTOMOVIL - SEDAN		REGULAR	
MODELO OPTRA 1.8L T/A		MARCHA METALICA	
SERIE 9GAJMS2325B030636	TOR. / CILINDROS .75 0	DISCO D	PASAJ. / CARGA 5 COLON
MOTOR T18SED088699		COOPERATIVA	COMBUSTIBLE GASOLINA
N° MATRÍCULA 288733	N° SEÑALADO 461448	COLOR PLATEADO	COD. SEVISOR CCEVALLOS

USUARIO		PLACA REGISTRO		TRÁMITE	
GNJ558		17/DIC/2004		Mat. Anua	
RULMANES DEL ECUADOR RULMASA S.A.					
CÓDULA / RUC 086077882001		PLACA 134920		TELÉFONO	
DOMICILIO 9 DE OCTUBRE - MACHALA			CIUDAD GUAYAQUIL		
F. CADUCIDAD 31/DIC/2006	VALOR 18.576.00	DEVALUACION NO	FECHA ENTREGA 17/FEB/2005	FECHA DE COM. PLA. 30/NOV/2004	
Firma del propietario				FECHA EMISION 19/MAY/2006	
Firma del propietario				NOM. EMISION 1124	

84e13400

00461448



Virgilio Jarita Anzueto
 Virgilio Jarita Anzueto
 Notario Público, Machala
 Guayas

De conformidad con el numeral 5 del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1978, D.O.F.E., que la fotocopia presentada, que consta de 2270 folios, exacta al documento original que también se me exhibe. Cuarta. Indeterminada. Guayaquil, 1 MAR 2007



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

Ficha Registral
91570

Conforme a la solicitud Número: 5010, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 91570:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 26 de abril de 2007*
Parroquia: Tarqui
Ubicación: Ciudadela Urdesa
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial:

LINDEROS REGISTRALES:

Villa y solar 67 antes 6-B de la manzana 1, ubicado en la Ciudadela URDESA, parroquia Tarqui.
SUROESTE: Con frente al Estero Salado, con la extensión de 20,00 metros
NOROESTE: Con el solar 5 con una extensión de 50,00 metros
NORESTE: Con el solar 6 (6-A), en una extensión de 60,00 metros, haciéndose constar que, de conformidad con el plano, al lado del solar 6-A, existe una franja peatonal del 6,00 metros de ancho que comienza en la calle Ebanos cuyos primeros 25,00 metros, son comunales con el solar 6, anteriormente del señor Alfredo Cordovez Bustamante y actualmente tiene una superficie de 1.386, metros, el resto de la faja peatonal corresponde únicamente al solar 6-B de modo que por el
SURESTE, el terreno tiene 45,40 metros, de los cuales 6,00 metros, corresponde a la faja mencionada y en la extensión de 39,40 metros, lindera con el número 6.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Aporte	7,554 24/12/1984	163,891
Propiedades	Aclaración de Compraventa	7,555 24/12/1984	163,929
Propiedades	Compraventa	8,336 12/06/1987	177,419

DETALLE DE MOVIMIENTOS REGISTRAL

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 3 **Aporte**

Inscrito el : *lunes, 24 de diciembre de 1984*
Tomo: *227 / 1,984*
Folio Inicial: *163,891* - Folio Final: *163,928*
Número de Inscripción: *7,554*
Número de Repertorio: *17,386*
Oficina donde se guarda el original: *Notaría Décimo Tercera*
Nombre del Cantón: *Guayaquil*
Escritura/Providencia/Resolución: *24-sep-84*
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:
****** (Ninguna) ******

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

Papel:	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Aportante	99019930300	Inmobiliaria San Juan C Ltda		Guayaquil
Beneficiario	09-90619913001	Inversiones Galínsa S A		Guayaquil

2 / 3 **Aclaración de Compraventa**

Inscrito el : *lunes, 24 de diciembre de 1984*
Tomo: *227 / 1,984*
Folio Inicial: *163,929* - Folio Final: *163,944*
Número de Inscripción: *7,555*
Número de Repertorio: *18,464*
Oficina donde se guarda el original: *Notaría Décimo Tercera*
Nombre del Cantón: *Guayaquil*
Escritura/Providencia/Resolución: *26-nov-84*



Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Propietario	09-90176248001	Comercial San Juan S A		Guayaquil
Propietario	09-90619913001	Inversiones Galinsa S A		Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	7554	24-dic-1984	163891	163928

3 / 3 Compraventa

Inscrito el : viernes, 12 de junio de 1987

Tomo: 259 / 1,987

Folio Inicial: 177,419 - Folio Final: 177,452

Número de Inscripción: 8,336

Número de Repertorio: 16,406

Oficina donde se guarda el original: Notaria Décimo Tercera

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 03-abr-87

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-90775982001	Rulimanes Del Ecuador Rulimasa S A		Guayaquil
Vendedor	09-90619913001	Inversiones Galinsa S A		Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	7554	24-dic-1984	163891	163928
Propiedades	7555	24-dic-1984	163929	163944

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	3		

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

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

Emitido a las: 19:07:08 del lunes, 30 de abril de 2007

MLAVID
2007-5010



VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$ 13.20 + I.V.A. _



Ab. Juan Salinas Tomalá

Registrador de la Propiedad Delegado

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

RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S. A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANACIAS
Al 28 de Febrero de 2007

INGRESOS		212.82
Arriendos		200.00
Alquiler Auditorium	200.00	
Otros Ingresos		12.82
Otros Ingresos	12.82	
EGRESOS		-2,265.23
Gastos de Personal		445.09
Sueldos y Salarios	54.24	
Trabajos Eventuales	15.00	
Apotes Patronal IESS	6.05	
Vacaciones	121.22	
Bonificaciones	248.58	
Gastos Administrativos		31.00
Varios de Administracion	5.00	
Gastos Bancarios	26.00	
Impuestos y Contribuciones		60.00
Cuotas a Instituciones	60.00	
Servicios Básicos		217.62
Energía Eléctrica	143.62	
Agua Potable	54.82	
Teléfono	19.18	
Gastos de Mantenimiento		1,505.33
Mantenimiento de Edificios e Instalacione	1,210.33	
Mantenimiento de Vehiculos	295.00	
Gastos No Deducibles		6.19
Gastos No Deducibles	6.19	
Pérdida del Ejercicio		-2,052.41



Alfredo Echeverría Mantilla
 Alfredo Echeverría Mantilla
 Gerente

Priscila Crespo Ch.
 CPA. Priscila Crespo Ch.
 Contador General
 Reg. No. 28.781

COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. CELEBRADA EL PRIMERO DE MARZO DEL AÑO 2007.

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, al primer día del mes de marzo del año dos mil siete, a las diez horas en el local ubicado en la Avenida Juan Tanca Marengo Km. 2 ½ y Avenida Agustín Freire, se lleva cabo La Junta General de Accionistas de la Compañía RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. con la comparecencia de sus accionistas: CATALINA VICTORIA ECHEVERRÍA AMPUERO, de nacionalidad ecuatoriana, por sus propios derechos, propietaria de cinco acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de cuatro dólares de los Estados Unidos de América cada una (US\$4.00), representada en esta Junta por la señora ANA VICTORIA AMPUERO MONTEVERDE DE ECHEVERRÍA quien presentó la correspondiente carta de poder extendida a su favor; JAIME DANIEL ECHEVERRIA AMPUERO, de nacionalidad ecuatoriana, por sus propios derechos, propietario de nueve acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de cuatro dólares de los Estados Unidos de América cada una (US\$4.00); JAVIER VICENTE ECHEVERRÍA AMPUERO, de nacionalidad ecuatoriana, por sus propios derechos, propietario de cinco acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de cuatro dólares de los Estados Unidos de América cada una (US\$4.00); MARIO FRANCISCO ECHEVERRÍA AMPUERO, de nacionalidad ecuatoriana, por sus propios derechos, propietario de cinco acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de cuatro dólares de los Estados Unidos de América cada una (US\$4.00); RICARDO JOSÉ ECHEVERRIA GRANJA, de nacionalidad ecuatoriana, por sus propios derechos, propietario de cinco acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de cuatro dólares de los Estados Unidos de América cada una (US\$4.00); y, ALFREDO IGNACIO ECHEVERRIA MANTILLA, de nacionalidad ecuatoriana, por sus propios derechos, propietario de dos mil cuatrocientos setenta y un acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de cuatro dólares de los Estados Unidos de América cada una (US\$4.00); acciones y accionistas que representan la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía, quienes deciden constituirse en Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas, con el objeto de conocer y resolver sobre los siguientes puntos del orden del día: 1) Conocer y resolver sobre la escisión de la compañía, aprobar las bases de la operación transferencia de parte de patrimonio y creación de una nueva compañía. 2) Conocer y resolver sobre la aprobación del estatuto social de la nueva compañía, que se crea producto de la escisión y asignación del capital suscrito. De acuerdo con la facultad concedida por el Art. 238 de la Ley de Compañías vigente, se declara que la Junta General de Accionistas queda válidamente reunida, teniendo como asuntos del orden del día los que han quedado fijados por unanimidad. De conformidad con lo previsto en la cláusula Vigésima Tercera del Estatuto



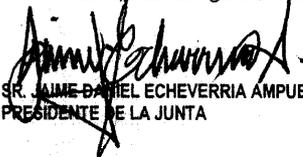
preside la Junta el Presidente de la compañía, señor JAIME DANIEL ECHEVERRÍA AMPUERO y actúa como Secretario su Gerente, ALFREDO IGNACIO ECHEVERRÍA MANTILLA. El Presidente dispone que por secretaría se constate el quórum reglamentario, luego de lo cual se declara instalada la Junta y se procede a tratar el orden del día acordado. A fin de tratar el primer punto del orden del día toma la palabra el Presidente quien manifiesta que por convenir a los intereses de la compañía se requiere que esta se escinda y transfiera parte de su patrimonio a una nueva compañía que se creará como consecuencia. Efectuada la exposición del Presidente se puso en conocimiento de la Junta General el proyecto de escisión constante en la minuta, informes, balances y estados financieros. La Junta General procedió a deliberar al respecto, luego de lo cual resolvió por unanimidad de votos lo siguiente: 1) Aprobar la escisión de RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. y división de su patrimonio, dando lugar a la creación de la compañía GRALIMANES CÍA. LTDA. 2) Aprobar Que con motivo de la escisión se mantenga inalterable la naturaleza jurídica, objeto social, plazo y demás aspectos con el contrato social de RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. 3) Que como consecuencia de la escisión de RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. se transfiera a la nueva compañía GRALIMANES CÍA. LTDA., que nace producto de la escisión, los activos que se detallan en los balances que se agregan como habilitante, dejando constancia que los mismos se transfieren a su valor en libros, y aclarando que los bienes muebles e inmuebles que se transfieren son aquellos constantes en el Anexo 1. 4) Que como contrapartida a los activos que se transfieren según lo indicado en el numeral tres anterior RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. transfiere a GRALIMANES CÍA. LTDA. los valores de las cuentas de pasivo que se detallan en los balances que se anexan como habilitantes. 5) Finalmente respecto de la cuenta de patrimonio del total de Reservas por CIENTO CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIDOS 40/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, se procederá de la siguiente manera: a) De la cuenta reservas de capital por CIENTO TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES 59/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA servirán para conformar el capital social de la nueva compañía, GRALIMANES CÍA. LTDA., y el saldo por NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES 59/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA pasa como una cuenta de patrimonio de GRALIMANES CÍA. LTDA. que llevará el mismo nombre de Reserva de Capital; b) De la cuenta reserva legal, los TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA pasan como una cuenta de patrimonio de GRALIMANES CÍA. LTDA. que llevará el mismo nombre; y, c) De la cuenta reserva facultativa, los TRESCIENTOS VEINTICUATRO 81/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, pasan como una cuenta de patrimonio de GRALIMANES CÍA. LTDA. que llevará el mismo nombre. 5.1) De la cuenta de patrimonio denominada resultados anteriores la suma de TRECE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS 29/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA pasan a una cuenta de patrimonio de GRALIMANES CÍA. LTDA., que llevará el mismo nombre. 6) Que los accionistas no ejercen su derecho de separación o receso, por tanto pasan a integrar el capital suscrito de la nueva compañía en proporciones iguales a las que tienen en RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. A continuación la junta general pasa a tratar el segundo punto del orden del día, manifestando el Presidente de la misma que como consecuencia de lo antes

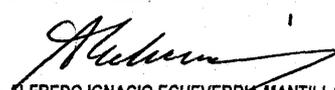
resuelto la junta debe aprobar el estatuto de la nueva compañía y resolver sobre la suscripción del capital. La junta general luego de deliberaciones resolvió por unanimidad de votos crear como consecuencia de la escisión la compañía GRALIMANES CÍA. LTDA. la que se registrá por la Ley de compañías y el siguiente estatuto: "ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑIA GRALIMANES CÍA. LTDA. TÍTULO PRIMERO: DEL NOMBRE, NACIONALIDAD, OBJETO Y PLAZO DE LA COMPAÑIA: ARTÍCULO PRIMERO: DEL NOMBRE: La compañía que se organiza se denominará GRALIMANES CÍA. LTDA. ARTÍCULO SEGUNDO: NACIONALIDAD Y DOMICILIO.- La nacionalidad de la compañía será ecuatoriana y su domicilio principal la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, sin perjuicio de adquirir domicilios en otros lugares de la República o del exterior como consecuencia de la apertura o establecimientos de sucursales o agencias. ARTÍCULO TERCERO: OBJETO: La compañía tendrá como objeto social: La asesoría y apoyo técnico en la creación e introducción de sistemas administrativos relacionados con el marketing y la contabilidad. ARTÍCULO CUARTO: PLAZO: El plazo de duración de la compañía que se constituye mediante éste instrumento será de cien años que se contarán desde la inscripción en el Registro Mercantil de la presente escritura, plazo que podrá prorrogarse o podrá disolverse la sociedad y liquidarse antes de su cumplimiento por resolución expresa tomada por la Junta General de socios, conforme a lo dispuesto en el Estatuto por las demás causas legales. ARTÍCULO QUINTO: DEL CAPITAL: El capital de la compañía es de CINCO MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 5.000,00) representado en cinco mil participaciones de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, numeradas del cero cero cero uno al cinco mil, inclusive que podrán ser suscritas y pagadas y darán derecho a voto de acuerdo a las normas legales vigentes. ARTÍCULO SEXTO: DE LAS PARTICIPACIONES: Cada participación dará derecho a un voto en las Juntas Generales y derecho a participar en las utilidades de la Compañía en proporción a su valor pagado, y a los demás que confiere la Ley a los socios. ARTÍCULO SÉPTIMO: La compañía formará un fondo de reserva hasta que este alcance por lo menos el veinte por ciento del capital. En cada anualidad la compañía segregará de las utilidades líquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objeto. ARTÍCULO OCTAVO: DERECHO DE PREFERENCIA: Si se acordare el aumento del capital, los socios tendrán derecho de preferencia para suscribirlo en proporción a sus aportes sociales. CAPÍTULO SEGUNDO: DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS.- ARTÍCULO NOVENO: La Junta General de Socios es el órgano supremo de la compañía y rige su organización y funcionamiento conforme a la Ley de Compañías, y estará integrada por los socios legalmente convocados y reunidos. ARTÍCULO DÉCIMO: DEL QUORUM: La Junta General no podrá considerarse válidamente constituida para deliberar en primera convocatoria si los concurrentes a ella no representan más de la mitad del capital de la compañía, pero en la segunda convocatoria podrá constituirse con el número de socios presentes debiéndose establecer ésta circunstancia en la convocatoria. ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: DE LAS JUNTAS: Estas serán de dos clases: Ordinarias, las que necesariamente deberán celebrarse dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la compañía, y las Extraordinarias, que se reunirán en cualquier época en que fueren convocada. En las Juntas Generales sólo podrán tratarse los asuntos puntualizados en la convocatoria, bajo pena de nulidad. A excepción de las Juntas Generales Universales de Socios en que

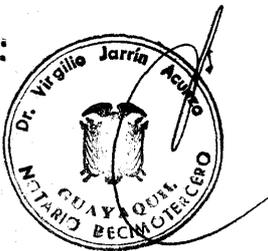


podrá deliberarse y resolverse sobre asuntos que acepten los socios. ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: DECISIONES DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS. Se tomarán por mayoría absoluta, esto es, con la mitad más uno de todos los socios y los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría. ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: DE LA CONVOCATORIA: Las Juntas Generales serán convocadas por el Gerente o por el Presidente, por la prensa en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía con ocho días de anticipación por lo menos al fijado para la reunión, en estos ocho días no se contarán el de la convocatoria ni el de la reunión. Sin embargo la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida en cualquier tiempo y en cualquier lugar dentro del territorio nacional, para tratar cualquier asunto siempre que esté presente todo el capital pagado y los asistentes quienes deberán suscribir el acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la celebración de la Junta; sin embargo cualquiera de los asistentes podrá oponerse a la discusión de los asuntos sobre los cuales no se considere suficientemente informado. ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS: Todas las establecidas en el Art. 118 de la Ley de compañías vigente a la fecha de otorgamiento del presente instrumento, que incluye: a) Designar y remover administradores y gerentes; b) Aprobar las cuentas y los balances que presenten los administradores y gerentes; c) Resolver acerca de la forma de reparto de utilidades; d) Resolver acerca de la amortización de las partes sociales; e) Consentir en la cesión de las partes sociales y en la admisión de nuevos socios; f) Decidir acerca del aumento o disminución del capital y prórroga del contrato social, g) Resolver, el gravamen o la enajenación de inmuebles propios de la compañía, h) Resolver acerca de la disolución anticipada de la compañía, i) Disponer que se entablen las acciones correspondientes en contra de los administradores o gerentes, j) las demás que determine la Ley. CAPÍTULO CUARTO: DEL PRESIDENTE, DEL GERENTE Y DEL COMISARIO: ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: DEL PRESIDENTE: El Presidente será elegido por la Junta General de Socios por el plazo de cinco años. Sus facultades son: Presidir y convocar la Junta General, supervigilar la marcha de los negocios de la compañía y la actuación del Gerente, suscribir conjuntamente con el Gerente los certificados de aportaciones y el acta de Junta General, sustituir al Gerente en caso de ausencia o incapacidad temporal o definitiva de éste, hasta que la Junta General designe el nuevo Gerente. ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: DEL GERENTE: Será designado por la Junta General de Socios por el plazo de cinco años. Sus atribuciones serán las previstas en este estatuto, así como las determinadas en la Ley de Compañías para los administradores. ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: REPRESENTACIÓN LEGAL: El Gerente sólo y sin el concurso de ningún otro funcionario ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, en la forma que mejor estime conveniente a los intereses de ella, necesitando autorización de la Junta General sólo para enajenar o gravar inmuebles de la compañía. ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: DEL COMISARIO: Anualmente la Junta General de Socios, designará un Comisario para que realice las funciones que por Ley corresponde a los comisarios. CAPÍTULO QUINTO: DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA COMPAÑÍA ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Son causas de disolución de la compañía, las establecidas en la Ley de Compañías.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: En caso de liquidación de la compañía, actuará como liquidador el Gerente de la misma, pero la Junta General de socios podrá nombrar como liquidador a cualquier otra persona que no sea el Gerente.-HASTA AQUÍ EL ESTATUTO DE GRALIMANES CIA. LTDA. A continuación la junta general de accionistas de la compañía RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. resolvió por unanimidad de votos que la nueva compañía que se crea como consecuencia de la escisión emita CINCO MIL participaciones de un valor nominal de UN dólar de los Estados Unidos de América cada una (US\$1.00), las mismas que son asignadas por los accionistas de la compañía escindida de la siguiente manera: CATALINA VICTORIA ECHEVERRÍA AMPUERO asigna diez participaciones, JAIME DANIEL ECHEVERRÍA AMPUERO asigna dieciocho participaciones, JAVIER VICENTE ECHEVERRÍA AMPUERO asigna diez participaciones, MARIO FRANCISCO ECHEVERRÍA AMPUERO asigna diez participaciones, RICARDO JOSÉ ECHEVERRÍA GRANJA asigna diez participaciones y ALFREDO IGNACIO ECHEVERRÍA MANTILLA asigna cuatro mil novecientas cuarenta y dos. Las participaciones se encuentran pagadas en su totalidad mediante la transferencia de los activos, pasivos, y patrimonio referidos anteriormente. A continuación la junta general autoriza al representante legal de la compañía para que otorgue la correspondiente escritura pública de escisión y creación de una nueva compañía. No habiendo más asuntos que tratar el Presidente de la compañía la declara concluida la sesión a las catorce horas, concediendo previamente un receso para la elaboración del acta, hecho que fue se reinstalan nuevamente y suscriben el acta todos los asistentes en unidad de acto con el Presidente y Secretario.- f) p. Catalina Echeverría Ampuero, accionista.- Ana Victoria Ampuero Monteverde, apoderada.- f) Jaime Daniel Echeverría Ampuero, accionista.- f) Javier Vicente Echeverría Ampuero accionista.- f) Mario Francisco Echeverría Ampuero, accionista.- f) Ricardo José Echeverría Granja, accionista.- f) Alfredo Ignacio Echeverría Mantilla, accionista.- Lo certificamos.


SR. JAIME DANIEL ECHEVERRÍA AMPUERO
PRESIDENTE DE LA JUNTA


SR. ALFREDO IGNACIO ECHEVERRÍA MANTILLA
SECRETARIO DE LA JUNTA



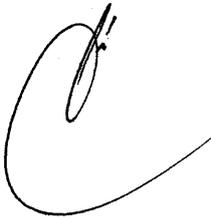
ANEXO 1

DETALLE DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DE RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. QUE SE TRANSFIEREN A GRALIMANES CÍA. LTDA.

1. Departamento No. 43 del cuarto piso alto lado oeste; y, las cocheras Nos. 7 y 8 del bloque número 3, y sus correspondientes alicuotas de terreno y demás áreas comunes, todo ubicado en el Edificio Sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal denominado CONDOMINIO "SOLANA"; edificio que se encuentra construido sobre los solares Nos. 3, 5, 8 y 10 de la manzana No. 15 del Sector Chipipe, cantón Salinas de la Provincia del Guayas.
2. Edificación y solar número trece de la Urbanización LAGUNA DORADA, ubicada sobre la vía Puntilla-Samborondón entre las Urbanizaciones Los Lagos y Las Riveras del cantón Samborondón, Provincia del Guayas.
3. Oficina No. 3 y su correspondiente alicuota de terreno y demás áreas comunes, del edificio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal denominado "Centro de Diseño y Decoración Dicentro Guayaquil"; ubicado a la altura del Km. 1 ½ de la Avenida Juan Tanca Marengo, en el sitio denominado Los Tres Cerritos, parroquia urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas.
4. Edificación y solar número SEIS, antes SEIS-B, de la manzana número uno de la Ciudadela Urdesa, parroquia urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil, cantón Guayaquil, Provincia del Guayas.
5. Departamento PB-A de la planta baja, incluye terraza, estacionamiento vehicular cubierto número PB-A UNO, estacionamiento vehicular cubierto número PB-A DOS; y Bodega PBA, del edificio Sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal denominado Condominio PASEO DEL RIO que se encuentra construido sobre el solar No. 3 de la manzana A, con frente al Malecón de la Urbanización Entre-Rios, parroquia Tarifa del Cantón Samborondón, Provincia del Guayas.
6. Vehículo: Clase y tipo Automóvil-Sedan, Marca Chevrolet, Modelo OPTRA 1.8 L T/A, color plateado, carrocería metálica, Placa actual GNJ-558, Serie 9GAJM52325B030636, Motor T18SED088599.

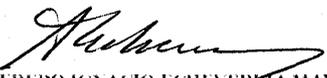
p. RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.


SR. ALFREDO ECHEVERRÍA MANTILLA
GERENTE



COPIA DEL LISTADO DE ACCIONISTAS PRESENTES Y ACCIONES REPRESENTADAS EN LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A., CELEBRADA PRIMERO DE MARZO DEL DOS MIL SIETE.-

ACCIONISTAS	NO. ACCIONES	V/NOMINAL	VOTOS
Catalina Victoria Echeverría Ampuero	5	US \$4.00	5
Jaime Daniel Echeverría Ampuero	9	US \$4.00	9
Javier Vicente Echeverría Ampuero	5	US \$4.00	5
Mario Francisco Echeverría Ampuero	5	US \$4.00	5
Ricardo José Echeverría Granja	5	US \$4.00	5
Alfredo Ignacio Echeverría Mantilla	2.471	US \$4.00	2.471
	<u>2.500</u>		<u>2.500</u>


 ALFREDO IGNACIO ECHEVERRÍA MANTILLA
 SECRETARIO DE LA JUNTA


 JAIME DANIEL ECHEVERRÍA AMPUERO
 PRESIDENTE DE LA JUNTA



Rulimanes del Ecuador Rulimasa S.A.
(Después de la escisión)
Balance General
Al 28 de Febrero de 2007

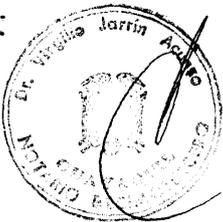
ACTIVOS		
ACTIVO FIJO		150,920.12
Terrenos	37,604.70	
Edificios	167,240.35	
Depr.Acum.Edificios	<u>-54,132.54</u>	113,107.81
Equipos de Oficina	859.09	
Depr.Acum.Equipos de Oficina	<u>-651.48</u>	207.61
TOTAL ACTIVO		<u>150,920.12</u>
PASIVOS		
OTROS PASIVOS		
Cuentas por Pagar - Socios	<u>142,972.53</u>	
TOTAL PASIVO		142,972.53
PATRIMONIO		
Capital	10,000.00	
Pérdida del Ejercicio	<u>-2,052.41</u>	
TOTAL PATRIMONIO		7,947.59
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		<u>150,920.12</u>



Alfredo Echeverría Mantilla
Gerente

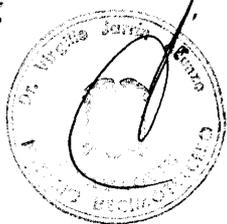


CPA. Priscila Crespo Ch.
Contador General
Reg. No. 28.781



GRALIMANES CIA. LTDA.
Balance General
Al 28 de Febrero de 2007

ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		117,627.14
Disponible		
Bancos	<u>1,755.38</u>	1,755.38
Cuentas por Cobrar		115,463.14
Clientes	114,605.96	
Empleados	20.16	
Anticipo a Utilidades	<u>837.02</u>	
Pagos Anticipados		408.62
Seguros Pagados por Anticipado	<u>408.62</u>	
ACTIVO FIJO		47,529.06
Terrenos		5,102.33
Edificios		33,159.02
Vehículos		<u>9,267.71</u>
OTROS ACTIVOS		7,514.53
Anticipos y Retenciones		<u>7,514.53</u>
TOTAL ACTIVO		<u>172,670.73</u>
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE		1,772.31
Impuesto a la Renta	1,035.34	
Retencion en la fuente	6.14	
Participación Trabajadores	<u>730.83</u>	
OTROS PASIVOS		53,183.73
Cuentas por Pagar - Socios	<u>53,183.73</u>	
TOTAL PASIVO		54,956.04
PATRIMONIO		
Capital	5,000.00	
Reserva Legal	344.00	
Reserva de Capital	98,853.59	
Reserva Facultativa	324.81	
Resultados Años Anteriores	<u>13,192.29</u>	
TOTAL PATRIMONIO		117,714.69
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		<u>172,670.73</u>

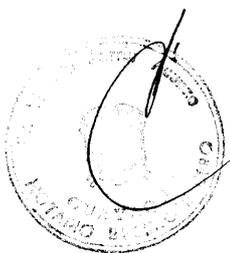


Alfredo Echeverría Mantilla
 Alfredo Echeverría Mantilla
 Gerente

Priscila Crespo Ch.
 CPA. Priscila Crespo Ch.
 Contador General
 Reg. No. 28.781

Rulimanes del Ecuador Rulimasa S.A.
(Antes de la escisión)
Balance General
Al 28 de Febrero de 2007

ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		117,627.14
Disponible		
Bancos	1,755.38	1,755.38
Cuentas por Cobrar		115,463.14
Clientes	114,605.96	
Empleados	20.16	
Anticipo a Utilidades	837.02	
Pagos Anticipados		408.62
Seguros Pagados por Anticipado	408.62	
ACTIVO FIJO		198,449.18
Terrenos		42,707.03
Edificios	204,865.65	
Depr.Acum.Edificios	-58,598.82	146,266.83
Equipos de Oficina	859.09	
Depr.Acum.Equipos de Oficina	-651.48	207.61
Vehículos	15,887.50	
Depr.Acum.Vehículos	-6,619.79	9,267.71
OTROS ACTIVOS		7,514.53
Anticipos y Retenciones	7,514.53	
TOTAL ACTIVO		<u>323,590.85</u>
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE		1,772.31
Impuesto a la Renta	1,035.34	
Retencion en la fuente	6.14	
Participación Trabajadores	730.83	
OTROS PASIVOS		196,156.26
Cuentas por Pagar - Socios	196,156.26	
TOTAL PASIVO		197,928.57
PATRIMONIO		
Capital Social	10,000.00	
Reserva Legal	344.00	
Reserva de Capital	103,853.59	
Reserva Facultativa	324.81	
Resultados Años Anteriores	13,192.29	
Pérdida del Ejercicio	-2,052.41	
TOTAL PATRIMONIO		125,662.28
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		<u>323,590.85</u>



Alfredo Echeverría Mantilla
Alfredo Echeverría Mantilla
Gerente

Priscila Crespo Ch.
CPA. Priscila Crespo Ch.
Contador General
 Reg. No. 28.781

Guayaquil, 04 de Enero del 2002.

Sr. Dn.
Alfredo Echeverría Mantilla
Ciudad.

De mis consideraciones:

Cúmpleme informarle que la Junta General Extraordinaria de accionistas de RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A., en su sesión celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de reelegirlo como GERENTE de la compañía, por el período de cinco años, con las atribuciones y deberes determinados en el Estatuto Social, entre las que figuran la representación legal, judicial y extrajudicial de la misma, sin el concurso de ningún otro funcionario.

Sus atribuciones están contenidas en la escritura pública que autorizó el Notario Primero de este cantón, doctor Carlos Quiñonez Velásquez, el 15 de julio de 1985, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 17 de septiembre de 1985.

Atentamente,

p. RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.

Ing. Catalina Echeverría Ampuero de Voit
PRESIDENTA

RAZÓN: Acepto el cargo de GERENTE para el que he sido designado,
según el nombramiento que antecede.

Guayaquil, 04 de enero del 2002.

ALFREDO ECHEVERRÍA MANTILLA



En la presente fecha queda inscrito este
Nombramiento de Gerente

Folio(s) 4351-4353 Registro Mercantil N°

758 Repertorio No. 1253

Se archivan los Comprobantes de pago por los
impuestos respectivos.

Guayaquil, Enero 15 del 2002

DRA. NORMA PLAZA DE GARCÍA
REGISTRADORA MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1.978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1.978. DOY FE : Que la fotocopia precedente, que consta de una fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. - Cuantía: Indeterminada. - Guayaquil.

10 MAR 2007



Virgilio Jarrín Acunzo
Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil

**ESPACIO
EN
BLANCO**

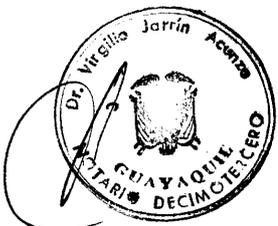


0020038

Compulsa de la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON SALINAS.- Presidencia oficio número cero sesenta- A IMS/P.- Salinas, veintiuno de Enero de mil novecientos ochenta y tres .- Señor Ingeniero Leopoldo Amador Pontón.- Gerente de Construcciones y Promociones Girasol C. Ltda.- En su Despacho.- De mis consideraciones: El Ilustre Consejo Cantonal de Salinas que me honra en presidir, en sesión Ordinaria celebrada el día diecinueve de Enero del presente año, conoció su solicitud presentada a este Concejo, así como el informe número cero setenta y nueve- UP-Ochenta, y dos del Departamento de Planeamiento Urbano, y de conformidad al Artículo diez y nueve de la Ley de Propiedad Horizontal y la Ordenanza sobre construcciones de Edificios de Propiedad Horizontal, confiere la respectiva DECLARACION MUNICIPAL, para el Edificio " SOLANA " que se construye en un lote de la manzana número quince del sector Chipipe de esta Cabecera Cantonal.- En consecuencia con esta Declaración Municipal se deberá otorgar la correspondiente escritura pública, incorporando al Régimen de Propiedad Horizontal al mencionado Edificio terreno, y cumplir con todas las disposiciones legales pertinentes.- Particular que pongo a su conocimiento para los fines consiguientes: Atentamente.- Dios, Patria y Libertad.- (firmado) ilegible.- Doctor Francisco Rodríguez S.- Presidente del Ilustre Concejo Cantonal de Salinas.- Hay un sello.

Doy fe: que la transcripción que antecede es fiel compulsa del documento que se me exhibe.- Guayaquil , 1 de Marzo del 2007

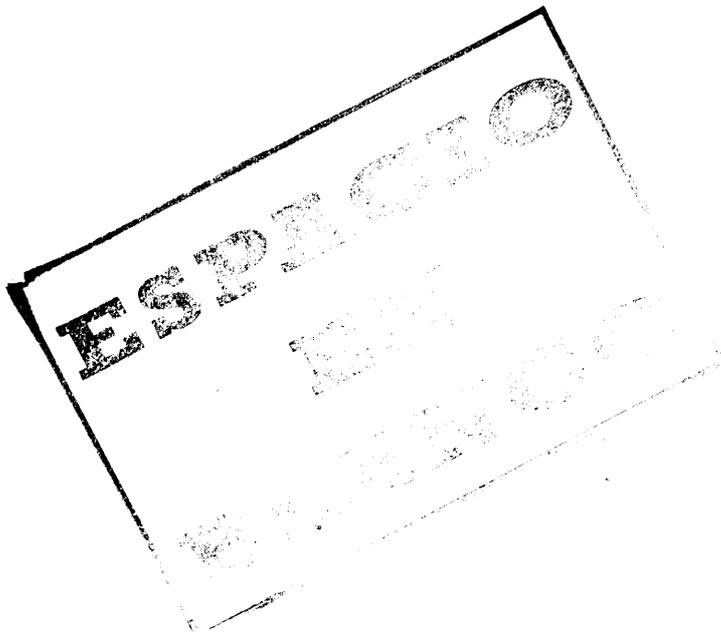


Virgilio Jarrín Acunzo
Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Decimotercero
Guayaquil

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de *una* folios, exacta al documento original que también se me exhibe. - Cuantía: Indeterminado. - Guayaquil, 1 MAR 2007



Virgilio Acunzo
Dr. Virgilio Jarrin Acunzo)
Notario Décimo Tercero
Guayaquil



C



MUNICIPALIDAD
DE
GUAYAQUIL
ALCALDIA

- 5 -

000211

Febrero 5 de 1991

Sr. Ing.
JUAN ANTONIO GONZALEZ PORTES
REPRESENTANTE LEGAL DE LA CIA. "LA FERRETERA C.A."
Ciudad

REF.: PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO TIPO CENTRO
COMERCIAL DENOMINADO "DICENTRO"

Visto los informes favorables contenidos en los
oficios # 0010 de febrero 1 de 1991 de Control de
Construcciones y # 41910 de febrero 5 de 1991 de
Asesoría Jurídica Municipal, y de conformidad con lo
dispuesto en el Art. 2 y 3 de la Ordenanza Municipal
de Propiedad Horizontal, confiero la Declaratoria de
Propiedad Horizontal, al siguiente edificio:

NOMBRE: Edificio, tipo Centro Comercial
"DICENTRO"

UBICACION: Av. Freile entre Avenidas Juan Tanca
Marengo y Fco. de Orellana, solar No.01
Manzana 1A, parroquia Tarqui, de esta -
esta ciudad.

PROPIETARIO: Compañía Anónima LA FERRETERA C.A.

Se adjunta el Cuadro de Alcuotas certificado por el
señor Secretario Municipal.

Atentamente
Por Guayaquil Independiente
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD



[Handwritten Signature]
Ab. Elsa Bucaram Ortiz
ALCALDE DE SANTIAGO
DE GUAYAQUIL

EBO/HSL/.

cc.: Catastro y Avalúos, Computación, Rentas, Control
de Construcciones y Registrador de la Propiedad.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 10 de Abril de 1978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de una foias, exacta al documento original que también se me exhibe. Cuenta indeterminada - Guayaquil, 10 MAR 2007



Virgilio Jarrín Acunzo
Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil

**ESPECIO
EN
BLANCO**

C

**REGlamento INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO "PASEO DEL RIO",
CONSTITUIDO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

CAPITULO I. - DEL EDIFICIO Y SUS DEPENDENCIAS.

Artículo 1.1 - Este reglamento rige las relaciones de convivencia social, económica y administrativa, entre los Copropietarios del EDIFICIO PASEO DEL RIO, que se levanta frente al Malecón de Entre Ríos, en el Solar número Tres, de la manzana "A" de la Ciudadela Entre-Ríos, del cantón Samborombón.

El referido edificio consta de la planta baja y siete pisos altos, y está integrado por diecisiete departamentos, en las siguientes plantas: ocho departamentos de doscientos metros cuadrados, aproximadamente, ubicados desde la planta baja hasta el segundo piso alto; ocho departamentos de trescientos metros cuadrados, aproximadamente, ubicados desde el tercero hasta el sexto piso alto (dos por cada piso); y un pent-house ubicado en el séptimo piso alto. Cada departamento contará con estacionamientos vehiculares cubiertos.

En general todo aquello que no esté previsto por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento dictado por la Función Ejecutiva y la Ordenanza Municipal sobre la materia, se regirá por las normas de este Reglamento Interno.

Artículo 1.2.- Son bienes del edificio PASEO DEL RIO, los siguientes:

El terreno donde se halla construido el edificio, que tiene un área de 3.728 metros cuadrados, aproximadamente, cisternas para agua potable incluidos dos bombas eléctricas con tanques de presión, el sistema sanitario para la evacuación de las aguas servidas, sistema hidráulico contra incendios con 8 cajetines de emergencia, instalaciones eléctricas incluyendo acometida, banco de transformadores y generador de energía eléctrica para emergencia marca Caterpillar, instalaciones de acometida telefónica, sistema de alarma por marca Schindler de 8 personas de capacidad (uno de ellos panorámico), sistema de riego automático en jardines, escaleras de concreto, descansos, las bases de los muros, columnas, losas de entresijos, el hall de ingreso principal, lobby, área de recepción, halls de ascensores de cada piso, accesos peatonales y vehiculares, parques de visita, piscinas, jacuzzi, cancha de tenis y otros bienes y/o equipamientos que sean de uso común.

Artículo 1.3.- Son bienes exclusivos y privativos de los Copropietarios, los siguientes:

Diecisiete departamentos con un área total de 5.282,76 metros cuadrados, 43 estacionamientos cubiertos con un área total de 551,74 metros cuadrados, y 17 bodegas que dan un área total de 69,05 metros cuadrados, que a su vez en conjunto totalizan un área de 5.903,55 metros cuadrados.

Artículo 1.4.- Cada propietario de departamento, podrá servirse de los bienes comunes del edificio, en un uso ordinario y fines peculiares, sin perturbar o menoscabar el derecho legítimo de los demás copropietarios. El uso de cada departamento será estrictamente de carácter residencial y unifamiliar.

4to



CAPITULO II.- DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Artículo 2.1.- El gobierno del Edificio corresponde a la Asamblea de Copropietarios y al Comité Ejecutivo. La Administración se ejecutará a través del Administrador y de los empleados del Condominio.

Artículo 2.2.-DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Artículo 2.2.1.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad para conocer y resolver todos los problemas y asuntos relativos a la utilización, administración, conservación y cuidado del edificio en propiedad horizontal. Está compuesta por todos los Copropietarios con título inscrito de dominio sobre los diferentes departamentos; quienes para hacer valer sus derechos, deberán cumplir fielmente los deberes y obligaciones inherentes a su calidad de Copropietarios, aunque no asistan a la sesión, se abstuvieren de votar, ó votaren en contra.

Artículo 2.2.2.- La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente por lo menos dos veces al año, debiendo la primera ser obligatoriamente en la primera quincena del mes de Enero y la segunda en la primera quincena del mes de Julio, y extraordinariamente, cuando lo solicite el Presidente, o un número de Copropietarios cuyos derechos representen por los menos el 25% de las alicuotas.

Artículo 2.2.3.- Las convocatorias para la asamblea de Copropietarios, las cursará el Secretario personalmente o a través del Administrador, por escrito, con tres días de anticipación, por los menos al día fijado para la sesión. La convocatoria contendrá el orden del día e irá firmada por el Presidente o la persona del Comité Ejecutivo que este delegue.

Artículo 2.2.4.- La Asamblea podrá sesionar, sin previa convocatoria, en cualquier momento y lugar, siempre que así lo acordare y concurrieren el 100% de los Copropietarios del edificio.

Artículo 2.2.5.- Para que haya quorum en la Asamblea, se necesitará un número de concurrentes, cuyos derechos representen más del 50% de las alicuotas totales del edificio. En caso de no existir quorum reglamentario, se convocará para una nueva fecha.

Artículo 2.2.6.- La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión del año designará el Comité Ejecutivo conformado por el Presidente y tres miembros adicionales, quienes durarán un año, en el ejercicio de sus funciones. El Comité Ejecutivo elegirá de entre su seno al Secretario del Comité Ejecutivo. En caso de falta o impedimento de sus titulares o uno de ellos, la Asamblea designará Presidente o Secretario Ad-hoc según el caso.

Artículo 2.2.7.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría que representen más del 50% de las alicuotas presentes en la Asamblea ya sean propias o representadas, excepto en los casos en que la ley, su reglamento o el presente reglamento requiera de una mayoría especial o la unanimidad.

Artículo 2.2.8.- Todo copropietario podrá hacerse representar por otro copropietario del inmueble, mediante comunicación dirigida al Presidente; y si el copropietario tuviese arrendado el departamento, podrá delegar mediante carta un poder personal o especial a su arrendatario para que asista en su reemplazo a las sesiones de la asamblea, con plenitud de derechos. Esta comunicación será dirigida al Presidente.

Artículo 2.2.9.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea:

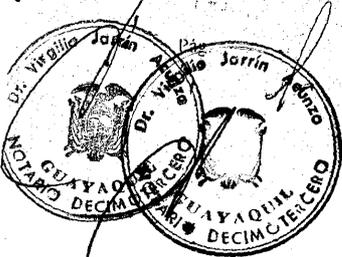
- a) Elegir de entre los Copropietarios al Presidente y a los tres miembros adicionales del Comité Ejecutivo, quienes durarán un año en sus funciones. Los miembros de la Comité Ejecutivo tendrán dos alternos que serán elegidos por la misma Asamblea.
- b) Aprobar el presupuesto de administración del edificio.
- c) Conocer y aprobar anualmente las cuentas que presente el Comité Ejecutivo o cuando así lo exija la Asamblea.
- d) Imponer cuotas extraordinarias, cuando haya necesidad de ellas para mejor administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- e) Imponer sanciones a los Copropietarios cuando no cumplen con las resoluciones de la asamblea, que tengan por objeto la conservación y reparación del edificio, en su aspecto físico, higiénico, etc.
- f) Disponer las medidas conducentes para la buena marcha de las relaciones entre los Copropietarios.

g) Conocer y aprobar los informes de el Comité Ejecutivo.

h) Autorizar y aprobar, en las sesiones celebradas en días distintos, las reformas al presente reglamento, con una mayoría no menor al 80% de las alicuotas presentes en la sesión.

i) Resolver sobre los asuntos que no correspondieren a otros organismos, ni constaren en las prescripciones legales y que fueren sometidas a su consideración.

j) Conocer y aprobar los estatutos que conceden la Ley de su reglamento general, así como el presente reglamento interno.



46

Artículo 2.3.- DEL COMITE EJECUTIVO

Artículo 2.3.1.- El Comité Ejecutivo se integra por el Presidente y tres Copropietarios más elegidos por la Asamblea General. El Comité Ejecutivo elegirá de entre su seno al Secretario del Comité Ejecutivo. Durarán en sus funciones un año y podrán ser reelegidos en sus funciones.

Artículo 2.3.2.- Son atribuciones del Comité Ejecutivo:

- a) Reunirse previa convocatoria del Presidente, para conocer y resolver todos los asuntos relativos a la mejor administración del edificio;
- b) Presentar el presupuesto anual del condominio para el siguiente período y someterlo a decisión de la Asamblea de Copropietarios.
- c) Dictar resoluciones tendientes a la eficacia de los servicios fundamentales del condominio, como los de la fuerza eléctrica, agua potable, instalaciones varias, ascensores, etc.
- d) Dictar las medidas apropiadas relativas a los gastos y desenvolvimiento del presupuesto anual.
- e) Resolver todo lo que plantee el Presidente o el Administrador del edificio.
- f) Informar a la Asamblea de Copropietarios de sus gestiones, haciendo las recomendaciones que considere del caso.
- g) Disponer la interposición de las acciones legales del caso, cuyo objeto sea alcanzar el cumplimiento de lo preescrito por la ley, reglamento general u ordenanzas que rigen la propiedad horizontal y las resoluciones de la asamblea.
- h) Representar a través de su Presidente a los Copropietarios en los actos administrativos, judiciales, extrajudiciales; firmar escrituras y más actos que le autorizare de modo expreso la Asamblea de Copropietarios o el Comité Ejecutivo; suscribir las comunicaciones y correspondencia en general, referente a la administración del edificio.
- i) Cumplir y hacer cumplir las obligaciones señaladas en el Reglamento General, Reglamento Interno, resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y del Comité Ejecutivo.



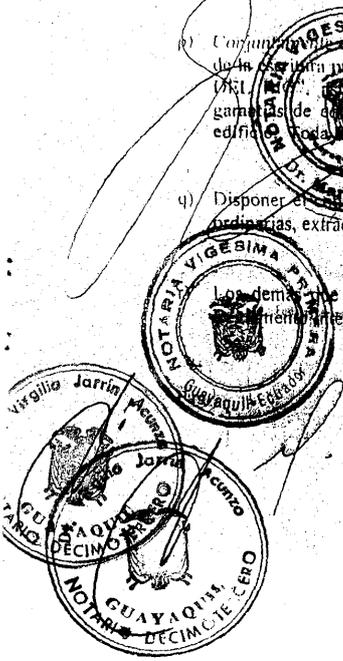
Mag



4

- j) Recaudar por anticipado las **expensas mensuales** de los Copropietarios, de conformidad con la Ley, Reglamento, Ordenanzas Municipales y las expensas extraordinarias autorizadas por la Asamblea General. Depositar de inmediato en cuenta corriente bancaria, a nombre de "PASEO DEL RIO" las cuotas ordinarias, extraordinarias y multas que forman el fondo común del edificio llevando registro de recaudaciones, recibos y demás documentos necesarios.
- k) Recaudar un depósito equivalente a **tres** cuotas mensuales de administración, dentro de cinco días laborables posterior a la primera Asamblea de Copropietarios. Con el equivalente a **una** cuota mensual de administración se establecerá un **fondo rotativo de administración** y con el equivalente a **dos** cuotas mensuales de administración se establecerá un **fondo de reserva** para atender cualquier egreso que tenga **carácter emergente**. Estos depósitos serán devueltos a cada Copropietario solamente cuando estos vendan o transfieran permanentemente sus departamentos y el nuevo Copropietario o Comprador a su vez haya entregado al Comité Ejecutivo el equivalente a **tres** cuotas mensuales de administración para restituir dichos depósitos. Cualquier tipo de saldos deudores a la administración serán descontados de estos depósitos antes de ser devueltos.
- l) Contratar el Seguro que dispone el Art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El Seguro contratará a favor de los Copropietarios del Condominio "PASEO DEL RIO".
- m) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con este edificio.
- n) Conocer y resolver las solicitudes que presenten los Copropietarios para obtener la autorización para el arrendamiento de sus departamentos. (La autorización es previa al arrendamiento). Arrendador, arrendatario y Presidente, deberán firmar un acta en la cual se declare por el arrendatario que conoce el Reglamento y que se compromete a respetarlo y hacerlo respetar de sus familiares e invitados, especialmente en lo pertinente al uso de la cancha de tenis, piscina, parques y áreas de uso común.
- o) Llevar un Libro de Inventarios y demás Libros de Contabilidad necesarios y un Libro en el que estén registrados todos los Copropietarios del edificio, haciendo constar su nombre, fechas de adquisición, áreas, alcuotas, etc. de los departamentos;
- p) Con respecto a los planos antes indicados el Comité Ejecutivo conservará una copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio "PASEO DEL RIO" y los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales, gametas de elevación, inscripciones y otros documentos, los que formarán el archivo oficial de este edificio. Toda documentación deberá entregarse mediante actas a su reemplazo.
- q) Disponer el presente por la vía ejecutiva o la verbal sumaria, de ser necesario, las cuotas mensuales ordinarias, extraordinarias y multas.

Los demás que concede la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Reglamento Interno.



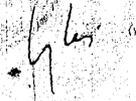
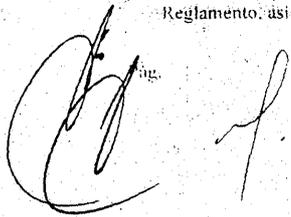
by 6-5

Artículo 2.3.3.- Son atribuciones del *Presidente del Comité Ejecutivo*, a más de las facultades determinadas en otras disposiciones de este reglamento, las siguientes:

- a) Disponer la convocatoria a Asamblea Ordinaria y Extraordinaria con sujeción a este reglamento y presidirlas.
- b) Formular el orden del día de las sesiones de la Asamblea.
- c) Presidir el Comité Ejecutivo y convocarla cuando lo estime conveniente.
- d) Tener voto *dirimente* en el Comité Ejecutivo en caso de empate en las votaciones.
- e) Cumplir todos los actos y gestiones que correspondan a sus funciones de conformidad con la ley, su reglamento y este reglamento.

Artículo 2.3.4.- El *Secretario del Comité Ejecutivo* es un miembro del Comité Ejecutivo elegido de entre su seno y se constituye como auxiliar de la Asamblea y de el Comité Ejecutivo. Son atribuciones del Secretario del Comité Ejecutivo, a más de las facultades determinadas en otras disposiciones de este reglamento, las siguientes:

- a) Llevar la correspondencia de la Asamblea y de el Comité Ejecutivo;
- b) Tener al día el archivo de las comunicaciones y más asuntos que digan relación con la administración;
- c) Formular y poner a consideración del Presidente el Orden del día de las sesiones;
- d) Convocar, cuando el Presidente del Comité Ejecutivo lo disponga, a sesiones de Asamblea o de el Comité Ejecutivo, con la anticipación de tres días, haciéndoles conocer el orden del día;
- e) Comunicar por escrito a los Copropietarios todas las resoluciones que acordare la Asamblea o el Comité Ejecutivo;
- f) Autorizar con la firma del Presidente y la suya toda comunicación oficial;
- g) Someter a consideración del respectivo organismo los asuntos que hayan sido presentados para su resolución;
- h) Cumplir todas las comisiones que le encomendare la Asamblea, el Presidente y el Comité Ejecutivo;
- i) Llevar el libro de Actas de la Asamblea y de el Comité Ejecutivo; y,
- j) Los demás que le conceden la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento, así como la naturaleza misma de la función.



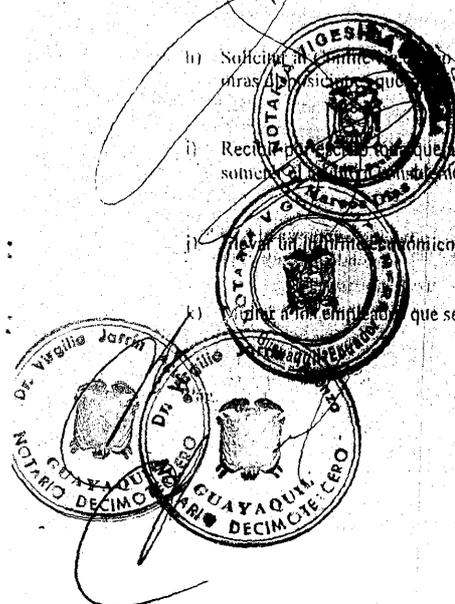
Artículo 2.4.- DEL ADMINISTRADOR.

Artículo 2.4.1.- La Asamblea de Copropietarios designará al Administrador de entre los candidatos que presente el Comité Ejecutivo y por un periodo de un año, pudiendo ser reelegido.

Artículo 2.4.2.- Son atribuciones y deberes del Administrador, a más de las señaladas en el Reglamento General, las siguientes:

- a) Recibir de cualquier persona o institución, por escrito, todo reclamo que se relacione con la conservación y mantenimiento del edificio y poner en conocimiento del Comité Ejecutivo.
- b) Firmar los contratos de trabajo de los empleados, ya sea que se trate de los sujetos "a prueba", o de los definitivos y ante las autoridades de trabajo;
- c) Cobrar el valor de los daños causados en el edificio por los Copropietarios o allegados a estos, o por personas extrañas. Para este objeto requerirá el visto bueno de los miembros de el Comité Ejecutivo, en caso de suspender algún servicio deberá comunicar anticipadamente a los Condóminos.
- d) Promover la armonía, respeto y mutuas consideraciones entre los Condóminos;
- e) Manejar un fondo rotativo cuyo monto lo establecerá el Comité Ejecutivo de acuerdo a las necesidades, pudiendo hacer gastos superiores al mismo con autorización de el Comité Ejecutivo o en caso de extrema emergencia y de no haber podido localizar a ningún miembro de dicho Comité procederá a realizarlos teniendo que inmediatamente pedir la respectiva aprobación a el Comité Ejecutivo. El fondo rotativo será repuesto mensualmente por el Comité Ejecutivo de acuerdo a gastos plenamente justificados por la administración.
- f) Vigilar los trabajos que se hagan para vigilancia, conservación y mantenimiento del edificio;
- g) Responder por el cuidado del edificio y la integridad de sus pertenencias;
- h) Solicitar al Comité Ejecutivo cualquier asesoramiento en asuntos no previstos en este Reglamento u otras disposiciones que se refieran a la materia;
- i) Recibir y resolver los reclamos que se presenten contra algún copropietario o por cualquier motivo y someter el resultado de la resolución de la Comisión Ejecutiva para que resuelva lo pertinente.
- j) Llevar un libro de asistencia mensual a el Comité Ejecutivo;
- k) Vigilar a los empleados que se manifestaren renuentes al cumplimiento de sus obligaciones.

G. L. 7



- l) Elaborar los respectivos instructivos para el servicio de vigilancia y guardiana, servicio de limpieza y mantenimiento de los equipos varios y someterlo a la aprobación de el Comité Ejecutivo para su aplicación.
- m) Controlar el ingreso de personas que no estén debidamente identificadas y autorizarlas por los Condóminos.
- n) Controlar estrictamente de vehículos que ingresan y egresan del condominio.
- o) Llevar el Registro de Copropietarios y arrendatarios con todos los datos, nombres, direcciones, etc.

Artículo 2.4.3.- El Administrador no podrá delegar sus funciones sino con aprobación de el Comité Ejecutivo, quien podrá aceptar el reemplazo bajo estricta responsabilidad del Administrador. Tal delegación no podrá durar más de quince días.

Artículo 2.4.4.- El Administrador no podrá representar convencionalmente a los Copropietarios en la Asamblea.

Artículo 2.4.5.- En caso de falta o impedimento del Administrador, ejercerá las funciones la persona que designe el Comité Ejecutivo en forma provisional, hasta cuando se restituya al Administrador titular o se designe uno nuevo.

Artículo 2.4.6.- En forma expresa se declara que dada la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relaciones con los Copropietarios son de naturaleza civil, y por lo tanto, sujetas exclusivamente a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus Reglamentos, Ordenanzas respectivos, resoluciones de la Asamblea y Comité Ejecutivo a los Códigos Civil y de Procedimiento Civil.

CAPITULO III.- DE LOS SERVICIOS COMUNES.

Artículo 3.1.- Los Condóminos tendrán derecho a los servicios comunes señalados en este reglamento, con la obligación de cumplir con las regulaciones establecidas para el uso.

Artículo 3.2.- Los servicios comunes que ofrece el condominio son los siguientes: lobby, área de piscina y jacuzzi, área para gimnasio, cancha de tenis, áreas apergoladas, garajes y juegos infantiles.

Artículo 3.3.- Los Condóminos podrán invitar para hacer uso de los servicios comunes del Condominio a sus familiares y amigos, teniendo presente que deben sujetarse a las condiciones y regulaciones establecidas más adelante en este reglamento y/o por el Comité Ejecutivo.

Pág.

46

Artículo 3.4.- Los Condóminos podrán invitar a sus familiares y amigos a alojarse en su departamento sin estar ellos presentes, únicamente mediante una autorización escrita firmada por el propietario.

Artículo 3.5.- Los invitados según el artículo anterior podrán hacer uso de todos los servicios comunes como si se tratara del propio condómino.

Artículo 3.6.- Los invitados no alojados, familiares o amigos de los Condóminos, no podrán hacer uso de los servicios comunes, si el condómino está ausente.

Artículo 3.7.- Los Condóminos entregarán a la Administración una lista del grupo familiar que tiene derecho al uso del departamento.

Artículo 3.8.- Se entiende por grupo familiar para la aplicación del artículo 3.7 a los padres, hijos y personas a cargo que vivan en el condominio.

Artículo 3.9.- Las áreas comunes para una recepción pueden ser cedidas únicamente al condómino para su fiesta o reunión particular, previa solicitud por escrito dirigida al Presidente y la autorización estará a cargo de el Comité Ejecutivo. El Presidente llevará un registro de las solicitudes, y la prioridad estará dada por la fecha de presentación de la solicitud. La Comisión establecerá un costo de mantenimiento y uso, que lo cubrirá por anticipado el condómino solicitante. Cualquier acto que hubiere dentro del condominio deberá ser publicado en la cartelera del condominio.

Artículo 3.10.- Está estrictamente prohibido fumar en todas las áreas comunes del Condominio, especialmente en corredores, ascensores, lobby, gimnasio y paqueaderos.

~~Artículo 3.11.-~~ La concesión de autorización de que habla el artículo 3.9 deberá sujetarse a las siguientes regulaciones:

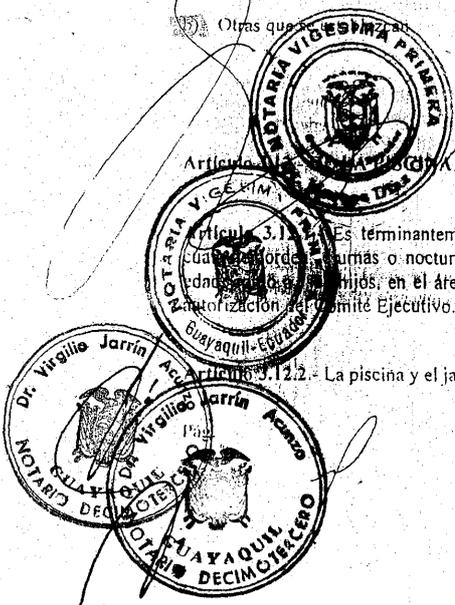
~~1.-~~ No se concederá en fechas ni horas que causen interferencia a los demás Condóminos. Éstas son: Carnaval, Semana Santa, Navidad, Año Nuevo y Puentes vacacionales.

~~2.-~~ Otras que

Artículo 3.11.- PISCINA Y AREAS ADYACENTES

Artículo 3.11.1.- Es terminantemente prohibido celebrar reuniones o fiestas sociales, políticas o de cualquier índole, diurnas o nocturnas, cumpleaños, santos, etc., tanto a los copropietarios mayores de edad como a los niños, en el área de la piscina del Edificio y lugares comunes adyacentes sin previa autorización del Comité Ejecutivo.

Artículo 3.11.2.- La piscina y el jacuzzi podrán ser utilizados únicamente entre las 7 a.m. y 11 p.m.



Handwritten initials or signature.

Artículo 3.12.3.- Es terminantemente prohibido a los copropietarios, en el área de la piscina o lugares comunes del Edificio, hacer ruidos con orquestas, instrumentos musicales, radios, grabadoras, etc., que de alguna manera puedan perturbar la tranquilidad de los demás copropietarios particularmente durante las horas de reposo.

Artículo 3.12.4.- Se prohíbe el uso de la piscina y jacuzzi a niños menores de 10 años si no están acompañados de sus padres o niñeras.

Artículo 3.12.5.- El área prevista para barbeque es el único lugar del Condominio donde se puede cocinar parrilladas o al carbón. Se podrá usar el barbeque desde las 12:30 p.m. hasta las 10:00 p.m, salvo autorización expresa del Comité Ejecutivo. El Condómino que use el área del barbeque es responsable de su limpieza posterior.

Artículo 3.13.- DE LA CANCHA DE TENNIS

Artículo 3.13.1.- Los copropietarios mayores de edad tienen derecho preferente para utilizar la Cancha, con respecto a los menores de edad; de tal manera que si se encuentra jugando un copropietario menor de edad con otro copropietario mayor de edad, deberán ceder la Cancha a los mayores que deseen jugar en ese momento.

Artículo 3.13.2.- El derecho preferente establecido en el Artículo 3.12.1 para los Copropietarios mayores de edad, no podrá ser ejercido de lunes a jueves entre las tres de la tarde y las siete de la noche, horario que debe ser reservado para la práctica del tennis y clases a los menores de edad.

Artículo 3.13.3.- Cada juego de singles entre dos copropietarios no podrá tener una duración mayor de 60 minutos; y, cada juego de dobles entre copropietarios no podrá tener una duración mayor de 120 minutos. Esto implica que la presencia de cada copropietario en el juego otorga el derecho de que éste dure 30 minutos.

Artículo 3.13.4.- Los juegos en que intervengan invitados no residentes y/o hijos menores de edad de los copropietarios, no podrán exceder de la suma del tiempo que cada copropietario tiene derecho a jugar, de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 3.13.5.- No obstante las normas contempladas en los dos artículos precedentes un juego en que intervenga un mayor de edad y un menor del mismo departamento, no podrá exceder de 30 minutos; cuando el mayor de edad y el menor no pertenezcan al mismo departamento, el juego podrá durar hasta 60 minutos; y el juego entre dos mayores de un mismo departamento no podrá tener una duración mayor de 30 minutos.

Artículo 3.13.6.- Los invitados no residentes, para efectos del tiempo que se puede utilizar la cancha en forma continua, serán considerados y tendrán los mismos derechos que los copropietarios.

Artículo 3.13.7.- A efecto de las regulaciones que anteceden, para utilizar la Cancha, cada copropietario deberá anotarse en la pizarra o registro que se mantendrá en el lugar adyacente a la misma, en el turno correspondiente. En este registro, al iniciar el juego, los copropietarios que intervengan en él deberán anotar la hora y el tiempo máximo de su duración.

Artículo 3.13.8.- No es posible reservar el uso de la Cancha para días o horas determinados.

Artículo 3.13.9.- No se permitirá el uso de la cancha de tennis para ningún otro deporte que no sea tenis. No obstante de aquello se la podrá utilizar, previa autorización del Comité Ejecutivo, para eventos sociales y matines infantiles.

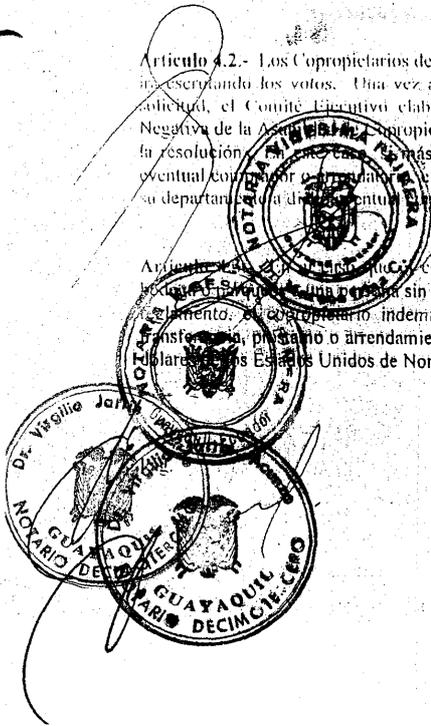
Artículo 3.13.10.- De solicitar algún copropietario el uso de las luminarias de la cancha de tennis, el copropietario solicitante tendrá que abonar por adelantado el valor correspondiente al uso de energía eléctrica de acuerdo al reglamento y a los costos que para ese efecto elabore y calcule el Comité Ejecutivo.

CAPITULO IV.- DE LA VENTA Y ARRENDAMIENTO DE LOS DEPARTAMENTOS

Artículo 4.1.- Para que algún copropietario pueda proceder a la venta, transferencia, préstamo o arrendamiento de su departamento, bodega o parqueos, será necesaria la previa autorización de la Asamblea de Copropietarios. La petición que formule por escrito un copropietario solicitando la autorización de venta, transferencia, préstamo o arrendamiento de su departamento, bodega o parqueos deberá ser dirigida al Comité Ejecutivo, quienes a su vez dentro un plazo de 7 días calendario deberán remitir dicha solicitud a la totalidad de Copropietarios con toda la información del eventual comprador o arrendatario requerida por el Comité Ejecutivo. Para que dicha solicitud de venta, transferencia, préstamo o arrendamiento sea aceptada, está requerirá la aprobación de más del 50% de la totalidad de las alicuotas del Condominio.

Artículo 4.2.- Los Copropietarios deberán devolver sus votos al Comité Ejecutivo que de manera secreta inscribiendo los votos. Una vez alcanzado más del 50% de las alicuotas a favor o en contra de la solicitud, el Comité Ejecutivo elaborará un Acta que de constancia de la Resolución Favorable o Negativa de la Asamblea de Copropietarios. Esta Acta será entregada al copropietario que haya motivado la resolución. Si más del 50% de las alicuotas totales declaran persona no legible al eventual comprador o arrendatario, el copropietario no podrá venderle, transferirle, prestarle o arrendarle su departamento a dicho eventual comprador.

Artículo 4.3.- El copropietario que venda, transfiera, preste o arriende su departamento, bodega o parqueo sin la debida autorización contemplada en los artículos 4.1 y 4.2 de este reglamento, el Condominio indemnizará, en tres días laborables desde se compruebe dicha venta, transferencia, préstamo o arrendamiento, al Condominio "Paseo del Río" con el pago de Dóscientos mil dólares de los Estados Unidos de Norte América (\$200.000).



Handwritten initials and a page number '11'.

Artículo 4.4.- Cuando un Copropietario venda o transfiera permanentemente su departamento, el comprador de dicho departamento o el nuevo Condómino tendrá que abonar al Comité Ejecutivo en los cinco días laborables posterior a la compra del departamento un depósito equivalente a tres cuotas mensuales de administración. El equivalente a una cuota mensual de administración se abonará al fondo rotativo de administración y el equivalente a dos cuotas mensuales de administración se abonará al fondo de reserva. El antiguo Copropietario o vendedor podrá solicitar la restitución de los depósitos entregados por él solamente cuando el depósito que deberá hacer el nuevo Copropietario o comprador esté acreditado en las cuentas del Comité Ejecutivo. Cualquier tipo de saldos deudores a la administración atribuibles al antiguo Copropietario serán descontados de estos depósitos antes de ser devueltos.

Artículo 4.5.- El arrendatario de un departamento adquiere y asume, mientras permanezca como tal, todos los derechos y deberes del propietario del departamento arrendado, salvo la obligación del pago de la afueta en las expensas comunes, que será siempre de cargo del copropietario.

Artículo 4.6.- El arrendador de un departamento deberá comunicar, por escrito, al Comité Ejecutivo y al Administrador del Edificio, que ha celebrado el Contrato de Arrendamiento, el nombre del arrendatario y de sus familiares y el periodo de vigencia del arrendamiento. A esta comunicación, deberá acompañar una declaración del arrendatario mediante la cual exprese su aceptación y sometimiento a los Reglamentos que rigen al Edificio y un depósito en garantía de US\$ 1.000 al Comité Ejecutivo reembolsable a la partida definitiva del arrendatario.

Artículo 4.7.- Cuando un copropietario preste su departamento a familiares o amigos, deberá comunicar tal particular al Comité Ejecutivo y al Administrador, acompañándole la declaración a que se refiere el artículo anterior suscrita por quien vaya a utilizar el departamento. Serán aplicables al cesionario del departamento las disposiciones contenidas en los artículos 4.1, 4.2 y 4.3 de este reglamento.

CAPITULO V.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS:

Artículo 5.1.- Son derechos y obligaciones de los Condóminos:

- a) Usar y gozar en los términos previstos por la Ley y este Reglamento, de su departamento, estacionamientos, bodega y de los bienes comunes;
- b) Llevar a conocimiento inmediato del Administrador cualquier daño o desperfecto que ocurra en el funcionamiento del edificio.
- c) Concurrir con voz y voto a la Asamblea de Copropietarios;

- d) Velar por la seguridad del edificio;
- e) Cumplir con las disposiciones de la Ley, Reglamento General, Ordenanzas, este Reglamento Interno y más normas que rigen la Propiedad Horizontal;
- f) Acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y del Comité Ejecutivo;
- g) Aceptar los cargos y desempeñar las comisiones que les confiera la Asamblea de Copropietarios;
- h) Promover la armonía entre los Copropietarios y usuarios de los departamentos, guardándoles los respetos y consideraciones que se merecen;
- i) Efectuar por cuenta propia las reparaciones que sean necesarias en el interior de sus departamentos, siempre que ellas no vayan contra la estabilidad y conservación del edificio;
- j) Pagar dentro de los cinco primeros días de cada mes y por adelantado las cuotas mensuales de mantenimiento, y en caso de cuotas extraordinarias, dentro de los diez días siguientes a la notificación de la Resolución de la Asamblea que fijó la contribución. En caso de incumplimiento de cualquier cuota o pago se aplicará el máximo interés comercial por mora.
- k) Entregar al Comité Ejecutivo un depósito equivalente a tres cuotas mensuales de administración, dentro de cinco días laborables posterior a la primera Asamblea de Copropietarios. Con el equivalente a una cuota mensual de administración se establecerá un fondo rotativo de administración y con el equivalente a dos cuotas mensuales de administración se establecerá un fondo de reserva para atender cualquier egreso que tenga carácter emergente. Estos depósitos serán devueltos a cada Copropietario solamente cuando estos vendan o transfieran permanentemente sus departamentos y el nuevo Copropietario o Comprador a su vez haya entregado al Comité Ejecutivo el equivalente a tres cuotas mensuales de administración para restituir dichos depósitos. Cualquier tipo de saldos deudores a la administración atribuibles al antiguo Copropietario serán descontados de estos depósitos antes de ser devueltos.
- l) Permitir al Administrador del edificio las visitas de inspección de los departamentos, cuando aquellas fueren requeridas;
- m) Poner en conocimiento de la Asamblea, de el Comité Ejecutivo o del Presidente, según el caso, las quejas que llegaren de los Copropietarios, usuarios, administrador o empleados del edificio.
- n) Procurar que los comuneros y funcionarios cualquier petición o sugerencia tendiente a mejorar la moral de la convivencia social o a mejorar la parte material de la propiedad horizontal; y.



Handwritten signature or initials.

- o) Destinar el bien adquirido exclusivamente para el efecto determinado en la correspondiente escritura de adquisición; y en caso de que desee cambiar el objeto, deberá solicitar autorización a la Asamblea.
- p) Autoriza a los Copropietarios la venta o alquiler de su departamento, debiendo previamente en caso de venta dar prioridad a los Copropietarios. Si estos no están interesados en la adquisición presenta los datos del otro interesado para su calificación respectiva por la totalidad de los Copropietarios cuya decisión deberá ser tomada de acuerdo al Capítulo IV de este reglamento.
- q) Es potestad del Comité Ejecutivo restringir el número de invitados que los propietarios o arrendatarios puedan llevar a las áreas de uso común del edificio.
- r) El ingreso vehicular al área de los garages estará restringido solamente para las personas que se encuentren al día en el pago de sus cuotas de administración ordinarias y extraordinarias.
- s) Las cuotas de administración serán calculadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, y podrán ser pagadas en sucres al tipo de cambio vigente a la fecha del pago.
- t) El valores iniciales por cuotas de mantenimiento y administración del Condominio serán de \$200 dólares por apartamento de planta baja (PB1 y PB2), \$220 dólares por apartamento de primer piso y segundo piso (1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C), \$330 dólares por apartamento de tercer piso, cuarto piso, quinto piso y sexto piso (3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B) y \$500 dólares por el Penthouse del séptimo piso. La totalidad de cuotas iniciales suman \$4.860 dólares mensuales.

Artículo 5.2.- Es absolutamente prohibido a los Copropietarios:

- a) Utilizar los bienes comunes para otro objeto que los específicamente señalados en la Ley de este Reglamento, o efectuar actos que afecten en la existencia, seguridad, conservación y salubridad del edificio, así como a las buenas maneras que deben observar;
- b) Protagonizar escándalos, algarazas o cualquier otro hecho contrario a las buenas costumbres o que esté reñido con las reglas de la moral, seguridad, salubridad, educación y cortesía. El propietario de un departamento es responsable de esos hechos, con tal que se produzcan en su departamento, aunque fueren imputables a terceros;
- c) Hacer cambios o modificaciones en la estructura, fachada y bienes comunes;
- d) Colocar avisos, anuncios, propagandas, plantas, cuadros u otros objetos en las fachadas o áreas comunes del edificio, exceptuando los sitios que se destinen para tal objeto, por resolución de la Asamblea de Copropietarios;

Nadie podrá colgar ropa, alfombras, etc. en las ventanas o en ninguna de las fachadas del edificio, ni sacudir el polvo en las ventanas, ni limpiar objetos golpeando las paredes exteriores del mismo;

Pág.

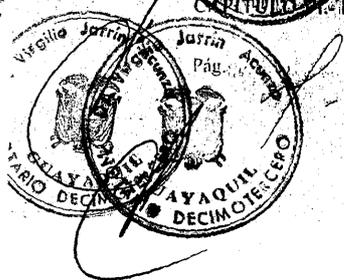
14

- f) Queda terminantemente prohibido sacar la basura al hall de ascensores o escaleras, salvo a la hora que solicita el servicio de limpieza según el horario establecido.
- g) No se podrán instalar amplificadores de sonido ni otros aparatos semejantes que molesten a los vecinos, también está prohibido el alto volumen de equipos de sonido o similares desde las 00h00 hasta las 08h00.
- h) No se podrán utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras, ascensores o cualquier área comunal para el almacenamiento privado, ni para reuniones, juegos o algún propósito ajeno al tránsito normal;
- i) No podrá estacionar su vehículo en las vías de circulación de los parqueaderos, parques ajenos y zonas prohibidas.
- j) No se podrá almacenar temporal o permanentemente, en ningún área del Condominio, bajo ninguna circunstancia, sustancias tóxicas o que emitan olores molestos. Tampoco se podrá almacenar temporal o permanentemente, en ningún área del Condominio, bajo ninguna circunstancia, sustancias de naturaleza inflamable, con excepción de una cantidad razonable de gas de uso doméstico. Igualmente no se podrá ingresar a ningún área del Condominio, bajo ninguna circunstancia, sustancias prohibidas por la ley.
- k) No podrá ordenar por ningún motivo que el guardián, mientras éste se halle de turno realice mandados personales fuera del Condominio; pues él no puede abandonar bajo ningún aspecto su puesto de servicio, bajo pena de ser despedido;
- l) Terminantemente prohibido admitir o conservar animales en los departamentos, o áreas comunes del edificio (excepto los de pecera y las aves que se conserven en jaulas);
- m) Los demás señalados en este Reglamento, en el Reglamento General; y en la Ley.

Artículo 23.- Quien contravenga a cualquiera de las prohibiciones puntualizadas en este Reglamento serán sancionados por el Comité Ejecutivo con multas de acuerdo a su gravedad, sin perjuicio de las indemnizaciones que se le merezcan y de las resoluciones que adopte para poner fin a ese estado anormal. Estas sanciones se impondrán las veces que el caso lo amerite y a total discreción del Comité Ejecutivo.



DE LAS CREDENCIALES E INGRESO.



[Handwritten signature]

Artículo 6.1.- Se establecerán cuatro tipos de credenciales:

- a) Permanentes
- b) Temporales
- c) De Servicio Administrativo
- d) Otras

- a) Las credenciales permanentes se entregarán a las personas que conforman el grupo familiar de acuerdo al Art. 3.8.
- b) Las credenciales temporales se entregarán a los invitados según los artículos 3.4 y 4.8, a los arrendatarios según los artículos 4.6 y 4.7 y además a las empleadas del condómino.
- c) Las credenciales del servicio administrativo se entregarán al administrador y demás empleados permanentes y temporales de la administración.
- d) Otras credenciales como sean necesarias.

Artículo 6.2.- Todas las credenciales según su categoría serán de diferentes colores para su fácil identificación.

Artículo 6.3.- La credencial tiene el carácter de intransferible por lo tanto no podrá ser prestada ni usada por otra persona.

Artículo 6.4.- La persona que porta credencial concedida según este reglamento podrá ingresar libremente al condominio previa identificación en la portería.

Artículo 6.5.- Para el ingreso de los visitantes, el portero una vez identificada la persona que llega, mediante cualquier documento, llamará al respectivo departamento pidiendo autorización de ingreso y registrará el mismo.

Artículo 6.6.- El ingreso de los vehículos de los visitantes alojados está sujeto a la disponibilidad de parqueos que para este objeto se establezcan, debiendo el administrador entregar al ingreso la placa de identificación para el vehículo del visitante, el condómino si cree conveniente podrá autorizar el uso de su parqueo particular.

CAPITULO VII.- DEL AREA DE BODEGAS O CUARTO DE TRANSFORMADORES

Pág.

16

Artículo 7.1.- Es terminantemente prohibido, el uso del área de bodegas o cuarto de transformadores del Edificio como habitación de empleados del servicio doméstico o chofer. Queda terminantemente prohibido el uso de esta área para ningún propósito que no sea el de almacenar artículos de uso doméstico.

Artículo 7.2.- Es obligación de los copropietarios instruir a sus hijos menores de edad y a su personal del servicio doméstico y choferes, en el sentido de que no podrán reunirse, por ningún concepto, en la citada área y cuarto de transformadores, sea para conversar o ingerir comidas o bebidas.

CAPITULO VIII.- DE LOS ASCENSORES

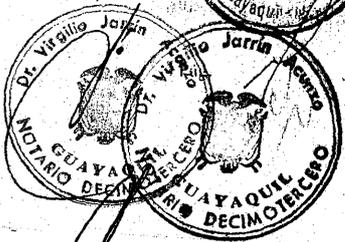
Artículo 8.1.- Por su propia comodidad y seguridad, los copropietarios deberán velar por el buen uso y conservación de los ascensores. En tal virtud queda terminantemente prohibido ingresar a los mismos chorreando agua, descalzos o en cualquier otra forma que pueda afectar su integridad, buen aspecto y aseo. Para el debido acatamiento de esta disposición, los copropietarios instruirán concórdantemente a las personas que se encuentren bajo su dependencia o servicio.

Artículo 8.2.- El ascensor panorámico será para uso exclusivo del grupo familiar de los Condóminos o los invitados de éste. Los empleados domésticos, choferes y cualquier personal de servicio, incluyendo los de administración, podrán utilizar solamente el ascensor no panorámico. Los empleados domésticos, choferes y cualquier personal de servicio, incluyendo los de administración, podrán utilizar el ascensor panorámico solamente cuando viajen con algún miembro de los grupos familiares de los Condóminos o cuando se encuentre en mantenimiento el ascensor no panorámico. Cualquier carga, basura o compras de supermercado no podrán ser transportadas por el ascensor panorámico, a más que se encuentre en mantenimiento el ascensor no panorámico.

Artículo 8.3.- Está terminantemente prohibido fumar dentro de los ascensores.

DE LA FACHADA DEL EDIFICIO

Artículo 9.1.- Es prohibido a los Copropietarios efectuar, en sus respectivos departamentos, obras de construcción que alteren o modifiquen el diseño original de la fachada del Edificio, su estética o integridad. Se entiende por fachada el primer plano vertical de todos los lados del Edificio. Esta prohibición incluye el colgar ropa o cualquier otro artículo en las ventanas o balcones del Edificio.



CAPITULO X.- DE LOS LUGARES DE ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHICULOS DE TRÁNSITO

Artículo 10.1.- Los Copropietarios podrán utilizar para estacionar y guardar sus vehículos, únicamente los sitios para parqueo designados a cada uno de ellos, en la zona de aparcamiento del Edificio.

Artículo 10.2.- Los invitados no residentes y visitantes sólo podrán estacionar sus vehículos en los lugares específicamente señalados para ese fin.

Artículo 10.3.- El tránsito vehicular se desarrollará siguiendo, en cuanto sean aplicables, las normas generales y sólo se podrá circular por los espacios o lugares destinados a tal objetivo, cuidando siempre no obstruir ni estorbar el libre tránsito.

Artículo 10.4.- Son aplicables a la zona de aparcamiento las disposiciones contenidas en el Capítulo VII, referentes al área de bodega o cuarto de transformadores.

Artículo 10.5.- Está terminantemente prohibido estacionar automóviles de tipo comercial, agrícola, de carga, de trabajo o de empleados de los Copropietarios. Este tipo de automotores sólo podrán ingresar temporalmente al Condominio, sin estacionar, para cargar y descargar efectos de los Copropietarios o de la Administración. Está terminantemente prohibido el ingreso de automotores pesados con la excepción de tanqueros de agua. En el caso de automotores pesados, estos tendrán que cargar y descargar afuera del Condominio.

Artículo 10.6.- Está terminantemente prohibido el acceso al Condominio de personal de Seguridad y/o Guardaspaldas con la excepción del área de la Garita de Seguridad de la entrada vehicular. Este tipo de personal podrá entrar hasta la Garita de Seguridad de la entrada vehicular y usar el servicio higiénico de dicha garita siempre y cuando guarden la compostura, buenas costumbres y mantengan limpias estas áreas.

CAPITULO XI.- DE LAS ADECUACIONES Y CONSTRUCCIONES

Artículo 11.1.- Cualquier Copropietario que desee hacer alguna construcción, adecuación o remodelación de su departamento o bodega tendrá que solicitar por escrito al Comité Ejecutivo el respectivo permiso de remodelación siempre y cuando que dicha construcción, adecuación o remodelación de su departamento o bodega tenga una duración mayor a una semana. La solicitud de permiso de remodelación tendrá que estar acompañada con planos, especificaciones técnicas o cualquier otro tipo de información que indique la naturaleza de los trabajos a realizar, la duración de los mismos y el personal o la compañía que va a realizar los trabajos.

Artículo 11.2.- Una vez recibida la solicitud de permiso de remodelación, el Comité Ejecutivo tendrá que otorgar o negar dicha solicitud en un plazo no mayor a siete días calendario. En el caso que el Comité

Permitivo no conteste la solicitud en el plazo de siete días calendario, esta se considerará aceptada. El Comité Ejecutivo podrá negar total o parcialmente la solicitud de remodelación en cualquier momento en los siguientes casos:

- a) En el caso que la remodelación afecte, altere o modifique el diseño original de la fachada del Edificio, su estética o uniformidad.
- b) En el caso que la remodelación afecte la conservación o salubridad del edificio. No se podrá bajo ninguna circunstancia alterar la estructura del edificio o la infraestructura eléctrica, de agua potable, aguas servidas, telefónica, riego automático o T.V.cable del edificio.
- c) En el caso que la remodelación en cualquier momento pueda afectar la integridad o la seguridad del edificio.

Artículo 11.3.- Los horarios para cualquier tipo de trabajo serán de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm. Bajo ninguna circunstancia se podrán hacer trabajos fuera de estos horarios. Expresamente se prohíbe realizar cualquier tipo de trabajos los días sábado, domingo y feriados.

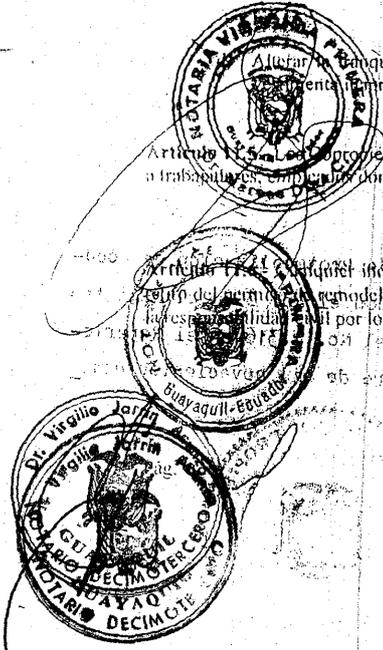
Artículo 11.4.- Los trabajos de remodelación tendrán que mantener limpieza y ornato. Se encuentra expresamente prohibido:

- a) Utilizar cualquier área común del edificio como lugar de trabajo, almacenamiento, reunión o comedor de trabajadores.
- b) Alterar la tranquilidad del edificio con procedimientos constructivos, uso de maquinarias, o sonidos que no sean los normales de una remodelación.
- c) Destruir, rayar o ensuciar áreas comunes, corredores, ascensores o equipamiento del edificio.

Alterar la tranquilidad del edificio con comportamiento impropio, gritos, lenguaje soez o conducta inapropiada por parte de los trabajadores

Artículo 11.5.- Los propietarios se responsabilizan económicamente por daños y perjuicios atribuibles a trabajadores y/o personas domésticas, choferes, etc. que laboren en sus departamentos.

Artículo 11.6.- El incumplimiento de los Artículos 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 y 11.5 podrá significar el cese del permiso de remodelación y la consiguiente prohibición de acceso a los trabajadores, además de la responsabilidad por los daños y perjuicios que estos pudieran ocasionar.



Handwritten signature or initials.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2366, de Marzo 31 de 1.978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1.978. DOY FE : Que la fotocopia precedente, que consta de *uno* fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. Cuantía indeterminada. - Guayaquil, 01 MAR 2007



D. Jarrin Acunzo
D. Jarrin Acunzo
Notario Público Fecero
Guayaquil

**ESPECIO
EN
BLANCO**

C



CEPEDA FLOR CASTRO & ASOCIADOS

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CENTRO DE DISEÑO Y

DECORACION DICENTRO GUAYAQUIL

CAPITULO I

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO UNO.- RELACIONES DE COPROPIEDAD:

El Dicentro Guayaquil, está construido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este Reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad del Centro Comercial DICENTRO GUAYAQUIL, así como su administración, uso, conservación y reparación.

ARTICULO DOS.- USO EXCLUSIVO:

El Centro Comercial DICENTRO GUAYAQUIL, es un Centro Comercial especializado, destinado al funcionamiento de los locales comerciales para la venta de líneas relacionadas con acabados de construcción, diseño y decoración, ferreterías, instituciones financieras, y además contempla el funcionamiento de oficinas de uso múltiple y un Restaurante-Cafetería.

ARTICULO TRES.- DENOMINACION:

Al Centro de Diseño y Decoración DICENTRO Guayaquil para efectos del presente reglamento se lo puede designar: como CENTRO COMERCIAL, CENTRO DE DISEÑO O DICENTRO GUAYAQUIL.

ARTICULO CUARTO.- BIENES EXCLUSIVOS Y COMUNES:

El DICENTRO GUAYAQUIL, se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario y son bienes comunes los demás. Cada propietario podrá en los términos y con las limitaciones de la Ley y este Reglamento, ejercer su derecho de propiedad sobre bienes exclusivos y de copropiedad sobre los bienes comunes.



CEPEDA FLOR CASTRO & ASOCIADOS

CAPITULO II DEL EDIFICIO

ARTICULO CINCO.- NOMENCLATURA:

Para efecto de ubicación de locales, se ha establecido la siguiente nomenclatura:

- PLANTA GENERAL: con locales numerados desde el No. 1 al 56 inclusive.

- PLANTA DE OFICINAS: con oficinas del No. 1 al 32, inclusive.

- PLANTA DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS: con los estacionamientos del No 1 al 42, inclusive.

- BODEGAS: Los numeros 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 1, 2, 3 y 4.

- AREAS PRIVADAS DE CARGA Y DESCARGA: Area Uno, Area Dos, Area Tres, Area Cuatro y Area Cinco.

AREA UNO.- Será de uso exclusivo de los locales 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 1 al 7, del 49 al 56.

AREA DOS.- Será de uso exclusivo de los locales 8, 9 y 10.

AREA TRES.- Será de uso exclusivo de los locales 11 al 24, exceptuando al 19 y 22.

AREA CUATRO.- Será de uso de los locales 25 al 34.

AREA CINCO.- Será de uso para los locales 35, 36 y Bodegas 1, 2, 3 y 4

ARTICULO SEIS.- UBICACION:

Centro Comercial esta ubicado sobre la Av. Juan Tanca Marengo, de la Ciudad de Guayaquil, Parroquia Tarqui, del Canton Guayaquil, Provincia del Guayas. Construido en una superficie de 13.682,43 m² y dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el Occidente: La Calle Juan Tanca Marengo, en 95.08 m.; Por el Sur: Terrenos de la propiedad de la Junta de Beneficencia de Guayaquil, en 128.80 m.; Por el Norte: Terrenos del Ino. Felipe Pezo, en 163.44 m.; y, Por el Oriente: con la Av. Francisco de Orellana, en 104.50 m.



ARTICULO SIETE.- PLANOS:

En los planos del Centro Comercial protocolizados de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del Centro Comercial DICENTRO GUAYAQUIL, distribución de las plantas en que este se divide, los de los locales que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Centro Comercial. Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento, que lo aceptan los Copropietarios como únicos para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y derechos.

CAPITULO III

ARTICULO OCHO.- BIENES EXCLUSIVOS:

Los locales, bodegas, oficinas y estacionamientos privados, áreas de carga y descarga, asignada a los locales de acuerdo al detalle establecido en el Artículo Quinto, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.- Están incluidos en este dominio, en el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor; son paredes medianeras las que separan un local de otro distinto dueño; las que separan un local de los espacios de circulación o de los corredores de servicio, las que delimitan al Centro Comercial con el exterior y ductos de instalaciones de servicio general.

La propiedad exclusiva incluye las vitrinas, vidrios, marcos y puertas, pero su utilización será reglamentada. Se excluye las puertas de entrada del exterior del Centro Comercial hacia el mismo y las de entrada a los corredores de servicio, ya que estas son bienes comunes.

*ARTICULO NUEVE.- GASTOS DE MANTENIMIENTO:

Cada propietario afrontará por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos, así como el pago de tasas por servicios e impuestos que a ellos corresponda; y, los de los bienes comunes de acuerdo a la tabla de alícuotas administrativas.

ARTICULO DIEZ.- BIENES COMUNES:

Los bienes comunes del Centro Comercial Dicientro Guayaquil, sometidos como están al Régimen de Copropiedad no son susceptibles de aprobación individual ni exclusiva y sobre ellos cada propietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en la tabla incluida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

ARTICULO ONCE.-

Los Copropietarios tendrán derechos y obligaciones sobre los bienes comunes del Centro Comercial, y su ejercicio o cumplimiento serán en proporción a las alicuotas de propiedad y de administración.

ARTICULO DOCE.-

ZONA ANCLA: Se he denominado Zona Ancla a la zona del Centro Comercial donde funcionan los LOCALES ANCLA, los que debido a su importancia sirven para el desarrollo del Centro Comercial y su objetivo principal el funcionamiento de grandes establecimientos comerciales, que traen consigo la afluencia de un gran número de consumidores, se han establecido dos Zonas Ancla "A" y "B".

La "A" comprende los locales 8, 9 y 10 y la "B" comprende los locales 43 al 47.

ARTICULO TRECE.- DERECHOS INSEPARABLES:

Los Derechos de Copropiedad, uso y goce de los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos estará incluida la respectiva alicuota sobre aquellos.

ARTICULO CATORCE.- DERECHOS DEL USUARIO:

El arrendatario, comodatario, acreedor anticrético, fiduciario, usufructuario, poseedor, albacea, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias a no ser que se haya acordado lo contrario en el respectivo contrato.



* ARTICULO QUINCE.- GASTOS DE ADMINISTRACION:

Los gastos de administración, conservación, reparación, reposición y mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios, y serán en proporción a las alícuotas administrativas, las mismas que serán determinadas por la Junta Administrativa y aprobadas por la Asamblea de Copropietarios. Para esta determinación se considerará, las necesidades del Centro Comercial. Se exceptuarán los gastos de reparación o reemplazo que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. El Copropietario estará solidariamente obligado al pago de los daños que causen sus arrendatarios, usuarios, comodatarios o acreedores anticréticos, fiduciarios, usufructuario poseedores, depositarios, albaceos en los bienes comunes del Centro Comercial Dicentro Guayaquil.

ARTICULO DIECISEIS.- BIENES COMUNES:

Son bienes comunes todos los elementos y partes del Centro Comercial Dicentro Guayaquil, que no tienen carácter de bienes exclusivos, tales como:

- a) El terreno sobre el cual se asienta el Centro Comercial Dicentro Guayaquil, incluyendo las áreas destinadas a estacionamientos que no sean los privados, servicios, y las puertas fuera de la edificación;
- b) Su estructura resistente y cimientos;
- c) Las paredes medianeras, en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes;
- d) Las fachadas del edificio en sus caras exteriores, excluyendo los vidrios así como las paredes continuas de vidrio.

- e) Los accesos al Centro Comercial, a los estacionamientos y a los corredores de servicio;
- f) Las gradas situadas en las áreas comunes;
- g) Oficinas de administración, guardianía y sala comunal;
- h) Cámara de transformación;
- I) Cuarto de bombas y bombas de extracción y distribución de agua;
- j) Las cisternas para agua potable y antiincendios con sus bombas respectivas;
- k) Los cuartos de tableros y medidores de energía eléctrica;
- l) Los ductos generales de instalaciones de ventilación de aire, de sonido ambiental, sistema eléctrico, agua potable, antiincendios, alcantarillado, telefónico y de basura.
- ll) Todos los corredores, halls y plazas de circulación del público, ornamentación del Centro Comercial Dicentro Guayaquil y los corredores de servicio;
- m) Los equipos contra incendios;
- n) Bodegas de uso comunal para la administración;
- ñ) Área de carga y descarga;
- o) Los Baños comunales y sus instalaciones; y,
- p) Todas las demás partes y elementos que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

ARTICULO DIECISIETE.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS:

Son derechos y obligaciones de los Copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes del Edificio y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias;



c) Asistir a las Asambleas de los Copropietarios; ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y los Reglamentos le asignan como Copropietario.

d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el Régimen de Propiedad Horizontal, obedecer las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y Junta Administrativa; y, desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;

e) Permitir al Administrador, la inspección de sus locales en caso de daños en las instalaciones o quejas de copropietarios;

f) Notificar al Administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario o usuario por más de dos meses, quedará encargada de la custodia de las llaves de sus locales, a fin de que actúe en casos de emergencias;

g) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento, anticresis que celebre el Copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de lo cual el adquirente o el usuario de ellos, se someta expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y la Junta Administrativa.

El Administrador no otorgará la certificación a la que se refiere el Art. Noveno del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal sin la previa verificación de que en el contrato que se vaya a celebrar, conste la cláusula en referencia;

h) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias de acuerdo a la alícuota administrativa asignada por la Junta Administrativa a cada local y aprobada por la Asamblea de Copropietarios;

i) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Leyes y este Reglamento.

CAPITULO IV

DE LA CUOTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTICULO DIECIOCHO.- TABLA DE ALICUOTAS:

Se establece dos clases de alicuotas: Alicuota de Propiedad que determina el porcentaje de derechos que cada Copropietario tiene en virtud del valor de sus bienes exclusivos con respecto a los bienes comunes del Centro Comercial, cuyo cuadro correspondiente será parte de esta Declaratoria de Propiedad Horizontal. Alicuota Administrativa o de Expensas, es la que determina las obligaciones que cada Copropietario tiene en el mantenimiento, conservación y mejoramiento del Centro Comercial.

ARTICULO DIECINUEVE.- RELACION PORCENTUAL:

El cuadro de alicuotas de propiedad, expresa la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter definitivo e invariable que existe entre el valor del Centro Comercial y el valor de sus diversos locales. Para obtener esta relación se ha asignado un valor a cada local (atentas la ubicación, dimensiones y nivel), se ha sumado tales valores y se ha dividido para la suma resultante el valor de cada local. Las variaciones en el precio de los locales no alterarán su valor, así como tampoco, los porcentajes fijados.

ARTICULO VEINTE.- FORMA DE ESTABLECER LAS ALICUOTAS:

La alicuota de propiedad, se ha establecido en base a la relación porcentual determinada en el artículo precedente.

La alicuota administrativa o de expensas será establecida por la Junta Administrativa y aprobada por la Asamblea de Copropietarios, asignando a cada local una alicuota administrativa para los efectos contemplados en el artículo Diez y Seis.



C A P I T U L O V

DE LAS PROHIBICIONES

ARTICULO VEINTE Y UNO.- PROHIBICIONES:

Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos del Centro Comercial Dicentro Guayaquil.

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del Centro Comercial.
- b) Modificar la distribución de la tabiquería de mampostería de su bien exclusivo sin autorización escrita y expresa del Administrador del Centro Comercial Dicentro Guayaquil, quien a su vez deberá consultar a un Ingeniero Constructor capacitado para verificar si los cambios propuestos, son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable. Debido a la característica del Centro Comercial, todos los locales podrán tener un mezzanine, siempre y cuando la construcción del mismo sea con estructura independiente y tenga la aprobación del Administrador que se obligará a consultar a la Promotora o a un Ingeniero Constructor capacitado;
- c) Ningún local y alicuota correspondiente podrán dividirse sin tener la autorización de la Junta Administrativa;
- d) Hacer uso abusivo del Centro Comercial o contrarios a su destino natural u obstaculizar en modo alguno el legítimo uso de los demás;
- *e) Dar en venta o arriendo su local sin previa comunicación escrita al Administrador. Celebrado el correspondiente contrato se le entregará al Administrador una copia de éste;
- f) El Administrador por tanto, será responsable ante la Junta Administrativa de comunicar de los arriendos y ventas que se efectúen por los propietarios;
- g) Cambiar la utilización dada para ese local por los Promotores en el Centro Comercial. Cualquier variación del destino de los locales deberá ser autorizado por la Junta Administrativa.



CEPEDA FLOR CASTRO & ASOCIADOS

h) Establecer en cualquier lugar del Centro Comercial: clubes, centros sociales, aulas educativas, centro de salud, laboratorios, centro de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, tampoco se puede realizar pagos o reuniones de obreros fuera de los locales, u oficinas o en áreas comunes del edificio, y en general, desarrollar actividades distintas del destino natural de cada uno de los sectores;

*i) Mantener el local cerrado sin abrirse a la atención del público por más de 120 días desde la entrega recepción del mismo o por remodelación del local. Esta norma no será aplicada para la zona de oficinas.

j) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibración, interfieran o distorcionen las ondas radiales y de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica;

k) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes;

l) Mantener abiertas las puertas que comunican a sus locales con los espacios de circulación utilizando estos como sala de espera;

ll) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local;

m) Introducir o mantener animales dentro del Centro Comercial;

n) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras, parqueaderos y terrazas del Edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo;

ñ) Pintar o colocar letreros, pancartas, signos, avisos o anuncios en los vidrios del Edificio, en sus balcones, en sus vestíbulos, corredores, escaleras, fachadas y en general en los bienes comunes del Centro de Diseño. Para hacerlo tendrá que obtenerse autorización de la Junta Administrativa. En lo que se refiere a la zona comercial, y zona de oficinas, éstas tendrán su propia reglamentación sobre la materia y será aprobada por el administrador quien contará con el apoyo de un Ingeniero o Arquitecto especializado;

o) Instalar antenas de radio o televisión sobre los bienes comunes del Centro Comercial, salvo con autorización escrita de la Junta Administrativa. Se exceptúan las antenas de radio de frecuencia privada que pueden ser instaladas sobre los bienes exclusivos de cada Copropietario con notificación a la Administración.

p) Irrespetar el horario del Centro Comercial determinado por la Junta Administrativa;

q) Atrazarse en el pago de dos o más cuotas de mantenimiento o expensas sean estas ordinarias o extraordinarias; y.



r) Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamentos y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, y Junta Administrativa o que sean incompatibles con el Régimen Propiedad Horizontal al que está soemtido el Centro Comercial.

ARTÍCULO VEINTE Y DOS.- SANCIONES

La realización de uno o más de los actos prohibidos serán sancionados con multa de hasta 15 salarios minimos vitales que impondrá a discreción la Junta Administrativa por petición del Administrador o de un grupo mínimo de 3 copropietarios del Centro Comercial, sin perjuicio de las acciones legales e indemnizaciones a que hubiere lugar.

En el caso del atrazo de las cuotas de mantenimiento estas generarán el máximo del interés convencional, más un 4 % por gasto de cobranza, sin perjuicio de que la Junta Administrativa imponga las multas previstas en el primer inciso de este artículo.



C A P I T U L O V I

DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO VEINTE Y TRES.-

Son órganos de administración del Centro Comercial: La Asamblea de Copropietarios, Junta Administrativa, Presidente y Administrador, y el órgano de fiscalización estará a cargo de un Auditor.

ARTICULO VEINTE Y CUATRO.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:

La Asamblea de Copropietarios esta investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quorum y las demás condiciones exigidas por este Reglamento.

ARTICULO VEINTE Y CINCO.- DIRECCION Y SECRETARIA:

La Asamblea estará presidida por el Presidente y a falta de este por uno de los miembros de la Junta Administrativa que se designe en ese momento. Actuará como Secretario el Administrador o por la persona designada por la Asamblea.

ARTICULO VEINTE Y SEIS.- SESIONES:

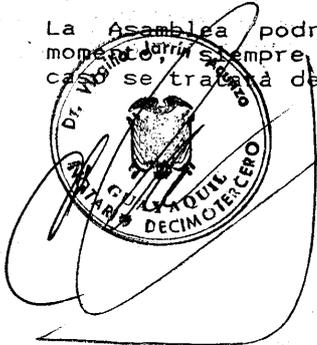
La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año y dentro de los cuatro primeros meses del año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la Convocatoria.

ARTICULO VEINTE Y SIETE.- CONVOCATORIAS:

La Convocatoria a Asamblea para sesión ordinaria o extraordinaria, será efectuada por el Presidente a iniciativa propia o por petición de dos miembros de la Junta Administrativa o por lo menos un número de copropietarios que represente el diez por ciento del Condominio. La Convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con quince días de anticipación a la fecha de reunión. En el constaran los asuntos a tratarse. Si no se convocare en quince días de haber solicitado podrán hacerlo directamente los copropietarios que representen cuando menos el 20 por ciento del Condominio.

ARTICULO VEINTE Y OCHO.- JUNTA UNIVERSAL:

La Asamblea podrá reunirse sin previa Convocatoria en cualquier momento, siempre, que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.



ARTICULO VEINTE Y NUEVE.- QUORUM:

El quorum para las sesiones de la Asamblea estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios que representen por lo menos el cincuenta por ciento de la totalidad de derechos sobre el edificio. Si no hubiere dicho quorum en la primera reunión, se procederá a convocar a una nueva asamblea dentro de los ocho días siguientes, en la cual la asamblea se instalará, con los copropietarios que asistan.

ARTICULO TREINTA.- REPRESENTACION:

Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representaciones. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Presidente, la misma que se adjuntara al acta de la respectiva sesión.

ARTICULO TREINTA Y UNO.- DERECHOS DE ASISTENCIA:

Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario a menos que el copropietario otorgue la representación a su arrendatario, comodatario o usuario del local.

ARTICULO TREINTA Y DOS.- DERECHO DE VOTO:

Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje, es decir, a su alícuota de Propiedad de conformidad con la tabla de alícuotas respectiva.

ARTICULO TREINTA Y TRES.- VOTACIONES:

Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los derechos concurrentes a la sesión. Exceptuarse de esta disposición:

a) Las decisiones sobre reforma de este Reglamento, que se tomarán por mayoría no inferior al setenta y cinco por ciento de la totalidad de derechos sobre el Centro Comercial;

b) Las decisiones sobre mejores voluntarias y la aprobación de expensas extraordinarias, requerirán el setenta y cinco por ciento de la totalidad de derechos sobre el Centro de Comercial; y,

Las decisiones relativas a modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación y cambios arquitectónicos en la fachada del Centro Comercial, se requiera el consentimiento del setenta y cinco por ciento de la totalidad de derechos sobre el Centro Comercial.



ARTICULO TREINTA Y CUATRO.-

Las resoluciones de la asamblea serán aprobadas en la misma sesión. Las actas de la asamblea conteniendo las resoluciones aprobadas llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario, el Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de Actas.

ARTICULO TREINTA Y CINCO.- 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 bienes exclusivos en el Centro Comercial.

ARTICULO TREINTA Y SEIS.- DEBERES Y ATRIBUCIONES:

Son deberes y atribuciones de la Asamblea:

a) Elegir y remover de su cargo a los miembros de la Junta Administrativa;

b) Examinar y resolver sobre cuenta, balances, presupuestos, e informes que le presentarán la Junta Administrativa;

c) Establecer el presupuesto anual de gastos del Condominio de acuerdo a la proforma presentada por la Junta Administrativa;

d) Aprobar la tabla de alícuotas administrativas que presente la Junta para en base a ésta calcular las expensas ordinarias y extraordinarias que deben pagar los copropietarios para la administración, conservación, reparación, reposición y mejora de los bienes comunes del Edificio;

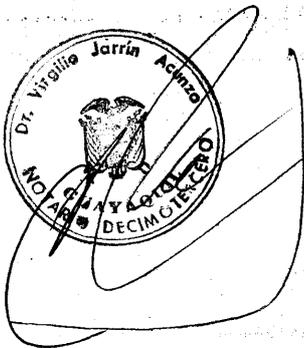
e) Revocar o reformar las decisiones de la Junta Administrativa, cuando estime que éstas no se ajusten a la Ley o los Reglamentos o no resulte convenientes para los intereses del Centro Comercial.

f) Interpretar con fuerza obligatoria este Reglamento;

g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;

h) Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración del Centro Comercial y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley y los Reglamentos, pudiendo delegar alguna de ellas a la Junta Administrativa.

i) Nombrar un auditor por un año, conocer y resolver sobre su informe.



ARTICULO TREINTA Y SIETE.-

La correspondencia de la administración será firmada por el Administrador. El Secretario llevará el Archivo.

*ARTICULO TREINTA Y OCHO.-

La Junta Administrativa estará integrada por siete vocales, incluyendo al Presidente, quienes designarán su vocal suplente. Para ser vocal de la Junta Administrativa no se requiere ser copropietario. Las Zonas Ancla A y B, tendrán derecho por lo menos a un representante en la Junta Administrativa, por cada una de estas zonas.

ARTICULO TREINTA Y NUEVE.- DURACION:

Los miembros de la Junta Administrativa durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos indefinidamente.

ARTICULO CUARENTA.-

La Junta Administrativa se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada tres meses y extraordinariamente, cuando fuere convocada por el Presidente, por el Administrador o dos de sus miembros, convocatoria que se la hará mediante nota escrita con un mínimo de 48 horas de anticipación, haciendo conocer los puntos a tratarse. El quorum será de cinco de siete y las decisiones se adoptarán por simple mayoría de los asistentes. En caso de empate, el Presidente tendrá voto dirimente.

ARTICULO CUARENTA Y UNO.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA:

- a) Elegir y remover entre sus miembros al Presidente.
- b) Elegir y remover de su cargo al Administrador.
- c) Fijar la remuneración del Administrador.
- e) Autorizar al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes del Centro Comercial y señalar sus remuneraciones. Para estos trabajos puede contratarse con una persona natural o jurídica.
- f) Establecer el monto de gastos que podrá realizar el Administrador.

g) Elaborar el presupuesto operacional anual del condominio para presentarlo y obtener su aprobación de la Asamblea de Copropietarios.

h) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio y para la armónica relación de los copropietarios.

i) En general, la Junta Administrativa podrá resolver sobre cualquier asunto que se le plantee por parte del Administrador o por los copropietarios y que no esté reservado por la Ley y este Reglamento a la Asamblea de Copropietarios.

j) La Junta Administrativa podrá si creyera que fuera en beneficio del Centro Comercial autorizar la subdivisión de un local y/o su alicuota para lo cual se solicitará se presente previamente:

Un plano completo de la división del local con su nueva distribución. Esta división propuesta de ningún modo alterará la alicuota general asignada al local a subdividirse en el Régimen General de Propiedad Horizontal del Centro Comercial, en lo que se refiere a áreas comunes, pero la Junta Administrativa podrá autorizar la división de esta alicuota general, cuidando de que no se altere el valor total de la misma, siendo esta una facultad expresa de la Junta Administrativa por delegación de la Asamblea de Copropietarios; y.

k) En caso de que se autorice la división de la alicuota, la Junta Administrativa por equidad podrá rehacer el Cuadro de Alicuotas Administrativas especiales para efecto de gastos de condominio, expensas extraordinarias, etc... que deberá guardar relación con las alicuotas de otros locales del Centro Comercial de iguales características. En caso de autorizarse la división del local y de ser necesario un período de promoción para la venta, arrendamiento u ocupación de los locales, objeto de la división, se celebrará un convenio entre el Promotor de la división y la Junta Administrativa del Centro Comercial, tendiente a establecer un período de transición para determinar los gastos del Centro Comercial, mientras dure la promoción, las mismas que en ningún caso podrán ser inferiores a las que corresponden a la alicuota original. Los gastos que ocasione la legalización de la división correrán a cargo del solicitante.

El presente es un Régimen Especial de Participación en la Campaña de Publicidad del Centro Comercial para los locales ancla, que se encuentran dentro de las Zonas Ancla.



Notario Público y La Niña Of. 1103 Ed. Multicentro Telfs. 569-054 — 569-055 Casilla 2216 Quito - Ecuador

ARTICULO CUARENTA Y DOS.- DEL PRESIDENTE:

El Presidente será elegido de entre los vocales de la Junta Administrativa, para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente no se requiere ser copropietario.

En caso de falta o ausencia temporal del Presidente le reemplazará con todos sus deberes y atribuciones uno de los vocales que designe la Junta Administrativa.

ARTICULO CUARENTA Y TRES.- ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE:

Son atribuciones del Presidente:

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y de la Junta Administrativa;

b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumir provisionalmente las funciones de éste o delegar a terceros las mismas hasta que la junta Administrativa resuelva lo más conveniente;

c) En general cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales, reglamentarias y normas de la Junta Administrativa y de la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO CUARENTA Y CUATRO.- ADMINISTRADOR:

El Administrador del Centro Comercial, será elegido por la junta Administrativa para el periodo de un año y podrá ser indefinidamente reelegido.- No requiere ser copropietario y podrá ser una persona natural o jurídica, en cuyo caso actuará a través de un representante legal. Sus deberes y atribuciones son:

a) Ejercer la representación legal, judicial, extrajudicial de los copropietarios del Centro Comercial DICENTRO GUAYAQUIL, en cuanto se relacionen al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y el Reglamento, entendiéndose que tendrá todas las facultades y obligaciones que el Código Civil y de Procedimiento Civil asignan a los mandatarios;

b) Administrar los bienes comunes del Centro Comercial con el mayor celo y eficacia, arbitrar oportunamente las medidas para la buena conservación de ellos y ordenar las reparaciones que fueren menester;



- c) Presentar a consideración de la Junta Administrativa con la periodicidad que esta lo señale, la cuentas, balances, proyectos de presupuesto estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes, las cuotas ordinarias de los copropietarios, y en caso de mora de ellos cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales;
- e) Recaudar las expensas extraordinarias que acuerda la Asamblea de Copropiedad y en caso de mora de mas de treinta días desde que fueron acordados, cobrarles judicialmente por la vía ejecutiva a los copropietarios, con intereses moratorios y costas procesales;
- f) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a costa del copropietario o usuario causante o reponsable de ellos;
- g) Solicitar a la Junta Administrativa la imposición de las multas previstas en el Artículo 21 de este Reglamento. El producto de las multas ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador;
- h) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento, de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Centro Comercial de acuerdo a las disposiciones de la Junta Administrativa;
- i) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Junta Administrativa y formaran parte del presupuesto de gastos anuales;
- j) Informar mensualmente a la Junta Administrativa para que ella a su vez lo haga anualmente a la Asamblea de Copropietarios sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo;
- k) Conservar en orden los títulos del Centro Comercial, poderes, comprobantes de ingreso y egreso y todos los documentos que tengan relación con este punto.
- l) Conjuntamente con los libros antes indicados, el Administrador conservará una copia certificada de la escritura de compra venta del terreno sobre el cual está construido el Centro Comercial, así como los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, los que formarán la documentación oficial del Centro Comercial.



m) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas sin autorización de la Asamblea manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y en general conducir prolija y eficientemente la gestión económica;

n) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del Centro Comercial;

ñ) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Centro Comercial, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

o) Cumplir con la obligación señalada en el Art.40 de este Reglamento.

p) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios y la Junta Administrativa; y,

q) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los reglamentos.



CAPITULO VII

DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTICULO CUARENTA Y CINCO.- PUBLICIDAD:

Se podrá realizar dos tipos de publicidad y promoción:

- a) La publicidad y promoción del Centro Comercial Dicentro Guayaquil.
- b) La publicidad y promoción particular de cada uno de los locales.

El pago de la publicidad y promoción del Centro Comercial deberá ser aprobado en su plan general por la Junta Administrativa y los costos se distribuirán de acuerdo a la alícuota administrativa que le corresponda a cada uno de los copropietarios. No se considerará para este cálculo la alícuota correspondiente a oficinas y bodegas. La publicidad particular de los locales comerciales será por cuenta de cada uno de ellos.

c) Se establecerá un régimen especial de publicidad del Centro Comercial, con relación a los locales situados en las Zonas Ancla y la cafetería, el mismo que será aprobado por la Junta Administrativa. La publicidad particular será por cuenta de los locales ancla.

ARTICULO CUARENTA Y SEIS.- GASTOS DE CONDOMINIO, EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS:

Los gastos de condominio, expensas ordinarias y expensas extraordinarias, que se realicen deberán ser cubiertas por cada uno de los copropietarios.- Durante los seis primeros meses desde la fecha de inauguración, el promotor estará obligado al pago del 50 % de ellas, del 75 % en los seis meses siguientes, el 100 % tan solo después del primer año, para los locales que mantenga en su propiedad y no hayan sido vendidos o arrendados durante este tiempo.





CEPEDA FLOR CASTRO & ASOCIADOS

ARTICULO CUARENTA Y SIETE.- POLIZA DE SEGURO:

Para cumplir con expresas disposiciones de la Ley, la Junta Administrativa se encargará de contratar la Póliza de Seguro del Centro Comercial que asegurará las edificaciones, estructura, áreas, espacio y equipamiento comunal y su costo total será prorrateado en relación a la alícuota administrativa que le corresponde a cada uno de los copropietarios. Los seguros particulares que se deseen tomar serán cubiertos por cada uno de los asegurados y podrán asegurar los locales y su contenido.

ARTICULO CUARENTA Y OCHO.- SISTEMA DE SEGURIDAD:

El Centro Comercial tendrá, organizará y contratará su propio sistema de seguridad.- Los costos de este sistema de seguridad serán cobrados de acuerdo a las alícuotas administrativas, en forma proporcional.- Si alguno de los copropietarios desea o tiene personal de seguridad específico para él, este personal tendrá que adoptar el sistema de seguridad general establecido para el Distrito Guayaquil. De ser posible el personal de seguridad particular, deberá pertenecer a la misma organización de la seguridad del Centro Comercial.

ARTICULO CUARENTA Y NUEVE.- CAFETERIA:

El Centro Comercial contará con un área de cafetería, la misma que tendrá un régimen especial dadas sus necesidades operativas, que será reglamentado por la Junta administrativa, será obligación del dueño de este local en dotar de toda la infraestructura necesaria para el saneamiento ambiental y control de olores.

ARTICULO CINCUENTA.- OFICINAS DE USO MULTIPLE:

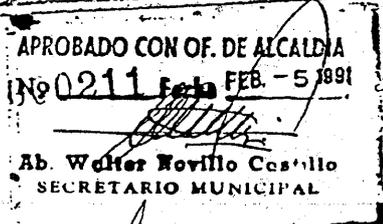
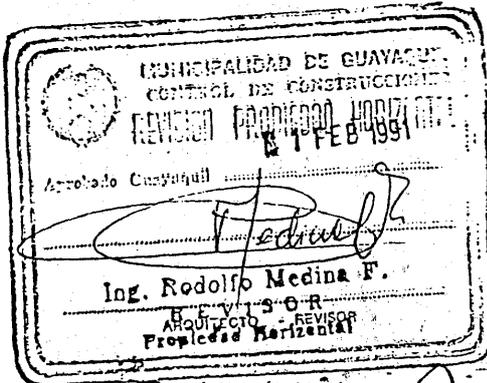
En el Centro Comercial existirá un área de segundo nivel destinada al funcionamiento de oficinas de uso múltiple, las mismas que tendrán un régimen especial para su uso y contribuciones al mantenimiento del centro comercial; esta zona pagará únicamente cuotas de mantenimiento y no de publicidad del centro comercial de los servicios que estas demanden. Este régimen especial será determinado por la Junta Administrativa.

Abg. Ernesto [Signature]
 SECRETARÍA DE ASOCIACIÓN JURÍDICA

DICENRO C.D.B. - GUAYAQUIL

CUADRO DE ALICUOTAS

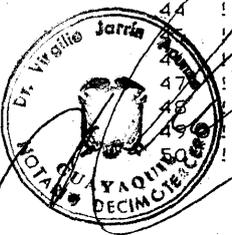
LOCAL No	AREA	ALICUOTA
ALMACENES		
1	58.28	0.96%
2	69.30	1.07%
3	65.25	1.05%
4	87.80	1.25%
5	38.60	0.62%
6	52.20	0.74%
7	58.00	0.83%
8	397.30	3.61%
9	410.40	3.73%
10	490.90	4.46%
11	129.20	2.12%
12	46.50	0.75%
13	48.60	0.87%
14	24.50	0.49%
15	24.40	0.49%
16	33.60	0.60%
17	39.20	0.62%
18	58.30	0.91%
19	188.80	2.42%
20	48.60	0.76%
21	50.40	0.81%
22	59.60	0.94%
23	53.60	0.76%
24	94.80	1.39%
25	137.00	1.95%
26	79.90	1.14%
27	87.70	1.56%
28	33.90	0.68%
29	29.80	0.48%
30	68.50	1.10%
31	62.80	1.01%
32	60.80	0.98%
33	71.00	1.78%
34	71.80	1.78%
35	78.50	1.12%
36	187.70	2.54%
37	183.60	2.49%
38	188.30	2.55%
39	80.60	1.15%
40	59.60	0.96%
41	49.50	0.79%
42	49.50	0.79%
43	51.30	0.62%
44	51.30	0.62%
45	45.50	0.55%
46	49.50	0.60%
47	72.20	0.87%
48	31.70	0.68%
49	25.00	0.54%
50	20.80	0.45%



[Handwritten signature]
 Pte. Pat. 01-6-242

LOTIZADORA DEL VALLE C.A. LTDA.

[Handwritten signature]
 Firma Autorizada



51	21.90	0.72%
52	27.30	0.58%
53	34.90	0.69%
54	102.60	1.83%
55	25.40	0.54%
56	25.20	0.53%

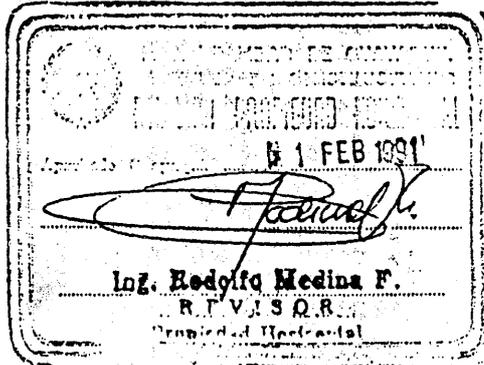
4,821.08 66.92%

OPICINAS		
1	234.80	1.95%
2	59.67	0.41%
3	128.00	0.87%
4	146.90	1.00%
5	103.30	0.70%
6	108.00	0.73%
7	113.30	0.77%
8	181.30	1.23%
9	117.60	0.80%
10	186.60	1.27%
11	117.10	0.79%
12	128.60	0.87%
13	119.30	0.81%
14	151.80	1.03%
15	138.70	0.94%
16	183.60	1.25%
17	191.80	1.30%
18	112.30	0.76%
19	82.50	0.56%
20	93.60	0.64%
21	72.80	0.49%
22	130.60	0.89%
23	104.50	0.71%
24	143.40	0.97%
25		0.00%
26	61.60	0.42%
27	63.90	0.43%
28	62.00	0.42%
29	67.70	0.46%
30	67.70	0.46%
31	107.60	0.73%
32	189.00	1.28%

3,769.57 25.59%

PARQUEOS		
1	20.00	0.05%
2	20.00	0.05%
3	20.00	0.05%
4	20.00	0.05%
5	20.00	0.05%
6	20.00	0.05%
7	20.00	0.05%
8	20.00	0.05%
9	20.00	0.05%
10	20.00	0.05%
11	20.00	0.05%
12	20.00	0.05%

VALIDO SIN ENMENDATURAS



APROBADO CON OF. DE ALCALDIA
000211 Fecha FEB - 5 1991

Ab. Walter Novillo Castillo
SECRETARIO MUNICIPAL

LOTIZADORA DEL VALLE CIA. LTDA.

Firma Autorizada

C

Se protocolizan treinta y tres planos . -

Se otorgó ante mí,

en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA
CERTIFICADA , firmada y sellada en Quito , a die-
ciocho de Abril de mil novecientos noventa y uno.

Rubén Darío Espinosa I.
DR. RUBEN DARIO
ESPINOSA I.
NOTARIO
DECIMO PRIMERO
QUITO - ECUADOR
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON.

REPERTORIO No. 8046-8047
FECHA 25 Mayo 91
NOTA
LA ANOTACION EN REPERTORIO
NO SIGUE DA INSCRIPCION

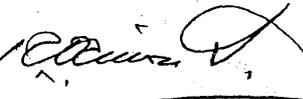
Queda Inscrita la Propiedad Horizontal de Fojas
1.561 a 1.602, número 83 del Registro Especial de
Propiedad Horizontal y anotada bajo el número 8046
del Repertorio.- Guayaquil, Sieta de Mayo de mil
novecientos noventa y uno. El Registrador de la Pro-
piedad.-Emmendado; 1.561.- Vale.-

AB. HUMBERTO A. MOYA FLORES
Registrador Alieño de la Propiedad
del Canton Guayaquil

Queda Inscrita la Protocolización de Planos de
Fojas 1.603 a 1.604 , número 84 del Registro Espe-

RAZON DE PROTOCOLIZACION : El día de hoy , en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Décimo Primera a mi cargo , en veinte y un fojas útiles protocolizo la documentación que antecede . Quito , a tres de Septiembre de mil novecientos noventa y uno . - (firmado) Doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo , Notario Décimo Primero del Cantón . - Sigue un sello . - - R A Z O N : Mediante escritura pública otorgada ante mí , el veinte y siete de Diciembre de mil novecientos noventa y uno , se reformó el reglamento de copropietarios contenido en el presente instrumento . - Quito , a dos de Enero de mil novecientos noventa y dos . El Notario , (firmado) Doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo . -

Se protocolizó ante mí , en fe de ello confiero esta DECIMA TERCERA COPIA CERTIFICADA , firmada y sellada en Quito , a seis de Septiembre de mil novecientos noventa y tres .


~~DR. RUBEN DARIO ESPINOSA I.
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON.~~
DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA I.
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON.


cial de Propiedad Horizontal y anotada bajo el número 8.047 del Repertorio.-- Guayaquil, Siete de Mayo de mil novecientos noventa y uno .El Registrador de la Propiedad.-Enmendado; Horizontal.º Vale.-

~~AB. HUMBERTO A. MOYA FLORES~~
Registrador Alterno de la Propiedad
del Cantón Guayaquil

Queda Archivado Un Juego de Planos igual a su original.- Guayaquil, Siete de Mayo de mil novecientos noventa y uno . El Registrador de la Propiedad.-

~~AB. HUMBERTO A. MOYA FLORES~~
Registrador Alterno de la Propiedad
del Cantón Guayaquil



De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1.973, publicada en el Registro Oficial No. 584 del 12 de Abril de 1.978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de ocho folios, exacta al documento original que también se me exhibe.- Cuantía determinada.- Guayaquil,

01 MAR 2007

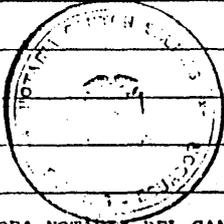


Virgilio Jarrín Acunzo
Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil

C

PROTOCOLIZACION DEL REGLAMENTO IN-

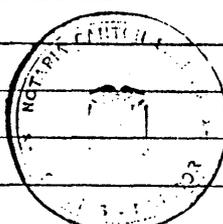
TERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO
SOLANA-SALINAS.-A PETICION DEL ABO-
GADO FERNANDO NAVAS VINELLI.-
CUANTIA: INDETERMINADA.-



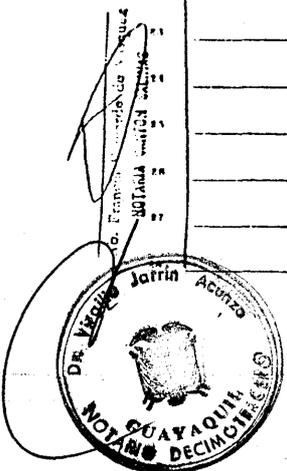
SEÑORA NOTARIA DEL CANTON SALINAS: En el Protocolo de Instru-
mentos Públicos a su cargo, y de conformidad con lo que dis-
pone la actual Ley Notarial Vigente, sírvase Protocolizar el
REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO SOLANA- SALI-
NAS.- Illegible.- Abogado Fernando Navas Vinelli.-Registro
Número: Ochocientos setenta y cinco-
DILIGENCIA DE PROTOCOLIZACION: A petición del Abogado Fernan-
do Navas Vinelli, y de conformidad con el Artículo Número Die-
ciocho de la Ley Notarial Vigente. PROTOCOLIZO: En el Regis-
tro de Instrumentos Públicos del presente año, actualmente a
mi cargo, el Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio
Solana"- Salinas, al primer día del mes de Febrero de mil no-
vecientos noventa y uno.-

[Handwritten signature]

AB. ERANCIA VALVERDE DE VASQUEZ.
NOTARIA DEL CANTON SALINAS.



SE 0-



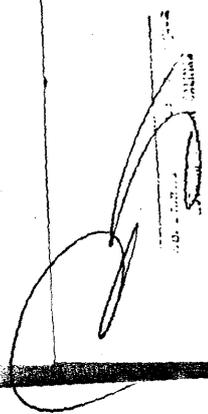
SEÑORA NOTARIA:

En el Protocolo de Instrumentos Públicos a su cargo, y de conformidad con lo que dispone la actual Ley Notarial vigente, sérvase Protocolizar el REGLAMENTO INTERNO DE COMUNIDAD DEL "EDIFICIO SOLANAY



Ab. Fernando Navas Vinelli.
Reg.No. 825/-

NOTARIO EN DEBERES



REGLAAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO SOLANA" -SALINAS

En cumplimiento a lo establecido por el Art. 11 de la Ley de Propiedad Horizontal en vigencia, los copropietarios del "EDIFICIO SOLANA", reunidos en Asamblea, tienen a bien aprobar el siguiente Reglamento Interno de Copropiedad para la administración, conservación y reparación de este edificio, y para regular las relaciones entre estos copropietarios.

CAPITULO I

DEL EDIFICIO

ARTICULO PRIMERO.- El "Edificio Solana", está construido sobre el terreno ubicado en la manzana quince, solares tres, cinco, ocho y diez del sector Chipipe, de la ciudad de Salinas, Provincia del Guayas, República del Ecuador, y se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, por declaratoria municipal constante del Oficio # 060A-IMS/P-21/Enero/83, y escritura de conversión del régimen unitario al de propiedad horizontal, autorizada por el Notario de Santa Elena, con fecha 2 de febrero de 1983, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas, el 3 de marzo del mismo año.

ARTICULO SEGUNDO.- El Edificio Solana está constituido por el Bloque # 1, que tiene 37 departamentos mas bienes comunes; y por el bloque # 2 que tiene 8 departamentos mas bienes comunes.

ARTICULO TERCERO.- BIENES COMUNES.- Los bienes comunes son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio; y, goce de sus locales. Los bienes comunes del EDIFICIO SOLANA, son:



- A) El terreno, sobre el cual está construido dicho edificio, con una superficie de 2.170 metros cuadrados.
- B) Los elementos.
- C) La estructura.
- D) La techumbre.
- E) Dos fachadas y dos paredes exteriores.
- F) Tres cajas de escaleras.
- G) Tres puertas de entrada.
- H) El zaguán, lobby o hall de acceso.
- I) Un departamento para el portero.
- J) Sala de juego con su baño.
- K) Sala de gimnasia y su baño.
- L) Dos saunas y sus baños.
- M) Piscina y su Área exterior.
- N) Cancha de tenis y su baño.
- O) Instalaciones generales de agua potable, incluyendo cisternas, tanque superiores de agua, bombas de agua, guías de medidores de agua, guías de medidores de agua potable.
- P) Instalaciones generales de aguas servidas.
- Q) Instalaciones generales de desague de lluvias.
- R) Instalaciones generales de energía eléctrica, incluyendo la instalación exterior, instalación de las escaleras, los tableros metálicos para los medidores y el cuarto de transformadores.
- S) Instalaciones generales de teléfonos, incluyendo la instalación subterránea.
- T) Compactador de basuras
- U) Tres ascensores

ARTICULO CUARTO.- BIENES PRIVADOS.- Cada copropietario del EDIFICIO SOLANA, es dueño exclusivo de su respectivo departamento,

AS. Tercera Sección
 1974

cuchera y bodega, y lo que es también de las instalaciones de agua, desagüe, energía eléctrica, teléfono, desde la acometida en las instalaciones generales, hasta el punto terminal de las instalaciones propias de su local o departamento. Así mismo, le pertenece privadamente la mitad del espesor del pavimento del piso, del tablado y de las paredes colindantes del respectivo local o departamento y las piezas de los servicios higiénicos y todo cuanto exista dentro del respectivo local.

CAPITULO II

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTICULO QUINTO.— Los derechos de los copropietarios son:

- A) Usar y gozar, en los términos previstos por la ley, de su piso departamento o local, así como de los bienes comunes.
- B) Concurrir con voz y voto a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios; y, elegir y ser elegidos para el desempeño de las dignidades establecidas en este Reglamento.
- C) Ejercer todos los demás derechos de dominio, siempre que no produzcan perturbaciones ni perjuicios a los demás copropietarios.

Para poder gozar de estos derechos, así como para usar los servicios comunes, el copropietario deberá cumplir con el pago de las cuotas de expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes; y, con cualquier otra obligación que estableciere el Condominio, a cargo de los copropietarios. El Copropietario moroso o renuente al cumplimiento de sus deberes y obligaciones podrá ser privado de sus derechos sobre los bienes y servicios 23 comunales, por

AB. Encarcelado por no pagar las expensas
del inmueble con el número 4



resolución del Directorio.

ARTICULO SEXTO.- Las obligaciones de los copropietarios son:

- A) Concurrir con puntualidad a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios.
- B) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima del seguro, en las cuotas que se establezcan en este Reglamento. Dichas cuotas deberán ser satisfechas al Administrador dentro de los diez días siguientes a la fecha de recepción de las respectivas planillas; y en caso de mora se cobrará el máximo de interés comercial vigente en el mercado bancario, sin perjuicio de la multa fijada de antemano o que le impusiere el Directorio.
- C) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse deterioros o destrucción parcial del edificio.
Esta cuota será pagada dentro del plazo que señale la misma Asamblea y, en caso de retardo generará las mismas sanciones e intereses expuestos en el literal anterior.
- D) Realizar las reparaciones en el interior del departamento, cochera y bodega que la Administración les notifique, sobre todo cuando su omisión disminuye el valor del edificio y ocasionare graves molestias y perjuicios o se expusiere algún peligro a los demás copropietarios. Estas reparaciones correrán a cargo exclusivo del respectivo copropietario y el retardo en realizarlas, obligará al remiso al pago de daños y perjuicios, independiente de la sanción respectiva.
- E) En caso de reparaciones urgentes de bienes comunes y sólo que

Ab. Juanita ...
Secretaria General

no fuere posible contactar al Administrador para tal efecto u obtener la autorización correspondiente de la Asamblea, el copropietario, procurando consultar a otro u otros conductores, deberá efectuar dichas reparaciones. Los gastos efectuados por dicho copropietario, serán pagados por todos los copropietarios a prorrata de sus cuotas, siempre que así lo apruebe posteriormente la Asamblea.

- F) Todo copropietario deberá permitir al Administrador la entrada a su departamento, cuando se necesitare hacer reparación o revisión de los bienes comunes del edificio; y en general, para cualquier menester que fuere de interés común para los demás copropietarios.
- G) Los copropietarios observarán el cuidado adecuado en el uso del inmueble y la mayor cordialidad en sus relaciones con los habitantes del Condominio.
- H) Adoptar todas las medidas para la seguridad interior y conservación en perfecto aseo de su local.
- I) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.

ARTICULO SEPTIMO.- Las prohibiciones son:

- 1) Es prohibido a los copropietarios usar los bienes comunes o sus locales, para fines distintos de los establecidos en la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, o en este Reglamento; o, utilizarlos para un destino distinto del ordinario o los que correspondan según su naturaleza.
- 2) Se prohíbe terminantemente utilizar las distintas Áreas, privadas o comunes, para reuniones de tipo político o sindical; y/o efectuar en ellos mítines, concentraciones o

M. García Acosta
Notaria Pública



eventos del mismo caracter.

- 3) Es prohibido ejercer en los locales actividades que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del Edificio, así como conservar o depositar sustancias o mercaderías peligrosas, explosivos, inflamables, antibióticos o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias a los demás ocupantes.
- 4) Es prohibido ocupar los pasillos o corredores de circulación común, escaleras, pasajes y demás bienes comunes, con mercaderías u objetos que impidan el libre tránsito sobre los mismos; o afecten la estética, buena presentación y limpieza del edificio.
- 5) Es prohibido conservar animales en los locales del edificio y en las áreas comunes del mismo.
Sólo se permitirá el uso de plantas ornamentales, cuando su permanencia en el interior de los locales particulares no afecten el aseo y desarmonicen con la estética y buena conservación y presentación del edificio.
- 6) Es prohibido arrojar basuras y desperdicios en general en los pasillos, escaleras, pasajes, y demás bienes de uso común del edificio; o, dejar desperdicios o cestos de basura fuera de los lugares destinados para el efecto; o, acumular basura en los interiores de los locales. La administración regulará la forma y oportunidad como se efectuará el servicio el servicio de recolección de la basura, siendo obligatorio observar sus disposiciones.
- 7) Es prohibida la instalación de máquinas, equipos o herramientas que produzca ruido o trepidación en el edificio; o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes.
- 8) Es prohibido colocar avisos, letreros, rótulos o pegar papeles

Ab. Eduardo
Ab. Ricardo
Ab. Carlos
Ab. Jorge
Ab. Luis
Ab. María
Ab. Ana
Ab. Pedro
Ab. Juan
Ab. María
Ab. Ana
Ab. Pedro
Ab. Juan

ARTICULO NOVENO.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios del Edificio Solana es el Organismo Supremo que, mediante el régimen de la propiedad horizontal, regula la administración y conservación del Condominio, así como las relaciones entre los copropietarios de locales.

ARTICULO DECIMO.- La Asamblea de Copropietarios se reúne ordinariamente una vez al año y, extraordinariamente cuando lo solicite cualquiera de los copropietarios o el Administrador. La convocatoria será realizada por el Presidente del Directorio del Condominio o quien hiciera sus veces.

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- Sus atribuciones y deberes son:

- A) Nombrar al Directorio, que estará integrado por tres (3) copropietarios, y entre ellos al Presidente y al Secretario y removerlos por causa grave, debidamente comprobada.
- B) Nombrar al Administrador del Edificio Solana, fijar su remuneración y removerlo por causa grave debidamente comprobada; o delegar este nombramiento al Directorio.
- C) Aprobar el presupuesto anual para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes. Dicho presupuesto será elaborado por el Administrador para conocimiento del Directorio hasta el 10. de febrero de cada año. En caso que no se apruebe el presupuesto, continuará rigiendo el inmediato anterior que hubiere aprobado la Asamblea.
- D) Modificar las cuotas con las que los copropietarios deben contribuir al pago de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como para el pago de la prima del seguro obligatorio, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen.

AB. JARRIN ACUNZA



- E) Reformar este Reglamento Interno. El proyecto de reformas se lo considerará y aprobará en una sola sesión y el Administrador las hará protocolizar e inscribir para que surtan efecto legal.
- F) Imponer gravámenes extraordinarios cuando haya necesidad de ellos para la administración, reparación y mejoras de los bienes comunes.
- G) Autorizar al o a los copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en los locales propios, cuando se haya comprobado plenamente que son necesarios y de beneficio al edificio o al respectivo local, y, no ocasionen perjuicio a los demás copropietarios.
- H) Autorizar al Administrador para que realice gastos extraordinarios no presupuestarios, que no excedan de un salario mínimo vital.
- I) Conocer el estado de las cuentas de ingresos y egresos del Condominio.
- J) Dictar y reformar normas generales para el funcionamiento del Edificio Solana y para el uso de los bienes comunes.
- K) Exigir cuentas al Administrador, cuando lo estime conveniente, de modo especial al terminar éste su periodo.
- L) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la Ley, en el Reglamento Ejecutivo, en la Ordenanza Municipal y en el presente Reglamento y que sea de interés general para el edificio o sus copropietarios.
- M) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a los Reglamentos y a las Ordenanzas.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- Las citaciones para las sesiones de la Asamblea las hará el Presidente del Directorio mediante nota

escrita o en su falta por un miembro del Directorio y serán entregadas en el último domicilio señalado o registrado por el Copropietario en la Administración, con anticipación de diez días por lo menos. En cualquier de las dos formas, deberá indicarse el lugar, día y hora de la reunión, así como el carácter de ella, la que de ser extraordinaria se expresará el asunto a tratarse. Se dejará constancia escrita del recibo de cada citación personal, por la forma de cualquier persona que habite u ocupe el respectivo local.

Se podrá también citar mediante boletines que serán publicados en algún lugar visible del condominio.

ARTICULO DECIMO TERCERO.- La Asamblea podrá reunirse sin previa citación y en cualquier momento y lugar, siempre que concurren todos los copropietarios o sus representantes.

ARTICULO DECIMO CUARTO.- El copropietario podrá hacerse representar por otro copropietario por una tercera persona, mediante carta dirigida al Presidente, pudiendo indicar en la carta su criterio o decisión sobre el asunto o asuntos a tratarse, caso contrario, se entenderá que el mandatario o representante está facultado para obrar y comprometer al copropietario, con las más amplias atribuciones.

ARTICULO DECIMO QUINTO.- Ningún copropietario podrá ser privado de su derecho de concurrir y de votar en la Asamblea, salvo que no hubiere cumplido cualquiera de sus obligaciones o estuviese demandado o denunciado por contravenciones a la ley de Propiedad Horizontal o de este Reglamento, en cuyo caso sería suficiente una certificación del Administrador para que la Asamblea le impida su concurrencia y voto. Especialmente no podrá



concurrir ni votar en una Asamblea el copropietario que no se encuentre al día en el pago de las expensas comunes, incluyéndose el consumo de agua potable registrado en el respectivo local.

ARTICULO DECIMO SEXTO.- Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen por lo menos más del cincuenta por ciento del total de las alcuotas en que está dividido el edificio. Si no hubiere dicho quorum en la primera citación, se convocará a otra reunión, siguiendo el mismo trámite que para la primera, y se instalará con los copropietarios que asistan.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- Cada copropietario tendrá un número de votos equivalentes al porcentaje que corresponde a su alcuota. Las resoluciones de la Asamblea se tomara por la mitad más uno de los votos depositados. Los votos en blanco se agregarán a la mayoría. Para los casos en que produzca empate, se considerará negada la proposición. Se requiere de una mayoría en los siguientes casos:

- A) Para el acuerdo mediante el cual se establezcan gravámenes extraordinarios o que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, se necesitará las dos terceras partes del total de votos de los copropietarios presentes en el momento de la votación.
- B) Igual mayoría se requerirá para reformar este Reglamento Interno.
- C) La construcción de toda obra que modifique la estructura existente, o que produzca aumentos en sentido vertical u horizontal, o que modifique la fachada, se podrá autorizar con

Ab. Teresa ...
SECRETARÍA ...

el consentimiento unánime de todos los copropietarios del edificio, y que dicha autorización conste por escritura pública o por instrumento privado protocolizado en una Notaría.

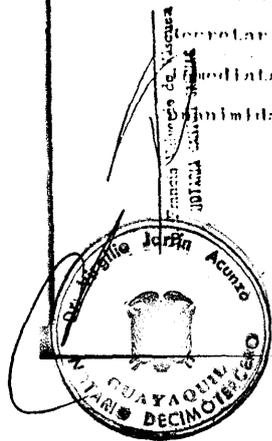
D) La inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros, en caso de destrucción parcial del edificio, se tomará por resolución unánime de todos los copropietarios del edificio; y,

E) Cualquier otro caso establecido por la Ley o los Reglamentos.

En los casos en que se requiere el consentimiento unánime de todos los copropietarios del edificio, los acuerdos podrán ser aprobados provisionalmente con los votos de los que concurren a la Asamblea correspondiente, pero se notificará inmediatamente con esta resolución a los que no hubieren asistido a dicha Junta, los mismos que deberán expresar su opinión dentro de quince días subsiguientes a la notificación, pues caso contrario, se considerará aprobado por unanimidad dicha resolución y surtirá todos los efectos legales.

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- Las resoluciones de la Asamblea obligarán a todos los copropietarios, aunque algunos de ellos no concurren a la reunión o voten en contra, salvo los casos en que se requiera unanimidad de todos los copropietarios del edificio, en cuyo caso deberá observarse lo prescrito en el artículo precedente.

ARTICULO DECIMO NOVENO.- Las actas de la Asamblea serán redactadas, aprobadas y firmadas por el Presidente y por el secretario, a fin de que las resoluciones surtan efectos inmediatamente. Cuando las decisiones deban adoptarse por unanimidad, será necesario que el acta esté firmada por todos



los copropietarios asistentes a la reunión, a menos que los copropietarios expresen de otra manera y por escrito, su conformidad con las decisiones.

CAPITULO III

DE LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

ARTICULO VEINTE.- El Presidente, el Secretario, los Directores y el Administrador, deberán ser nombrados por la Asamblea de Copropietarios, que se reunirá en el mes de abril de cada año. En dicha Asamblea se deberá aprobar el presupuesto correspondiente al ejercicio económico que empezará a correr a partir del día primero de mayo de cada año.

DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

ARTICULO VEINTE Y UNO.- Para ser Presidente del Directorio se requiere ser copropietario del "Edificio Solana" y tener más de 21 años de edad. Su periodo durará un año, pudiendo ser definitivamente reelegido. Este cargo será desempeñado en forma gratuita. En caso de falta o impedimento definitivo, la Asamblea nombrará a otro copropietario para que termine el periodo.

Sus atribuciones y deberes son:

- A) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios.
- B) Convocar y presidir las reuniones del Directorio.
- C) Asumir las funciones de Administrador, en caso de falta o impedimento del mismo, especialmente la representación legal, judicial y extrajudicial de todos los copropietarios del

Ab. Francisca M. Viquez
Gobernadora Municipal

"Edificio Solana" hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.

- D) Cumplir las demás funciones que le establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la Asamblea.

ARTICULO VEINTE Y DOS.- DEL SECRETARIO DEL DIRECTORIO.- Para ser Secretario se requerirá los mismos requisitos que para ser Presidente del Directorio.

Sus atribuciones son las siguientes:

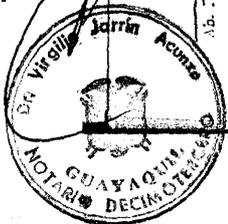
- A) Actuar como Secretario en toda Asamblea.
B) Firmar conjuntamente con el Presidente las Actas de la Asamblea.
C) Cumplir las demás funciones que le establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la Asamblea.

DEL DIRECTORIO

ARTICULO VEINTE Y TRES.- Para ser miembro del Directorio, se requiere ser copropietario del "Edificio Solana" y tener mas de 21 años de edad. Su periodo durará un año, pudiendo ser indefinidamente reelegido. Este cargo será desempeñado en forma gratuita. En caso de falta o impedimento temporal, será reemplazado por quien designe la Asamblea. Y en caso de falta o impedimento definitivo la Asamblea nombrará a otro copropietario para que termine el periodo.

ARTICULO VEINTE Y CUATRO.- Sus atribuciones y deberes son:

- A) Designar al Administrador del Edificio, cuando el cargo quedare vacante por cualquier motivo, hasta que la Asamblea designe al titular.



- B) Resolver las consultas que le haga el Administrador.
- C) Resolver los asuntos urgentes relativos a la administración, conservación y reparación del edificio, mientras se reúna la Asamblea, con la obligación de informar al respecto.
- D) Ejercer la fiscalización administrativa y contable del edificio y dar cuenta de ella a la Asamblea.
- E) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador, cuando así lo solicite éste o lo disponga el presente Reglamento. Su resolución será de obligatorio cumplimiento para el Administrador.
- F) Disponer la separación del personal de servicio del edificio cuando existan causas graves que así lo ameriten.
- G) Cumplir las demás funciones que le establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la Asamblea.
- H) Reglamentar el uso de las Áreas comunes.

DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

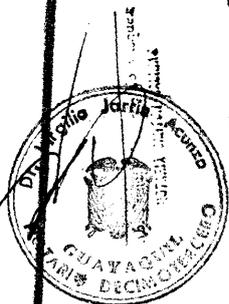
ARTICULO VEINTE Y CINCO.- El Administrador será designado por la Asamblea o por el Directorio, escogiendo una persona natural o jurídica, especializada en la Administración de Edificios en Propiedad Horizontal. Durará un año en el ejercicio de sus funciones, y de no ser notificado por el Presidente a la terminación del periodo, se entenderá reelegido por otro año y así sucesivamente. El documento que acredite su designación será el nombramiento emitido por el Presidente.

ARTICULO VEINTE Y SEIS.- Sus atribuciones y deberes son:

- A) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del "Edificio Solana", en cuanto se

relaciona al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo; y, especialmente, sobre el cobro de cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizado por la ley y los Reglamentos; entendiéndose que tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan de poder o cláusulas especiales y las determinadas en el Art. 48 del Código de Procedimiento Civil.

- B) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y hacer realizar las reparaciones que fueren menester. Responderá hasta de la culpa leve.
- C) Efectuar gastos de administración que no excedan de un salario mínimo vital y por mayor valor si están comprendidos en el presupuesto anual del condominio.
- D) Cumplir y hacer cumplir la ley, los Reglamentos y la Ordenanza que se hubiere expedido o se expedieren en lo futuro sobre la propiedad horizontal; así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios.
- E) Emitir las planillas de expensas comunes y otros cargos de los copropietarios, dentro de los diez primeros días de cada mes y mantener e invertir bajo su responsabilidad personal y pecuniaria las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- F) Depositar los fondos de este edificio en un Banco que indique el Directorio.
- G) Contratar los trabajadores que fueren necesarios para la administración; vigilar sus actividades e informar sobre ellas al Directorio y a la Asamblea.
- H) Cobrar por la vía ejecutiva las expensas o cuotas a que se



refieren los artículos 13 y 16, numeral 2 de la ley de Propiedad Horizontal.

- I) Contratar el seguro que dispone el Art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar sus oportunas renovaciones. El seguro lo contratará a favor de "COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO SOLANA".
- J) Contratar el mantenimiento de los ascensores, y en caso de ser necesario para los otros servicios: piscina, baños, sauna, antena de TV-FH, equipo contra incendio, etc.
- K) Recaudar las multas establecidas en este Reglamento y las impuestas por la Asamblea de Copropietarios. El producto de dichas multas ingresará a los fondos comunes del condominio.
- L) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo, para revisión del Directorio, a más tardar el 10 de marzo de cada año.
- M) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con este edificio.
- N) Llevar libro de inventario, los demás que indique el sistema contable y un libro en el que estarán registrados todos los copropietarios que tienen derechos sobre los locales del Condominio, haciendo constar el nombre, apellidos y fecha de nacimiento de todas las personas integrantes de la familia o de la compañía que ocupe el respectivo local por derecho propio o por delegación del copropietario. No se permitirá que al mismo tiempo permanezcan unas doce (12) personas en cada uno de los departamentos del bloque # 1 y unas diez (10) en cada uno de los departamentos del bloque # 2 en el Edificio Solana.

Handwritten signature and stamp: "Escuela Central SOLANA"

O) Cumplir las otras funciones que se le establezca por ley, Reglamento o resolución de la Asamblea.

ARTICULO VEINTE Y SIETE. Conjuntamente con los libros antes indicados, el Administrador conservará una copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el "Edificio Solana", así como las copias de todas las escrituras de compraventa de cada local y departamento, los planos de instalaciones generales, la copia de la Declaratoria Municipal y otros documentos; todos los cuales formarán la documentación oficial de éste edificio, que deberá entregar mediante acta a su sucesor.

ARTICULO VEINTE Y OCHO.- El Administrador podrá ser removido de su cargo por la mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la Asamblea, en caso de negligencia en el cumplimiento de sus funciones o por cualquier otra causa grave.

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES Y SU PROCEDIMIENTO

ARTICULO VEINTE Y NUEVE.- Para los casos de incumplimiento o de infracciones de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones y el procedimiento para aplicarlas, que a continuación se determinan:

ARTICULO TREINTA.- Los que infrigieren las disposiciones contenidas en los numerales 1,2,3,7,8,11 y 15 del Art. 7 de este Reglamento, serán sancionados por el Directorio, con la multa de S/3.000,00 sucres sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá demandarse judicialmente la cesación de los



netos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado primitivo.

ARTICULO TREINTA Y UNO.- Los copropietarios en forma individual, mediante este instrumento renuncian expresamente fuero y domicilio; y en caso de que no pagaren las cuotas o expensas referidas en los literales b) y c) del Art. sexto de este Reglamento, en el plazo señalado, serán demandados por el Administrador, en la vía ejecutiva, ante un Juez Civil, de la ciudad de Salinas, cobrándose además el máximo del interés comercial vigente desde el día en que fueren exigibles dichas obligaciones, hasta el día en que se paguen las mismas; todo ésto sin perjuicio de todas las otras sanciones e indemnizaciones a que hubiere lugar, pudiendo el Administrador inclusive, solicitar el secuestro, la retención, el embargo, el remate y/o la prohibición de enajenar de los bienes del deudor moroso, según el caso.

ARTICULO TREINTA Y DOS.- Los que infringieren en los casos contemplados en las letras A), D) y F) del Artículo sexto y en los números 4,5,6,9,10,13,14. del Art. séptimo serán amonestados por el Directorio y si reincidieren o el hecho fuere grave, serán sancionados por el Administrador, ante la Autoridad que a continuación se indica, quién los sancionará de conformidad con las disposiciones legales pertinentes:

- 1) En los casos de las letras A), D) y F) del Art. sexto, de este Reglamento, serán amonestados por el Directorio y además se le podrá imponer una multa de tres mil sucres, que la cobrará el Administrador.
- 2) En los casos de las numerales 6), 8), 9) y 10) del Art. Séptimo, de este Reglamento, ante el Comisario Municipal o el

Asamblea.

En este caso, el Presidente representará a los copropietarios para demandar las indemnizaciones a que hubiere lugar.

ARTICULO TREINTA Y CUATRO.- En los casos de reincidencia, se sancionará con el doble de la multa que se impuso anteriormente, salvo que ya se hubiere sancionado con el máximo de la multa establecida por el Art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTICULO TREINTA Y CINCO.- Las acciones antes descritas y las sanciones respectivas, se dirigirán y/o se impondrán a los copropietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes del local; y en este último caso, se les hará conocer al propietario del departamento la infracción cometida y la sanción impuesta, para los fines consiguientes.

ARTICULO TREINTA Y SEIS.- El Directorio y el Administrador deberán informar en la inmediata sesión de la Asamblea, sobre los hechos constitutivos y las infracciones de los copropietarios u ocupantes y de la sanción impuesta en cada caso.

CAPITULO V

DISPOSICIONES GENERALES.-

ARTICULO TREINTA Y SIETE.- Los casos relacionados con el régimen de este edificio y que no tuvieren procedimiento determinado en el Reglamento, se los tramitará en juicio verbal sumario. Los Copropietarios que aprueben este reglamento renuncian expresamente su fuero y domicilio y se someten a uno de los Jueces de lo Civil con jurisdicción en el cantón Salinas.

ARTICULO TREINTA Y OCHO.- El Régimen de la Propiedad Horizontal,

para el "Edificio Solana", está integrado por la Ley de Propiedad Horizontal, por el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, por la Ordenanza de Propiedad Horizontal y por este Reglamento Interno; y, por los Reglamentos Especiales que llegare a expedir la Asamblea de Copropietarios.

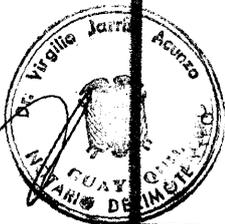
ARTICULO TREINTA Y NUEVE.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un Juez, las decisiones o acuerdos aprobados por la Asamblea, sólo en el caso de que éstos se consideren contrarios a las leyes, reglamentos u ordenanzas vigentes, sin perjuicio de que aquellas disposiciones surtan efecto desde el día en que fueron tomadas, salvo que un Juez de lo Civil con jurisdicción en la ciudad de Salinas, ordene la suspensión de dicho acuerdo o resolución.

El copropietario impugnante podrá ejercitar este derecho en el plazo máximo de 10 días contados a partir de la fecha en que recibió la notificación sobre la en vigencia el indicado acuerdo o resolución, a menos que a esa fecha el impugnante hubiere estado fuera del país, en cuyo caso el plazo se prorrogará por 20 días más.

ARTICULO CUARENTA.- Los departamentos y sus anexos podrán ser objeto de división material, formado otros más grandes o reducidos e independientes, mediante los siguientes procedimientos:

- 1) Aumento por agregación de otro y otros colindantes.
- 2) Disminución por segregación de alguna parte.

Para tales casos, se requerirá del consentimiento del dueño o dueños, debiendo fijarse las nuevas cuotas y votos para los departamentos reformados, sin alterar las cuotas ni los votos de los restantes.



Ab. F. Escobedo
Notario

ARTICULO CUARENTA Y UNO..- Los propietarios de los departamentos o sus arrendatarios, ocupantes o tenedores o cualquier título y toda persona (empleados de los ocupantes, clientes, visitantes, etc.) que usen el edificio de cualquier manera, estarán sujetos al régimen de la propiedad horizontal y en especial a las disposiciones del presente reglamento. Una copia de este reglamento se exhibirá en un lugar visible y frecuentado del Edificio, y por lo tanto, su desconocimiento, no excusa a persona alguna de las mencionadas en este artículo.

ARTICULO CUARENTA DOS..- Ningún copropietario podrá sustraerse al pago de gastos, multas, daños, perjuicios, etc., ni tampoco podrá renunciar la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el local de su propiedad y/o los servicios comunales.

ARTICULO CUARENTA Y TRES..- Para los casos en que se requiera la unanimidad de todos los copropietarios del edificio, no se tomarán en cuenta, los votos de aquellos que estén suspendidos del derecho de voz y voto.

ARTICULO CUARENTA Y CUATRO..- Cuando un departamento pertenezca a dos o más personas, éstas deberán nombrar a un mandatario común en forma legal, para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad, administración, etc.

ARTICULO CUARENTA Y CINCO..- Los impuestos y las tasas por cada departamento serán pagadas por su respectivo propietario, como si se tratasen de predios aislados.

ARTICULO CUARENTA Y SEIS..- El presente reglamento estará en vigencia desde la fecha de su inscripción, en el Registro de la

ab. Tercera Sección de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Propiedad del Cantón Salinas.

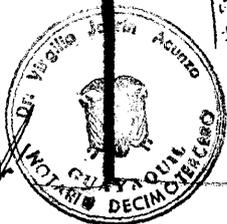
CAPITULO VI

EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

ARTICULO CUARENTA Y SIETE.- El Régimen de la Propiedad Horizontal, para el Edificio Solana, se podrá extinguir en los siguientes casos:

- A) Por destrucción total del edificio.
- B) Por destrucción parcial de una proporción que represente, por lo menos las tres cuartas partes del valor del edificio; y,
- C) Por conversión en propiedad unitaria, cuando una persona natural o jurídica, a cualquier título translativo de dominio, adquiera para sí todos los locales y departamentos de este edificio.

ARTICULO CUARENTA Y OCHO.- En los casos a) y b) del artículo precedente, la documentación oficial del edificio será destinada en la forma que resuelva por mayoría la Asamblea de Copropietarios, y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquiera el edificio.



REGLAMENTO PARA EL USO DE LA SALA DE JUEGOS

- 1.- Esta área será para uso exclusivo de los condóminos y sus hijos.
- 2.- No se permitirá la entrada a menores de 15 años.
- 3.- No ingresarán personas que se encuentren en pantalón de baño húmedo y sin camiseta.
- 4.- No ingresarán animales a esta sala.
- 5.- Para la utilización de las mesas de esta sala, se inscribirán en el libro de reservaciones, que se colocará en la portería.
- 6.- Los condóminos utilizarán las mesas, previo el cumplimiento de éstos requisitos, por un tiempo máximo de 60 minutos.
- 7.- Los condóminos serán responsables del buen uso y cuidado de los implementos de esta sala y responderán por cualquier dano causado por ellos, por sus hijos o invitados.
- 8.- Sólo cuando concluya el tiempo de juego de los condóminos podrán inscribirse nuevamente.

Ab. Frances [illegible]
SECRETARÍA GENERAL

REGLAMENTO PARA EL USO DE LA CANCHA DE TENIS DE CAMPO

- 1.- La utilizarán todos los condóminos.
- 2.- Para practicar este deporte, se deberán obligatoriamente vestir de la siguiente manera:

CABALLEROS

- Short o pantalones específicos para tenis.
- Camiseta deportiva con mangas.
- Zapatos con suela de caucho para cancha de cemento.
- Medias o calcetines para este deporte.

DAMAS:

- Se considerará como ropa adecuada la misma indicada anteriormente, con las variantes normales.

- 3.- Para su uso se inscribirán en forma obligatoria, y previamente, en el libro de reservaciones, que estará instalado en la portería.

- 4.- Se utilizará la cancha de tenis, previo el cumplimiento de los requisitos anteriores, por el tiempo de 30 minutos cada uno.

- 5.- El tiempo de utilización de la cancha, será:

- a) Un condómino con un hijo, un invitado: 30 minutos.
- b) Partido de singles entre condóminos: se sumará el tiempo de 30 minutos por condómino con un máximo de 60 minutos.

[Handwritten signature]
SECRETARÍA GENERAL DE DEPORTE

c) Partido de singles entre condóminos: 60 minutos máximo.

d) Partido de dobles entre copropietarios e invitados, mínimo dos condóminos por partido: 60 minutos máximo.

6.- Sólo concluido el tiempo de juego de un condómino se podrá inscribir nuevamente.

7.- El tiempo máximo de espera será de 15 minutos. Una vez concluido este tiempo los jugadores que no entraren a la cancha, perderán su turno y tendrán que inscribirse nuevamente, cuando el libro de reservaciones lo permita.

Los inscritos a continuación podrán adelantarse o no en su horario únicamente el tiempo que les corresponde.

Si no desearan adelantarse, se podrá aceptar otra inscripción y estos jugarán nuevamente por el tiempo que faltare.

8.- Los hijos de los condóminos podrán inscribirse para jugar, respetando las normas del presente reglamento durante los días laborables. Los días sábados, domingos y días feriados, se inscribirán como acompañantes de sus padres o de otro menor, si la cancha estuviera desocupada; pero si se presentaren a jugar condóminos mayores, deberán ceder la cancha, aunque no hayan terminado el partido.

9.- Horario 08:30 a 19:00 horas.



Dr. Virginia Jarrín Achú
COMITÉ DEPORTIVO DE LA CUAYAQUIL DECIMOTERCERO

REGLAMENTO PARA LA UTILIZACION DE LOS BANOS SAUNAS

- 1.- Podrán utilizarlos todos los condóminos.
- 2.- Para utilizar los cuartos de banos deberán:
 - a) Vestirse obligatoriamente con ropa de baño.
 - b) Incribirse, en forma obligatoria y previamente, en el libro de reservaciones, que estará en la portería.
- 3.- En el edificio hay dos cuartos de sauna, claramente identificables por su rótulo exterior:
 - a) Para damas.
 - b) Para caballeros.
- 4.- Los menores de 12 años ingresarán sólo en compañía de mayores.
- 5.- Durante su utilización no asegurarán interiormente las puertas de ingreso.
- 6.- Previo el cumplimiento de los requisitos anteriores, las personas contempladas en el presente reglamento, podrán utilizar los cuartos de sauna por un máximo de 30 minutos.
- 7.- Los condóminos serán responsables del buen uso y

SEÑOR
RUBEN
SAUNAS

REGLAMENTO PARA USO DE LA PISCINA

- 1.- La utilizarán solo los condóminos y sus hijos.
- 2.- La utilizarán previo lavado de los pies y sólo en traje de baño.
- 3.- Se dará preferencia a los niños, en caso de haber demanda de uso por parte de los condóminos, éstos deberán abandonar la piscina.
Horario de 08:00 a 19:00 horas.
- 5.- Se prohíbe la utilización de la piscina para los empleados de cualquier departamento, así como para los empleados del Edificio.
- 6.- Se prohíbe llevar animales al sector de la piscina y más aún dentro de ella.
- 7.- No podrán utilizarla fuera del horario establecido en el numeral 3.
- 8.- Los niños menores pueden ingresar a la piscina sólo acompañados de una persona mayor para su cuidado. Los empleados del edificio no podrán dedicarse al cuidado de los niños.
- 9.- Se prohíbe la utilización de pelotas, boyas u otros implementos dentro de la piscina.

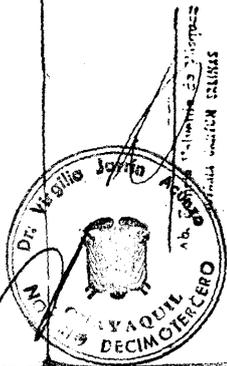
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
SECRETARÍA DE TURISMO
CALLE DE LAS ARTES, SAN JUAN, P.R. 00909

cuidado de los implementos y equipos de los saunas y responderán por los danos causados por ellos. El condominio no se responsabiliza por problemas de salud que deriven de la utilización de este servicio.

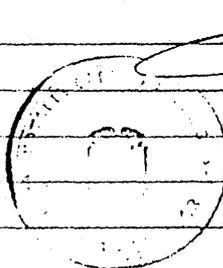
ESTADO DE CALIFORNIA

DEPARTAMENTO DE BIENESTAR

31



torgó ante mí, y en fé de ello, confiero ésta FIRME COPIA,
en Treinta y cuatro fojas útiles que sello, rubrico y firmo,
en Salinas, al primer día del mes de de Febrero de mil nove-
cientos noventa y uno.-



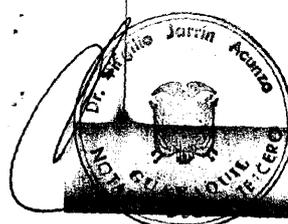
[Signature]
Ab. Placido Valverde de Viqueza
NOTARIO PÚBLICO SALINAS

Queda inscrita la protocolización del Reglamento Interno de Co-
municación del Edificio SOLANA que antecede con el Nº 3 del Re-
gistro Especial de Propiedad Horizontal i anexo bajo el Nº 273
del Repertorio.- Salinas, a los siete días del mes de febrero de
mil novecientos noventa i uno.

[Signature]
Ab. Placido Valverde de Viqueza
NOTARIO PÚBLICO SALINAS

De conformidad con el numeral 6 del Artículo 18 de la Ley
Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de
Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 584
del 12 de Abril de 1979, D.O.Y.F.E : Que la fotocopia precedente,
que consta de *treinta y cinco* fojas, exacta al
documento original que también se me exhibe.- Cuantía:
Indeterminada.- Guayaquil.

1 MAR 2007



[Signature]
Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil

33



**I. MUNICIPALIDAD
DEL CANTÓN
SAMBORONDÓN**

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES	DIA	AÑO	CAJA N°	COMPROBANTE N°
Abril	05	2007	CAJA 01	11841

COMERCIAL BAQUERIZO DAVILA C. LTDA. "BAQDAV"		IDENTIFICACIÓN: 4487	CÓDIGO TRANSACCIÓN: PRU-006949
PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC 2007-1725			
Código Predial: 3.1.2.16.18.0.0.0.0.0.0.0.1.20 Cod.Ant.: 40-020-010-030-0-1-20			
Dirección:			
Urbanización/Sector: ENTRE RÍOS Mz.: 0 SI.: 0030			
A. Solar	\$ 0.00	Av. Construcción	\$ 7,291.27
		Av. Propiedad	\$ 7,291.27
IMPUESTOS MUNICIPALES		FONDOS AJENOS	
IMPUESTO PREDIAL URBANO	5.93	CUERPO DE BOMBEROS	1.09
CONTRIB. ESP. DE MEJORAS	1.78	TOTAL	1.09
EMISION	5.00		
TOTAL	12.71	Descuento:	-0.24
		Recargo:	0.00
		Intereses:	0.00
		TOTAL:	0.24
		BCO. DEL PICHINCHA	
		7424	31180241 \$13.56

DIRECTOR FINANCIERO	EFFECTIVO	\$ 0.00
	CHEQUE	\$ 13.56
	NOT / CREDITO	\$ 0.00
	TAR / CREDITO	\$ 0.00
	TOTAL	\$ 13.56

TESORERO MUNICIPAL	MUNICIPIO DE SAMBORONDÓN
	RIO PLAZA
JEFE DE RENTAS	05 ABR. 2007
	ALEXANDRA BAQUERIZO

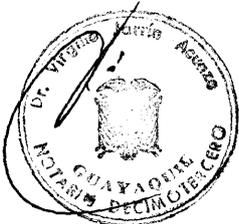
CONTRIBUYENTE - ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

Paseo del Río (Banquero PG-AL)

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1.978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1.978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de seis fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. Cantidad indeterminada. - Guayaquil, **26 JUN 2007**



Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil





**I. MUNICIPALIDAD
DEL CANTON
SAMBORONDON**

Pagos del Rio. (Pagos PB-A)

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES	DIA	AÑO	CAJA N°	COMPROBANTE N°
Abril	05	2007	GAJ-01	711824

COMERCIAL BAQUERIZO DAVILA C. LTDA. "BAQDAV"		IDENTIFICACIÓN: 4487	CÓDIGO TRANSACCIÓN: PP1006957																			
PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC 2007-1689		 DIRECTOR FINANCIERO	EFFECTIVO \$ 0.00																			
Código Predial: 3.1.2.16.18.0.0.0.0.0.0.0.0.0.1.3 Cod.Ant.: 40-020-010-030-0-1-3 Dirección: Urbanización/Sector: ENTRE RIOS Mz. A Sl. 0030			CHEQUE \$ 7.05																			
Av. Solar \$ 0.00 Av. Construcción \$ 1,923.64 Av. Propiedad \$ 1,923.64		 TESORERO MUNICIPAL	NOT / CREDITO \$ 0.00																			
<table border="0"> <tr> <th colspan="2">IMPUESTOS MUNICIPALES</th> <th colspan="2">FONDOS AJENOS</th> </tr> <tr> <td>IMPUESTO PREDIAL URBANO</td> <td>1.36</td> <td>CUERPO DE BOMBEROS</td> <td>0.29</td> </tr> <tr> <td>CONTRIB. ESP. DE MEJORAS</td> <td>0.45</td> <td>TOTAL</td> <td>0.29</td> </tr> <tr> <td>EMISION</td> <td>5.00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>6.81</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			IMPUESTOS MUNICIPALES		FONDOS AJENOS		IMPUESTO PREDIAL URBANO	1.36	CUERPO DE BOMBEROS	0.29	CONTRIB. ESP. DE MEJORAS	0.45	TOTAL	0.29	EMISION	5.00			TOTAL	6.81		
IMPUESTOS MUNICIPALES		FONDOS AJENOS																				
IMPUESTO PREDIAL URBANO	1.36	CUERPO DE BOMBEROS	0.29																			
CONTRIB. ESP. DE MEJORAS	0.45	TOTAL	0.29																			
EMISION	5.00																					
TOTAL	6.81																					
Descuento: 0.05 Recargo: 0.00 Intereses: 0.00 TOTAL: 0.05		 JEFE DE RENTAS	TOTAL \$ 7.05																			
BDO DEL PICHINCHA 7424 31180241 \$7.05			I. MUNICIPIO DE SAMBORONDON RIO PLAZA 4 05 ABR. 2007 4 ALEXANDRA MARTINEZ R. C.A.Y. S. DE P. CASERO																			

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

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1.978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1.978. DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de una foias, exacta al documento original que también se me exhibe. Cantidad indeterminada. - Guayaquil, **20 JUN 2007**



Virgilio Jarrin Acunzo
Dr. Virgilio Jarrin Acunzo
 Notario Décimo Tercero
 Guayaquil

C



**I. MUNICIPALIDAD
DEL CANTON
SAMBORONDON**

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES	DIA	AÑO	CAJA N°	COMPROBANTE N°
Abril	05	2007	CAJ-01	711820

CONTRIBUYENTE CIA. RULIMANES DEL ECUADOR S.A. RULIMASA		IDENTIFICACION: 7981	CODIGO TRANSACCION PRU-006948										
PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC 2007-3059		<table border="1"> <tr><td>EFFECTIVO</td><td>\$ 0.00</td></tr> <tr><td>CHEQUE</td><td>\$ 998.26</td></tr> <tr><td>NOT / CREDITO</td><td>\$ 0.00</td></tr> <tr><td>TAR / CREDITO</td><td>\$ 0.00</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td>\$ 998.26</td></tr> </table>		EFFECTIVO	\$ 0.00	CHEQUE	\$ 998.26	NOT / CREDITO	\$ 0.00	TAR / CREDITO	\$ 0.00	TOTAL	\$ 998.26
EFFECTIVO	\$ 0.00												
CHEQUE	\$ 998.26												
NOT / CREDITO	\$ 0.00												
TAR / CREDITO	\$ 0.00												
TOTAL	\$ 998.26												
Código Predial: 3.1.15.7.14.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0 Cod.Ant.: 40-034-014-170-0-0-0 Dirección: VEHICULAR CALLE VEHICULAR Y CALLE VEHICULAR Urbanización/Sector: LAGUNA DORADA Mz.: 0 SI.: 0		DIRECTOR FINANCIERO TESORERO MUNICIPAL JEFE DE RENTAS											
Av. Solar \$ 265,321.68 Av. Construcción \$ 284,608.67 Av. Propiedad \$ 549,930.35		<table border="1"> <tr> <th>IMPUESTOS MUNICIPALES</th> <th>FONDOS AJENOS</th> </tr> <tr> <td>IMPUESTO PREDIAL URBANO 722.83</td> <td>CUERPO DE BOMBEROS* 82.49</td> </tr> <tr> <td>CONTRIB. ESP. DE MEJORAS 216.85</td> <td>TOTAL 82.49</td> </tr> <tr> <td>EMISION 5.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL 944.68</td> <td></td> </tr> </table>		IMPUESTOS MUNICIPALES	FONDOS AJENOS	IMPUESTO PREDIAL URBANO 722.83	CUERPO DE BOMBEROS* 82.49	CONTRIB. ESP. DE MEJORAS 216.85	TOTAL 82.49	EMISION 5.00		TOTAL 944.68	
IMPUESTOS MUNICIPALES	FONDOS AJENOS												
IMPUESTO PREDIAL URBANO 722.83	CUERPO DE BOMBEROS* 82.49												
CONTRIB. ESP. DE MEJORAS 216.85	TOTAL 82.49												
EMISION 5.00													
TOTAL 944.68													
Descuento: -28.91 Recargo: 0.00 Intereses: 0.00 TOTAL: 28.91 BCO. DEL PICHINCHA 7474 31180241 \$998.26		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">MUNICIPIO DE SAMBORONDON</td> </tr> <tr> <td colspan="2">RIO PLAZA</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">4 05 ABR. 2007 4</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ALEXANDRA MARTINEZ R. CAJERA</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">FIRMA Y SELLO DEL CAJERO</td> </tr> </table>		MUNICIPIO DE SAMBORONDON		RIO PLAZA		4 05 ABR. 2007 4		ALEXANDRA MARTINEZ R. CAJERA		FIRMA Y SELLO DEL CAJERO	
MUNICIPIO DE SAMBORONDON													
RIO PLAZA													
4 05 ABR. 2007 4													
ALEXANDRA MARTINEZ R. CAJERA													
FIRMA Y SELLO DEL CAJERO													

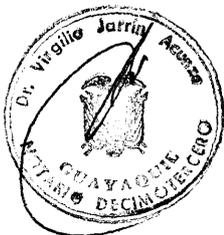
CONTRIBUYENTE -

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

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1.978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1.978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de una foias. exacta al documento original que también se me exhibe. Cantidad indeterminada. - Guayaquil, **26 JUN 2007**



Virgilio Jarrin Acunzo
 Dr. Virgilio Jarrin Acunzo
 Notario Décimo Tercero
 Guayaquil





20070102S245M

**I. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SALINAS
COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

Fecha: 26/06/2007 9:47:30 Título de Crédito N° 200701149301M N° de Control: 321849
 Denominación: IMPUESTO PREDIAL URBANO Código: 321849
 Fecha de Emisión: 01/01/2007 0:00:00 Año del Título: 2007 Clave Catastral: 2-1-1-8-1-14
 Contribuyente(s): CIA ANOM RULMANBS DE EC RULMASA S A Avalúo Catastral, Capital en Ciro: 105,269,57
 Base Imponible: 63.161,74

Concepto: Sector: CHIPIPE Manzana: 15 Lote: LOTS

DETALLE RUBRO		DETALLE COBRO			
Descripción	Valor	No.	Cheque	Tarjeta	
6 a/oo ADICIONAL P.U.	0,00	7593	428,90	0,00	Efectivo: 0,00
2 a/oo ADICIONAL P.U.	0,00				Cheque: 428,90
2 Y 3 a/oo ADICIONAL P.U.	0,00				Tarjeta: 0,00
10% SOLARES NO EDIF	0,00				Papeleta: 0,00
1.23 a/oo ADICIONAL P.U. (VIS)	0,00				Total Recib.: 428,90
VTC	0,40				
SERVICIO DE ASEO PUBLICO	2,71				
ACT. FIJOS	28,74				
CONTRIB. ESP. MEJORAS - (A.P.)	186,51				
IMPUESTO PREDIAL URBANO	210,54				
Total	428,90				

No.	Cheque	Tarjeta	
	428,90	0,00	Total Total = 428,90
	0,00	0,00	Pago Realizado = 428,90

GOBIERNO DEL CANTÓN SALINAS
rgonzaba

CANCELADO 26 JUN 2007

Director Financiero	Tesorero Municipal	Jefe de Rentas	Sello y Firma del Cajero

CONTRIBUYENTE

Departamento Edificio Solanas

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1978, publicado en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1978. DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de una fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. Cuantía:

26 JUN 2007



Dr. Virgilio Jarrin Acunzo
 Notario Décimo Tercero
 Guayaquil



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

MES APR DIA 04 AÑO 2007 VALOR RECIBIDO 11004699

Urdesa Ebanes

CONTRIBUYENTE
CIA KULIMASA S.A.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL
35-0001-006-0001-0-0

CODIGO TRANSACC.
PRU

CONTRIBUYENTE
**IMP.TO. PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2007
TITULO DE CREDITO No. 0001045 CLASIFICACION A**

VALOR DE LA PROPIEDAD: 114.83 TANFA: 0.0005575466

Impuesto Predial	114.83	2do.Sem. (\$.)	114.83
Cuerpo de Bomberos	8.91		8.91
Asoc. Publica (EUCAPAG)	0.04		0.04
T.Drenaje Publico (EUCAPAG)	10.80		10.80
Cont. Esp. (EUCAPAG)	190.80		190.80

Imp+Adic.: 65.58 Deducido: 9.19 Retenido: .00 Fecha Reg.
Coactiva: .00 Total: \$ 641.57 C.C. 2233535 29-DEC-2006

CH. BPL - 311002402 - 7021

11004699

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	\$ *****641.57
NIC y/o TRANSFER.	\$ *****
TOTAL RECIBIDO	\$ *****641.57

SECCION FINANCIERA TESORERIA

[Signatures]
DIRECTOR FINANCIERO TESORERO MUNICIPAL JEFE DE RENTAS

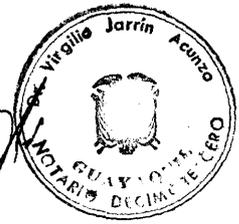


De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2388, de Marzo 31 de 1973, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de una fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. Cuantía: Indeterminada.- Guayaquil,

30 JUN 2007



[Signature]
D. Virgilio Jarrin Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil



Oficina Diestro.



M. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

COMPROBANTE DE INGRESO A CASA

MES: APR AÑO: 2007

CONTRIBUYENTE
RULIMANES DEL ECUADOR RULIMSA S.A

CEDULA - R.U.C. CODIGO CATASTRAL
66-0018-001-0000-2-3

CODIGO TRANSACC
PRU

**CONTRIBUYENTE
IMP. PREDIAL URBANO Y ADICIONALES AÑO 2007
TITULO DE CREDITO No. 00000392 CLASIFICACION C**

VALOR DE LA PROPIEDAD: \$ 1.000.000,00 TAFIFA: 0.0006717600
2do. Sem. (\$.)

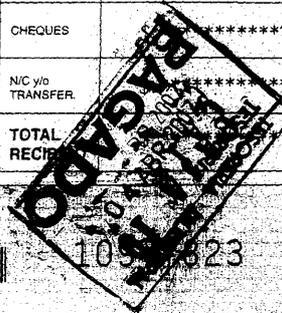
Impuesto Predial	13.25	13.25
Cuerpo de Bomberos	1.05	1.05
Aseso Publico	0.01	0.01
T. Drenaje (RCAPAG)	1.27	1.27
Cont. Esp. de Obras	23.09	23.09

Imp+Adic.: 7.68 Cuentas: 1.06 Total: 8.74 Fecha Reg. 29-DEC-2006
Coactiva: 0.00 NO. S. 476-38-05233532

CH. BPL 3118724104 - 7423

11004686

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	*****76.28
NIC via TRANSFER	*****
TOTAL RECIBIDO	*****76.28



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

CONTRIBUYENTE
14:41:18
JAM
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1.972, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1.972. DQY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de seis fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. Cuantía: Indeterminada. Guayaquil, 26 JUN 2007



Dr. Virgilio Jarrin Acunzo
Notario Decimo Tercero
Guayaquil





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

MES:	DIA:	AÑO:	CAJA No.:	No.:
JAN	26	2005	CA04	08897695

CONTRIBUYENTE CIA RULIMASA S.A.	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 35-0001-006-0001-0-0	CODIGO TRANSACC. PRU
------------------------------------	--	-------------------------

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2005
TITULO DE CREDITO No. M-080525 (A)**

Av. Comercial \$ 18,000.00 Av. Catastral \$ 10,800.00 Hipot. / Rebaja \$ 1,000.00 Av. Imponible \$ 10,800.00

Impuesto Predial 86.06 1er. Sem. (\$) 2do. Sem. (\$) 86.06
Cuerpo de Bomberos 8.10 8.10
Aseo Publico 0.04 0.04
T. Drenaje Pluvial (SCAPAQ) 10.80 10.80
Cont. Esp. Mejoras 190.80 190.80

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	\$ *****576.11
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****
TOTAL RECIBIDO	\$ *****576.11

Imp+Adic.: 591.60 Ductos: 15.49 Recargo: 00 Fecha Reg.
Coactiva: 00 Total: \$ 376.11 Niv.: 0425446 23-DEC-2004

CH. PRO - 1006001740 - 3668 08897695

[Signatures]
DIRECTOR FINANCIERO TESORERO MUNICIPAL JEFE DE RENTAS

**TESORERIA MUNICIPAL
CAJA
26 ENE 2005
PA 8925527**

CONTRIBUYENTE
09:32:29
MDC
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

F98.07.011



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

MES:	DIA:	AÑO:	CAJA No.:	No.:
JAN	26	2005	CA04	08897699

CONTRIBUYENTE RULIMANES DEL ECUADOR RULIMSA S.A	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 66-0018-001-0000-2-3	CODIGO TRANSACC. PRU
--	--	-------------------------

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2005
TITULO DE CREDITO No. M-270154 (C)**

Av. Comercial \$ 2,118.79 Av. Catastral \$ 1,271.27 Hipot. / Rebaja \$ 0.00 Av. Imponible \$ 1,271.27

Impuesto Predial 9.83 1er. Sem. (\$) 2do. Sem. (\$) 9.83
Cuerpo de Bomberos 0.95 0.95
Aseo Publico 0.01 0.01
T. Drenaje Pluvial (SCAPAQ) 1.27 1.27
Cont. Esp. Mejoras 23.09 23.09

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	\$ *****68.53
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****
TOTAL RECIBIDO	\$ *****68.53

Imp+Adic.: 70.30 Ductos: 1.77 Recargo: 00 Fecha Reg.
Coactiva: 00 Total: \$ 68.53 Niv.: 0425446 23-DEC-2004

CH. PRO - 1006001740 - 3668 08897699

[Signatures]
DIRECTOR FINANCIERO TESORERO MUNICIPAL JEFE DE RENTAS

**TESORERIA MUNICIPAL
CAJA
26 ENE 2005
PA 8925528**

CONTRIBUYENTE
09:33:30
MDC
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

F98.07.011



De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 584 del 12 de Abril de 1978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de *una* foias, exacta al documento original que también se me exhibe. Cantidad Indeterminada. - Guayaquil, 01 MAR 2007



Virgilio Jarrín Acunzo
Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Decimo Tercero
Guayaquil

**ESPACIO
EN
BLANCO**

C

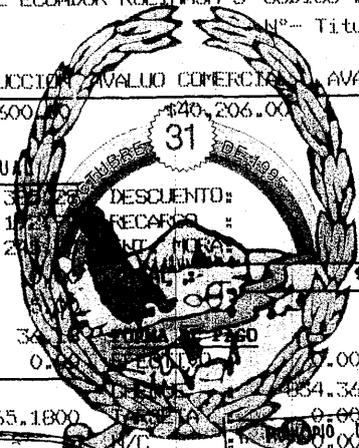


ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SAMBORONDÓN
COMPROBANTE DEFINITIVO DE INGRESO A CAJA

04/02/2005 COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA No. 5.113 No. Doc. 5.113 Caja:CA1 FRU

CONTRIBUYENTE: CIA. RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S CODIGO :40-034 014 170 0 0 0 2.005
 DIRECCION: VEHICULAR MZ-14 N°- Titulo : 5.113
 URBANIZACION: LAGUNA DORADA CATEGORIA : I-4/1a2
 AVALUO TERRENO AVALUO CONSTRUCCION AVALUO COMERCIAL AVALUO CATASTRAL DATOS/HIPOTECA
 \$13,606.00 \$26,600.00 \$40,206.00 \$24,123.60 \$0.00

* LIQUIDACION FREDIAL* ANUAL
 PREDIOS URBANOS 32.25 DESCUENTO: \$30.8200
 ADICIONAL : 1.00 RECARGO : \$0.0000
 C.E.M. 2.00 \$0.0000
 SOLAR NO EDIFICADO \$834.3600
 VALOR EMISION
 CUERPO DE BOMBEROS 36.00 \$7.00
 ALUMBRADO PUBLICO 0.00 \$0.00



I. MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDÓN
 RIO PLAZA
 SUBTOTAL: \$865.1800
 4 04 FEB. 2005 4
 ALEXANDRA MARTINEZ R.
 CAJERA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDÓN
CANCELADO
 Ecor. Dolores Villacís Peña
 TESORERA MUNICIPAL
CAJERO NO CAJERO



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SAMBORONDÓN
COMPROBANTE DEFINITIVO DE INGRESO A CAJA

04/02/2005 COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA No. 5.120 No. Doc. 5.120 Caja:CA1 FRU

CONTRIBUYENTE: CIA LIQUIDCORP S.A CODIGO :40-020 010 030 0 1 1 2.005
 DIRECCION: PLANTA BAJA N°- Titulo : 5.120
 URBANIZACION: ENTRE RÍOS CATEGORIA : I-7/5a13
 AVALUO TERRENO AVALUO CONSTRUCCION AVALUO COMERCIAL AVALUO CATASTRAL DATOS/HIPOTECA
 \$1,165.00 \$8,209.00 \$7,374.00 \$5,624.40 \$0.00

* LIQUIDACION FREDIAL* ANUAL
 PREDIOS URBANOS 32.30 DESCUENTO: \$7.1400
 ADICIONAL : 0.00 RECARGO : \$0.0000
 C.E.M. 0.00 \$0.0000
 SOLAR NO EDIFICADO \$185.2300
 VALOR EMISION
 CUERPO DE BOMBEROS 0.00 \$0.00
 ALUMBRADO PUBLICO 0.00 \$0.00



I. MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDÓN
 RIO PLAZA
 SUBTOTAL: \$192.3700
 4 04 FEB. 2005 4
 ALEXANDRA MARTINEZ R.
 CAJERA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDÓN
CAJERO
 Ecor. Dolores Villacís Peña
 TESORERA MUNICIPAL



De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de una fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. Cantidad Indeterminada. - Guayaquil.

01 MAR 2007



Virgilio Jarrín Acunzo
Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil

**ESPACIO
BLANCO**

C



ILUSTRE MUNICIPIALIDAD DEL CANTÓN S. SAMBOROMBÓN
COMPROBANTE DEFINITIVO DE INGRESO A CAJA

04/02/2005 COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA No. 5.095 No. Doc. 5.095 Caja:CA1 PRU

CONTRIBUYENTE: CIA COMERCIAL BAQUERIZO DAVILA CODIGO :40-020 010 030 0 1 3 2.005
 DIRECCION: BODEGA PB-A N° Titulo : 5.095
 URBANIZACION: ENTRE RIOS CATEGORIA : I-7/5a13
 AVALUO TERRENO AVALUO CONSTRUCCION AVALUO COMERCIAL AVALUO CATASTRAL DATOS/HIPOTECA
 \$14.00 \$98.00 \$112.00 \$67.20 \$0.00

* LIQUIDACION FREDIAL* ANUAL
 PREDIOS URBANOS 8.572 DESCUENTO: \$0.0700
 ADICIONAL : 0.15 RECARGO : \$0.0000
 C.E.M. 0.28 \$0.0000
 SOLAR NO EDIFICADO 0.00
 VALOR EMISION 0.00

CUERPO DE BOMBEROS 0.00
 ALIBERADO PUBLICO 0.00
 SUBTOTAL: \$6.8700
 FORMA DE PAGO: 6.80 BPT 4437070 N°CH/ 4730 RULIMANES H
 CANCELADO: 0.00
 N/C: 0.00

MUNICIPIO DE SAMBOROMBÓN
RIO PLAZA
4 04 FEB. 2005 4
ALEXANDRA MARTINEZ
CAJERA

MUNICIPALIDAD DE SAMBOROMBÓN
ALEXANDRA MARTINEZ
CAJERA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAMBOROMBÓN
CAJERO
con. Dolores Villacis Peña
CAJERA / CONTRIBUYENTE



ILUSTRE MUNICIPIALIDAD DEL CANTÓN S. SAMBOROMBÓN
COMPROBANTE DEFINITIVO DE INGRESO A CAJA

04/02/2005 COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA No. 5.104 No. Doc. 5.104 Caja:CA1 PRU

CONTRIBUYENTE: CIA BAQUERIZO DAVALOS CODIGO :40-020 010 030 0 1 37 2.005
 DIRECCION: PARQUEO PB-A2 N° Titulo : 5.104
 URBANIZACION: ENTRE RIOS CATEGORIA : I-7/5a13
 AVALUO TERRENO AVALUO CONSTRUCCION AVALUO COMERCIAL AVALUO CATASTRAL DATOS/HIPOTECA
 \$53.00 \$370.00 \$423.00 \$253.80 \$0.00

* LIQUIDACION FREDIAL* ANUAL
 PREDIOS URBANOS 8.572 DESCUENTO: \$0.2700
 ADICIONAL : 2.15 RECARGO : \$0.0000
 C.E.M. 0.28 \$0.0000
 SOLAR NO EDIFICADO 0.00
 VALOR EMISION 0.00

CUERPO DE BOMBEROS 0.00
 ALIBERADO PUBLICO 0.00
 SUBTOTAL: \$12.4600
 FORMA DE PAGO: 12.19 BPT 4437070 N°CH/ 4730 RULIMANES H
 CANCELADO: 0.00
 N/C: 0.00

MUNICIPIO DE SAMBOROMBÓN
RIO PLAZA
4 04 FEB. 2005
ALEXANDRA MARTINEZ
CAJERA

MUNICIPALIDAD DE SAMBOROMBÓN
ALEXANDRA MARTINEZ
CAJERA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAMBOROMBÓN
CAJERO
con. Dolores Villacis Peña
CAJERA / CONTRIBUYENTE



De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1.978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1.978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de una foias, exacta al documento original que también se me exhibe. Cuantía Indeterminada.- Guayaquil. 01 MAR 2007



[Handwritten signature]
Dr. Virgilio Jarrin Acunzo
Notario Decimo Tercero
Guayaquil

**ESPACIO
EN
BLANCO**

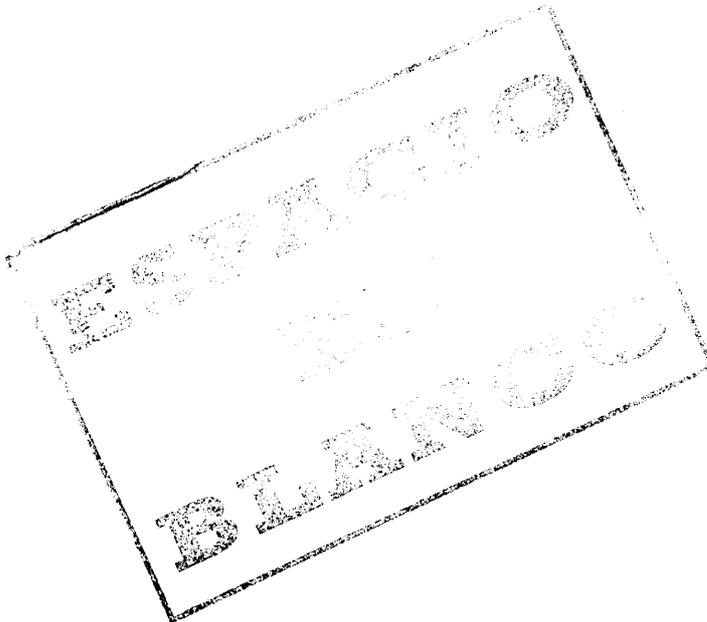
[Handwritten mark]

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1978, DOY FE : Que la fotocopia precedente, que consta de una fojas, exacta al documento original que también se me exhibe. Cuentas determinadas. Guayaquil,

01 MAR 2007



Dr. Virgilio Jarrin Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil



C

Paseo del Río (Departamento) ✓



I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON SAMBORONDON

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES	DIA	AÑO	CAJA N°	COMPROBANTE N°
Abril	05	2007	CAJ-01	711822

CONTRIBUYENTE: CIA. LIQUIDCORP S. A		IDENTIFICACIÓN: 2807	CÓDIGO. TRANSACCIÓN PRU-006950																					
PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC 2007-1686		 DIRECTOR FINANCIERO	EFFECTIVO	\$ 0.00																				
Código Predial: 3.1.2.16.18.0.0.0.0.0.0.0.0.1.1 Cod.Ant.: 40-020-010-030-0-1-1			CHEQUE	\$ 235.65																				
Dirección: Urbanización/Sector: ENTRE RIOS Mz.: A SI.: 0030			NOT / CREDITO	\$ 0.00																				
Av. Solar \$ 0.00 Av. Construccion \$ 155,784.00 Av. Propiedad \$ 155,784.00		TAR / CREDITO	\$ 0.00	TOTAL \$ 235.65																				
<table border="0"> <tr> <th colspan="2">IMPUESTOS MUNICIPALES</th> <th colspan="2">FONDOS AJENOS</th> </tr> <tr> <td>IMPUESTO PREDIAL URBANO</td> <td>164.51</td> <td>CUERPO DE BOMBEROS</td> <td>23.37</td> </tr> <tr> <td>CONTRIB. ESP. DE MEJORAS</td> <td>49.35</td> <td>TOTAL</td> <td>23.37</td> </tr> <tr> <td>EMISION</td> <td>5.00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>218.86</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		IMPUESTOS MUNICIPALES			FONDOS AJENOS		IMPUESTO PREDIAL URBANO	164.51	CUERPO DE BOMBEROS	23.37	CONTRIB. ESP. DE MEJORAS	49.35	TOTAL	23.37	EMISION	5.00			TOTAL	218.86			 TESORERO MUNICIPAL	I. MUNICIPIO DE SAMBORONDON RIO PLAZA 4 05 ABR. 2007 4 ALEXANDRA MARTINEZ R. CAJERA
IMPUESTOS MUNICIPALES		FONDOS AJENOS																						
IMPUESTO PREDIAL URBANO	164.51	CUERPO DE BOMBEROS	23.37																					
CONTRIB. ESP. DE MEJORAS	49.35	TOTAL	23.37																					
EMISION	5.00																							
TOTAL	218.86																							
<table border="0"> <tr> <td>Descuento:</td> <td>-6.58</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Recargo:</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Intereses:</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL:</td> <td>6.58</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Descuento:	-6.58			Recargo:	0.00			Intereses:	0.00			TOTAL:	6.58			 JEFE DE RENTAS	ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO					
Descuento:	-6.58																							
Recargo:	0.00																							
Intereses:	0.00																							
TOTAL:	6.58																							
BCO. DEL PICHINCHA 7424 31180241 \$235.65																								

-CONTRIBUYENTE-



I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON SAMBORONDON

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES	DIA	AÑO	CAJA N°	COMPROBANTE N°
Abril	05	2007	CAJ-01	711823

CONTRIBUYENTE: CIA. COMERCIAL BAQUERIZO DAVILA C. LTDA. "BAQDAV"		IDENTIFICACIÓN: 4467	CÓDIGO. TRANSACCIÓN PRU-006951																					
PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC 2007-1762		 DIRECTOR FINANCIERO	EFFECTIVO	\$ 0.00																				
Código Predial: 3.1.2.16.18.0.0.0.0.0.0.0.0.1.37 Cod.Ant.: 40-020-010-030-0-1-37			CHEQUE	\$ 13.56																				
Dirección: Urbanización/Sector: ENTRE RIOS Mz.: 0 SI.: 0030			NOT / CREDITO	\$ 0.00																				
Av. Solar \$ 0.00 Av. Construccion \$ 7,291.31 Av. Propiedad \$ 7,291.31		TAR / CREDITO	\$ 0.00	TOTAL \$ 13.56																				
<table border="0"> <tr> <th colspan="2">IMPUESTOS MUNICIPALES</th> <th colspan="2">FONDOS AJENOS</th> </tr> <tr> <td>IMPUESTO PREDIAL URBANO</td> <td>5.93</td> <td>CUERPO DE BOMBEROS</td> <td>1.09</td> </tr> <tr> <td>CONTRIB. ESP. DE MEJORAS</td> <td>1.78</td> <td>TOTAL</td> <td>1.09</td> </tr> <tr> <td>EMISION</td> <td>5.00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>12.71</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		IMPUESTOS MUNICIPALES			FONDOS AJENOS		IMPUESTO PREDIAL URBANO	5.93	CUERPO DE BOMBEROS	1.09	CONTRIB. ESP. DE MEJORAS	1.78	TOTAL	1.09	EMISION	5.00			TOTAL	12.71			 TESORERO MUNICIPAL	I. MUNICIPIO DE SAMBORONDON RIO PLAZA 4 05 ABR. 2007 4 ALEXANDRA MARTINEZ R. CAJERA
IMPUESTOS MUNICIPALES		FONDOS AJENOS																						
IMPUESTO PREDIAL URBANO	5.93	CUERPO DE BOMBEROS	1.09																					
CONTRIB. ESP. DE MEJORAS	1.78	TOTAL	1.09																					
EMISION	5.00																							
TOTAL	12.71																							
<table border="0"> <tr> <td>Descuento:</td> <td>-0.24</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Recargo:</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Intereses:</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL:</td> <td>0.24</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Descuento:	-0.24			Recargo:	0.00			Intereses:	0.00			TOTAL:	0.24			 JEFE DE RENTAS	ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO					
Descuento:	-0.24																							
Recargo:	0.00																							
Intereses:	0.00																							
TOTAL:	0.24																							
BCO. DEL PICHINCHA 7424 31180241 \$13.56																								

-CONTRIBUYENTE-



Paseo del Río (Parques PB-A2) ✓

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1978, DOY FE: Que la fotocopia precedente, que consta de una fojas, exacta al documento original que también se me exhibe.- Cuantía: Indeterminada.- Guayaquil, 26 JUN 2007



Virgilio Acunzo
Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil

ESPACIO
EN
BLANCO

C

1 conmigo, el Notario, de todo lo cual

2 DOY FE.-

3

4

5

6

7 P. RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.

8 f) Sr. ALFREDO ECHEVERRÍA MANTILLA

9 Gerente, en funciones prorrogadas

10 C.C.# 0902633460

11 C.V.# exonerado por la edad.

12 R.U.C.# 0990775982001



Alfredo Echeverría Mantilla

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero este SEPTIMO TESTIMONIO,
que firmo y sello en noventa y cinco fojas útiles en la ciudad de Guayaquil
a los veinte días del mes de Agosto del año dos mil siete.-



Virgilio Jarrín Acunzo

Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Decimotercero
Guayaquil



RAZON: DOY FE que en esta fecha he tomado nota de la disposición contenida en el artículo segundo, de la Resolución No. 07-G-DIC-0008153 de fecha 12 de Diciembre del 2007, emitida por el Intendente de Compañías de Guayaquil, al margen de la matriz de fecha 1 de Marzo del 2007.- Guayaquil, 14 de Diciembre del 2007.



Virgilio Acunzo
Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
NOTARIO DECIMOTERCERO
GUAYAQUIL





NUMERO DE REPERTORIO: 63.611
FECHA DE REPERTORIO: 21/dic/2007
HORA DE REPERTORIO: 11:23

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL
1.- **Certifica:** que con fecha veintiuno de Diciembre del dos mil siete en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 07-G-DIC-0008153, dictada por el Intendente de Compañías de Guayaquil, Ab. Juan Trujillo Espinel, el 12 de diciembre del 2007, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene: la **Escisión de la compañía denominada: RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A., la creación como efecto de la escisión de la compañía GRALIMANES CIA. LTDA., de fojas 148.574 a 148.753, Registro Mercantil número 26.408. Quedando incorporado el Certificado de Afiliación a la Cámara de Comercio de Guayaquil.- 3.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 del código de comercio, se ha fijado y se mantendrá fijo en la sala de este despacho de acuerdo con la ley bajo el número 1553 un extracto de la presente escritura pública.**

ORDEN: 63611



S

REVISADO POR: *[Signature]*



AB. TATIANA GARCIA PLAZA
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Salinas

Av. 12 y Calles 38 y 40 Barrio San Lorenzo

Número de Repertorio: 2008- 17

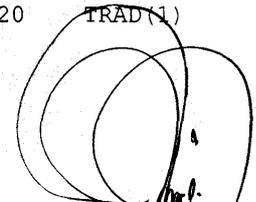
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN SALINAS, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Cuatro de Enero de Dos Mil Ocho queda inscrito el acto o contrato TRANSFERENCIA DE DOMINIO en el Registro de PROPIEDADES de tomo 1 de fojas 97 a 194 con el número de inscripción 9 celebrado entre: ([RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. en calidad de APORTANTE], [GRALIMANES CIA. LTDA. en calidad de ACEPTANTE]).

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

Tipo Bien Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Número Ficha	Actos
-----	-----	-----
Listado de bienes Inmuebles		
2-1-1-8-1-14XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	120	TRAD(1)

DESCRIPCIÓN:
TRAD =TRANSFERENCIA DE DOMINIO


Abg. Luis Colma Paterson
Firma del Registrador .





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

1.- Con fecha Quince de Enero de Dos Mil Ocho queda inscrito el acto o contrato TRANSFERENCIA DE DOMINIO en el Registro de PROPIEDADES de tomo 6 de fojas 2679 a 2778 con el número de inscripción 115 celebrado entre: ([COMPAÑIA RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S A en calidad de APORTANTE], [COMPAÑIA GRALIMANES CIA.LTDA. en calidad de PROPIETARIO]).

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

Tipo Bien Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Número Ficha	Actos
===== Listado de bienes Inmuebles		
40-034-014-170-0-0-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	2097	TDD(1)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	2095	TDD(1)

DESCRIPCIÓN:
TDD =TRANSFERENCIA DE DOMINIO


 REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN
 Ab. Jorge Cordero Arias
 Firma del Registrador.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386, de Marzo 11 de 1976, publicada en el Registro Oficial No. 564 del 12 de Abril de 1976. DUY PE: Que la fotocopia precedente, que consta de *ms* fojas, exacta al documento original que también se me exhibe.- Cuan-
 tía: Informada.- Guayaquil, 22 ENE 2008


 Dr. Virgilio Jarrín Acunzo
 Notario Décimo Tercero
 Guayaquil

Virgilio Jarrín Acunzo

**CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO
BIENIO 2006 - 2007**



No. **306**
Fecha **16-Nov-2007**

DATOS DEL PROPIETARIO
PROPIETARIO(S)
RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.
CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
0

DATOS DEL PREDIO
CODIGO CATASTRAL **66-0018-001-0-2-3**
CIUDADELA **IETEL**
PARROQUIA **TARQUI**
DIRECCION **C.C.DICENTRO (J.T.MARENGO Y FCO.ORELLANA)**
No. MANZANA **18** SOLAR **1**

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD
OTORGADO EN **GUAYAQUIL** NOTARIA **12** REPERTORIO **11589** FECHA INSCRIPCION **3 -JUN- 1998** No. REG PROPIEDAD **5564** MATRICULA INMOB. **2768**

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

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL
NORTE **FCO.ORELLANA** CON **163.00** Mts SUR **SOLAR 2** CON **134.00** Mts FORMA DEL SOLAR **IRREGULAR**
ESTE **FCO. ORELLANA** CON **103.30** Mts OESTE **J.T.MARENGO** CON **95.50** Mts AREA DEL SOLAR **14,760.90** Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL **\$*****5,101,067.40** ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL **0.87000000000000** VALOR M2 DE SOLAR **\$90.00** AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR **\$*****11,557.78**

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS
ANX. **0** AREA. CONST. **16879.40** TIPO DE CONSTRUCCION **EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2** VALOR M2. CONST. **\$220.00** AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION **\$*****32,821.50**
\$***32,821.50**

VALOR DE LA PROPIEDAD **\$*****44,379.28**

CONTRIBUCION PREDIAL		OBSERVACIONES
CLASIFIC. C		*REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. OFICINA 3, 1ER.PISO ALTO. CENTRO COMERCIAL "CENTRO DE DISENO Y DECORACION DICENTRO GUAYAQUIL". ALICUOTA: 0.87%.
TARIFA IMPOSITIVA	0.0004429994	
IMP. PREDIAL Y ADICIONALES		
IMPUESTO PREDIAL	26.52	
CUERPO DE BOMBEROS	2.10	
ASEO PUBLICO	0.02	
TASA DRENAJE PLUVIAL	2.54	
CONTRIB. ESP. MEJORAS	46.20	
TOTAL	77.38	
AVALUO VIGENTE 2005	\$*****2,118.78	

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Arg. Juan Palacios Sanchez
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
AVALUOS Y REGISTRO

Los valores generados por concepto de Impuesto Predial mas Adicionales no incluyen las actualizaciones para el BIENIO 2008-2009

Pg PBA-0x0

I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON SAMBORONDON
DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS
Codigo Predial

Sector	Manzana	C.Cota	M. Cu.	Solar	Ext.	Sub Ext.	PHU	DHH
3	11	2	16	18				1 20

Codigo Predial Anterior

Zona	Sector	Manzana	C.Cota	M. Cu.	Solar	Ext.	Sub Ext.	PHU	DHH
40020	010	030			1	20			

DIRECTOR

Dpto P.B. - A

I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON SAMBORONDON
DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS
Codigo Predial

Sector	Manzana	C.Cota	M. Cu.	Solar	Ext.	Sub Ext.	PHU	DHH
3	11	2	16	18				1 1

Codigo Predial Anterior

Zona	Sector	Manzana	C.Cota	M. Cu.	Solar	Ext.	Sub Ext.	PHU	DHH
40020	010	030			1	1			

DIRECTOR

Dr. Virgilio Jarrín Acunzo

Notarial 3^{era}
de Guayaquil



Bodega P.A.

I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON SAMBORONDON
DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS
Codigo Predial

Sector	Manzana	C.Cota	M. Cu.	Solar	Ext.	Sub Ext.	PHU	DHH
3	11	2	16	18				1 3

Codigo Predial Anterior

Zona	Sector	Manzana	C.Cota	M. Cu.	Solar	Ext.	Sub Ext.	PHU	DHH
40020	010	030			1	3			

DIRECTOR

Pg PBA-005

I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON SAMBORONDON
DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS
Codigo Predial

Sector	Manzana	C.Cota	M. Cu.	Solar	Ext.	Sub Ext.	PHU	DHH
3	11	2	16	18				1 32

Codigo Predial Anterior

Zona	Sector	Manzana	C.Cota	M. Cu.	Solar	Ext.	Sub Ext.	PHU	DHH
40020	010	030			1	32			

DIRECTOR

..... CUARTO TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE ESCISION DE LA
COMPANIA RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. Y CREACION DE LA COMPANIA ANONIMA
DENOMINADA GRALIMANES CIA. LTDA.

..... OTORGANTES: SR. ALFREDO ECHEVERRIA MANTILLA A NOMBRE Y EN REPRESENTACION
DE LA COMPANIA RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.

..... CUANTIA (S) USD \$ 5.000,00

1 de Marzo del 2007

FECHA DE LA ESCRITURA:

FECHA DEL TESTIMONIO: Guayaquil, 20 de Agosto del 2007

I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON SAMBORONDON
DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS
Codigo Predial

Sector	Manzana	C.Cota	M. Cu.	Solar	Ext.	Sub Ext.	PHU	DHH
3	11	2	16	18				1 32

Codigo Predial Anterior

Zona	Sector	Manzana	C.Cota	M. Cu.	Solar	Ext.	Sub Ext.	PHU	DHH
40034	014	170			0	10			

DIRECTOR