

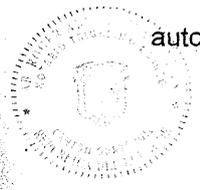
NOTARIA  
DECIMA-SEPTIMA  
ABOGADO  
N. G. CAÑARTE A.  
NOTARIO



FUSION POR ABSORCION DE LA COMPAÑIA  
INMOBILIARIA REGINA C.A. POR PARTE DE LA  
COMPAÑIA (INMOKUPE S.A) Y AUMENTO DE  
CAPITAL Y REFORMA PARCIAL DEL  
ESTATUTO DE ESTA ULTIMA COMO  
CONSECUENCIA DE LA FUSION POR  
ABSORCION.  
.....  
CUANTIA: AUMENTO CAPITAL POR FUSION  
POR ABSORCION USD \$ 800,00......

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, a los quince días de Mayo del año dos mil ocho, ante mí ABOGADO NELSON GUSTAVO CAÑARTE ARBOLEDA, NOTARIO TITULAR DECIMO SEPTIMO DEL CANTON GUAYAQUIL, comparecen: por una parte la compañía INMOKUPE S.A., debidamente representada por su Gerente-Representante Legal señor KAMEL KURY ASSAF quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, casado, Ejecutivo, quien comparece por los derechos que representa de la compañía conforme lo acredita con su nota de nombramiento debidamente aceptada e inscrita en el Registro Mercantil y debidamente autorizado por la Junta General de Accionistas cuya copia certificada al igual que la nota de nombramiento, se agregan como documentos habilitantes; y, por otra parte, la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A., debidamente representada por su Gerente General-Representante legal señora REGINA PESANTES HANZE DE KURY quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, casada, Ejecutiva, quien comparece por los derechos que representa de la compañía antes mencionada conforme lo acredita con su nota de nombramiento debidamente aceptada e inscrita en el Registro Mercantil y debidamente autorizada por la Junta General de Accionistas cuya copia certificada al

*15 Mayo 08*



*Nelson Gustavo Cañarte A.*  
Ejercicio 2011 Cantón Guayaquil

igual que la nota de nombramiento, se agregan como documentos habilitantes. Los comparecientes son mayores de edad, hábiles y capaces de contratar, a quienes de conocer doy fe, por haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía. Bien instruidos que fueron en el objeto y resultado de esta escritura pública de Fusión por Absorción, a la que proceden de manera libre y voluntaria, quienes para su otorgamiento me presentan la minuta del tenor siguiente: SEÑOR NOTARIO: Sírvase autorizar e incorporar en el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, una por la cual conste, la Fusión por Absorción que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: OTORGANTES.** Comparece al otorgamiento y suscripción de la presente Escritura Pública las siguientes personas jurídicas: **A)** La compañía **INMOKUPE S.A.**, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas debidamente representada por su Gerente-Representante Legal, señor **KAMEL KURY ASSAF**, quien está debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día trece de Mayo del dos mil ocho, conforme consta de la copia certificada de la referida Acta y de la nota de su nombramiento aceptado e inscrito, que se agregan a la presente Escritura Pública como documentos habilitantes; y **B)** La compañía **INMOBILIARIA REGINA C.A.**, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, debidamente representada por su Gerente General-Representante Legal, señora **REGINA PESANTES HANZE DE KURY**, quien está debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día doce de Mayo del dos mil ocho, conforme consta de la copia certificada de la referida Acta y de la nota de su nombramiento aceptado e inscrito, que se agregan a la presente Escritura Pública como documentos habilitantes. **CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.** **A)** La Junta General Extraordinaria de

*disuelta*

Accionistas de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A. en sesión celebrada el día doce de Mayo del dos mil ocho, por unanimidad de votos, resolvió declarar disuelta a la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A. y, aprobar la fusión que resultará de la absorción de la referida compañía por parte de la compañía INMOKUPE S.A.; B) Mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Décima Tercera del cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de García, el día veinte de Noviembre de mil novecientos setenta y tres e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el cinco de Febrero de mil novecientos setenta y cuatro, se constituyó la compañía anónima denominada INMOBILIARIA REGINA C.A. con un capital social de OCHOCIENTOS MIL SUCRES; C) Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Décimo Tercera del cantón Guayaquil, el catorce de Diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el dos de Marzo de mil novecientos noventa, se aumentó el capital social a DOS MILLONES DE SUCRES; D) Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, el dieciocho de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el dieciséis de Diciembre de mil novecientos noventa y seis, se aumentó el capital a CINCO MILLONES DE SUCRES; E) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Piero G. Aycart Vincenzini, el día siete de Diciembre del año dos mil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el trece de Junio del dos mil uno, se instrumentó la conversión expresa a dólares de los Estados Unidos de América del importe del actual capital social, se aumentó el capital suscrito a OCHOCIENTOS DOLARES de los Estados Unidos de América, se creó el capital autorizado en la suma de MIL SEISCIENTOS DOLARES de los Estados Unidos de América y se reformó parcialmente el Estatuto Social

NOTARIA  
DÉCIMA SEPTIMA  
ABOGADO  
N. G. CAÑARTE A.  
NOTARIO

#13  
20 MAR 1973



*Nelson*  
Ab. Nelson *Cañarte A.*  
Notario XVII del Cantón Guayaquil

de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A.; F) La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía INMOKUPE S.A., en sesión celebrada el día trece de Mayo del dos mil ocho, por unanimidad de votos, resolvió aprobar la fusión que resultará de la absorción de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A. por parte de la compañía INMOKUPE S.A.;

G) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Piero G. Aycart Vincenzini, el día treinta de Enero de mil novecientos ochenta y siete e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el dieciséis de Febrero de mil novecientos ochenta y siete, se constituyó la compañía anónima denominada INMOKUPE S.A., con un capital social de CATORCE MILLONES DE SUCRES; H) Mediante

Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Piero G. Aycart Vincenzini, el día siete de Diciembre del año dos mil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el cuatro de Mayo del dos mil uno, se instrumentó la conversión expresa a dólares de los Estados Unidos de América del importe del actual capital social, se aumentó el capital suscrito a OCHOCIENTOS DOLARES de los Estados Unidos de América, se creó el capital autorizado en la suma de MIL SEISCIENTOS DOLARES de los Estados Unidos de América y se reformó parcialmente el Estatuto Social de la compañía INMOKUPE S.A.

**CLAUSULA TERCERA: DECLARACIONES.** Con los antecedentes expuestos, la señora Regina Pesantés Hanze de Kury, en su calidad de Gerente General-Representante Legal de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A., en ejercicio de su representación y en uso de la autorización concedida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el doce de Mayo del dos mil ocho y, el señor Kamel Kury Assaf, en su calidad de Gerente-Representante Legal de la compañía INMOKUPE S.A., en ejercicio de su representación y en uso de la

autorización concedida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el trece de Mayo del dos mil ocho, declaran bajo juramento:

**UNO.-** Que la compañía **INMOKUPE S.A.** se fusiona con la compañía **INMOBILIARIA REGINA C.A.** mediante su absorción, quedando la compañía **INMOKUPE S.A.** como sociedad subsistente o fusionaria, previa la disolución sin entrar en proceso de liquidación de la compañía

**INMOBILIARIA REGINA C.A.**; **DOS.-** Que como consecuencia de la presente fusión por absorción la compañía **INMOBILIARIA REGINA C.A.**, trasfiere en bloque su patrimonio a la compañía **INMOKUPE S.A.**, dejando constancia que dentro del patrimonio -materia de la transferencia en bloque- se encuentran los siguientes bienes inmueble) **DOS-A)**

**DEPARTAMENTO NORTE DEL TERCER PISO, (ESTACIONAMIENTOS NUMEROS QUINCE Y DIECISEIS Y (BODEGA NUMERO TRECE UBICADOS EN EL CONDOMINIO DENOMINADO MILENIUM. DOS-A.**

**UNO.-** El edificio o condominio denominado **MILENIUM** construido sobre el solar signado con el número siete-B al cual se le anexa el solar siete A-C, de la manzana "A" de la urbanización "Entre Ríos" del cantón Samborondón, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Abogado Marcos Díaz Casquete, el treinta de Mayo del año dos mil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón con el número cincuenta y dos del Registro de la Propiedad Horizontal y anotada bajo el número seiscientos sesenta y siete del repertorio, el veinte de Julio del dos mil. En dicha Escritura Pública constan agregados como habilitantes el cuadro de alícuotas, los planos y el oficio del cinco de Mayo del dos mil con número de certificación catorce/dos mil, suscrito por el Alcalde del cantón Samborondón y, por el cual, se confirió la declaratoria Municipal de Propiedad Horizontal al solar identificado como siete-B, de la

NOTARIA  
DECIMA-SEPTIMA  
ABOGADO  
M. G. CAÑARTE A.  
NOTARIO

Ab. Nelson Gustavo Cañarte A.  
Notario XVII del Cantón Guayaquil

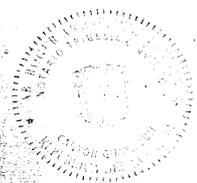
manzana "A", de la avenida Malecón de la Urbanización "Entreríos" de esa jurisdicción cantonal y del edificio denominado "MILENIUM". De igual forma, consta como habilitante en la supradicha Escritura Pública el Reglamento Interno de Copropiedad dictado por el Ejecutivo, el cual es de conocimiento de la compañía absorbente, por haber recibido una copia Certificada de la Escritura Pública de la Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal aquí mencionada. **DOS-A. DOS.- INMOBILIARIA REGINA C.A.** es actual y legítima propietaria además de regular poseedora del departamento Norte del tercer piso, de los estacionamientos números quince y dieciséis y de la bodega número trece del edificio o condominio MILENIUM sujeto al Régimen de la Propiedad Horizontal, los cuales los adquirió con sus correspondientes alícuotas mediante compraventa y entrega de obra, según consta de la Escritura Pública otorgada ante el Notario Undécimo del cantón Guayaquil, Doctor Jorge Pino Vernaza, el dos de Abril del dos mil uno e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Samborombón el trece de Junio del dos mil uno.

**DOS-A. TRES.-** Al departamento Norte del tercer piso, según el título adquisitivo de dominio, le corresponde una alícuota de condominio de tres enteros cinco mil cuatrocientos seis diez milésimas por ciento y la correspondiente alícuota, a prorrata, sobre el solar siete A-C, siendo sus linderos y medidas los siguientes: **NORTE:** Partiendo del vértice Noroeste del departamento, colindando con el espacio aéreo del corredor lateral Norte del edificio: una línea recta con dirección oeste-este que mide siete metros ochenta y ocho centímetros; a continuación, formando ángulo recto con la alineación anterior, una línea recta con dirección sur-norte que mide un metro dieciocho centímetros; a continuación, formando ángulo recto con la alineación anterior, una línea recta con dirección oeste-este que mide siete metros trece centímetros, hasta llegar al vértice Noreste del

departamento. **ESTE:** Partiendo del vértice Noreste del departamento, colindando con el espacio aéreo de las áreas comunes exteriores de la zona norte del edificio: una línea recta con dirección norte-sur que mide un metro dieciocho centímetros. A partir de este punto, colindando con la Suite Norte del Tercer Piso: una línea recta que, siguiendo la alineación anterior, mide cinco metros sesenta y siete centímetros; a continuación, formando ángulo recto con la alineación anterior, una línea recta con dirección este-oeste que mide cero metros cincuenta y seis centímetros; a continuación, formando ángulo recto con la alineación anterior, una línea recta con dirección norte-sur que mide cinco metros veinte centímetros; a continuación, formando ángulo obtuso con la alineación anterior, una línea recta con dirección oeste-este que mide cero metros sesenta centímetros; a continuación, formando ángulo recto con la alineación anterior, una línea recta con dirección norte-sur que mide tres metros setenta y dos centímetros, hasta llegar al vértice Sureste del departamento. **SUR:**

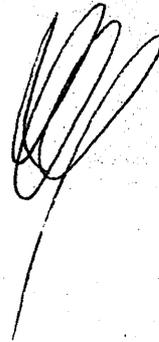
Partiendo del vértice Sureste del departamento, colindando con las áreas comunes interiores de circulación de la tercera planta del edificio: una línea recta con dirección este-oeste que mide cinco metros cincuenta y ocho centímetros; a continuación, una línea curva con dirección noreste-suroeste que mide dos metros cuarenta y ocho centímetros; a continuación, formando ángulo recto con la tangente a la curva anterior, una línea recta con dirección norte-sur que mide dos metros. A partir de este punto, colindando con las jardineras que conforman las áreas comunes interiores de la tercera planta del edificio, formando ángulo recto con la alineación anterior: una línea recta con dirección este-oeste que mide cinco metros cincuenta y cinco centímetros; a continuación, formando ángulo obtuso con la alineación anterior, una línea recta con dirección sur-norte que mide tres metros treinta y seis centímetros, a continuación,

NOTARÍA  
DECIMA SEPTIMA  
ABOGADO  
N. G. CANARTE A.  
NOTARIO



Nelson Guzmán Canarte A.  
Notario X.VI del Cantón Guayaquil

formando ángulo agudo con la alineación anterior, una línea recta con dirección oeste-este que mide cero metros veinte centímetros; a continuación, formando ángulo agudo con la alineación anterior, una línea recta con dirección sur-norte que mide cero metros veintisiete centímetros; a continuación, formando ángulo obtuso con la alineación anterior, una línea recta con dirección este-oeste que mide un metro catorce centímetros. A partir de este punto, colindando con el espacio aéreo de las áreas comunes exteriores de la zona oeste del edificio: una línea recta que, siguiendo la alineación anterior, mide cinco metros diez centímetros, hasta llegar al vértice Suroeste del departamento. **OESTE:** Partiendo del vértice Suroeste del departamento, colindando con el espacio aéreo de las áreas comunes exteriores de la zona oeste del edificio: una línea recta con dirección sur-norte que mide cinco metros veintidós centímetros; a continuación, formando ángulo recto con la alineación anterior, una línea recta con dirección oeste-este que mide cuatro metros dieciocho centímetros; a continuación, formando ángulo agudo con la alineación anterior, una línea recta con dirección sur-norte que mide cero metros veintisiete centímetros; a continuación, formando ángulo obtuso con la alineación anterior, una línea recta con dirección este-oeste que mide cero metros veinte centímetros; a continuación, formando ángulo agudo con la alineación anterior, una línea recta con dirección sur-norte que mide seis metros cincuenta y ocho centímetros, hasta llegar al vértice Noroeste del departamento. **DOS-A. CUATRO.** Al estacionamiento número quince del subsuelo, según el título adquisitivo de dominio, le corresponde una alícuota de condominio de cero enteros mil novecientos dos diez milésimas por ciento y la correspondiente alícuota, a prorrata, sobre el solar siete A-C, siendo sus linderos y medidas los siguientes: **ESTE:** Partiendo del vértice Sur-Este, con dirección Norte con cero metros setenta y tres



9

centímetros, este lindero colinda con la bodega B-Seis del quinto piso sur, y desde este punto con un metro noventa y cuatro centímetros con la bodega B-siete del quinto piso norte. **NORTE:** Partiendo del vértice Nor-Este, con dirección Oeste con cuatro metros ochenta y ocho centímetros, este lindero colinda con el parqueo E-Dieciséis del tercer piso norte. **OESTE:** Partiendo del vértice Nor-Oeste, con dirección Sur con dos metros sesenta y siete centímetros este lindero colinda con el área común del parqueo. **SUR:** Partiendo del vértice Sur-Oeste, con dirección Este con cero metros diecisiete centímetros, luego con dirección norte con cero metros dieciocho centímetros, luego con dirección Este, con cero metros setenta centímetros, luego con cero metros dieciocho centímetros con dirección sur, luego con cuatro metros un centímetro con dirección este, este lindero colinda con el parqueo E-Catorce del segundo piso norte.

**DOS-A. CINCO.-** Al estacionamiento número dieciséis del subsuelo, según el título adquisitivo de dominio, le corresponde una alícuota de condominio de cero enteros mil novecientos dos diez milésimas por ciento y la correspondiente alícuota, a prorrata, sobre el solar siete A-C, siendo sus linderos y medidas los siguientes: **ESTE:** partiendo del vértice Sur-Este, con dirección Norte con un metro cinco centímetros, este lindero colinda con un metro cinco centímetros con la bodega B-Siete del quinto piso norte, y un metro sesenta y cuatro centímetros con la bodega B-Ocho del sexto piso sur. **NORTE:** Partiendo del vértice Nor-Este, con dirección Oeste con tres metros noventa y tres centímetros, luego una línea curva con un metro treinta y ocho centímetros, luego con cero metros nueve centímetros con dirección Oeste, este lindero colinda con el parqueo E-dieciséis del tercer piso Sur. **OESTE:** Partiendo del vértice Sur-Este, con dirección Norte con dos metros sesenta y seis centímetros, colinda con el área común de parqueos. **SUR:** Partiendo del vértice Sur-Oeste, con

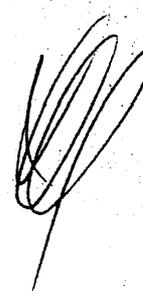
  
 NOTARIA  
 DÉCIMA SEPTIMA  
 ABOGADO  
 G. CANARTE A.  
 NOTARIO



  
 Ab. Nelson Gustavo Canarte A.  
 Notario XVII del Cantón Guayaquil

5

dirección Este con cuatro metros ochenta y ocho centímetros, este lindero colinda con el parqueo E-quinque del tercer piso norte. **DOS-A. SEIS.-** A la bodega número trece del subsuelo, según el título adquisitivo de dominio, le corresponde una alícuota de condominio de cero enteros dos mil ochenta y seis diez milésimas por ciento y la correspondiente alícuota, a prorrata, sobre el solar siete A-C, siendo sus linderos y medidas los siguientes: **NORTE:** Partiendo del vértice Nor-Este con cuatro metros noventa y ocho centímetros con dirección Oeste, colinda con el subsuelo Norte. **OESTE:** Partiendo del vértice Nor-Oeste con dos metros veintiséis centímetros con dirección Sur, este lindero colinda con la bodega B-Doce del cuarto piso norte. **SUR:** Partiendo del vértice, Sur-Oeste con dirección Este con cero metros sesenta centímetros, luego cero metros treinta centímetros con dirección Sur, luego con cuatro metros trece centímetros con dirección Este, luego cero metros treinta centímetros con dirección Norte, luego cero metros cincuenta y cinco centímetros con dirección Este, colinda con el área de parqueo común. **ESTE:** Partiendo del vértice Sur-Este, con dos metros veintiséis centímetros con dirección Norte, este colinda con la bodega B-Catorce del tercer piso Sur. **DOS-A. SIETE.-** Los inmuebles detallados en los numerales tres, cuatro, cinco y seis precedentes, se encuentran catastrados en la Municipalidad del cantón Samborombón bajo el actual código número tres uno dos dieciséis catorce uno cero cero cero cero cero cero cero cinco dos (3.1.2.16.14.1.0.0.0.0.0.0.5.2) y cuyo código anterior es el cuarenta cero veinte cero diez cero setenta uno cinco dos (40-020-010-070-1-5-2). **DOS-A. OCHO.-** Se agrega como habilitante el correspondiente certificado de estar al día en el pago de expensas comunes: **DOS-B) LOCAL COMERCIAL NUMERO CERO DOS DE LA PLANTA BAJA UBICADO EN EL CONDOMINIO DENOMINADO "INMOKUPE S.A". DOS-B. UNO.-**



NOTARÍA  
DECIMA-SEPTIMA  
ABOGADO  
N. CAÑARTE A.  
NOTARIO

El edificio o condominio denominado "INMOKUPE S.A." construido sobre el solar signado con el número cero cuatro, de la manzana número dieciocho, situado con frente a la calle Clemente Ballén, entre las de Chimborazo y Chile, de la parroquia urbana Rocafuerte, del cantón Guayaquil, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Décimo Cuarto del cantón Guayaquil, Abogado Ernesto Tama Costales, el dos de Octubre de mil novecientos ochenta y nueve, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, de fojas dos mil seiscientos sesenta y tres (2.663) a dos mil setecientos doce (2.712) número ciento treinta y uno (131) del Registro Especial de Propiedad Horizontal y anotada bajo el numero veintiséis mil trescientos sesenta y ocho (26.368) del repertorio, el veinte y cuatro de Noviembre de mil novecientos ochenta y nueve. En dicha Escritura Pública constan agregados como habilitantes el cuadro de alícuotas, los planos y la respectiva declaratoria Municipal de Propiedad Horizontal otorgada por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según consta de la comunicación número cero cero uno seis cuatro siete de fecha quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, suscrita por la Alcaldesa de Guayaquil, señorita Abogada Elsa Bucarán Ortiz. De igual forma, consta como habilitante en la supradicha Escritura Pública el Reglamento Interno de Copropiedad dictado por el Ejecutivo, el cual es de conocimiento de la compañía absorbente, por haber recibido una copia Certificada de la Escritura Pública de la Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal aquí mencionada. **DOS-B. DOS.- INMOBILIARIA REGINA C.A.** es actual y legítima propietaria además de regular poseedora del local comercial número Cero Dos de la planta baja del edificio o condominio "INMOKUPE S.A." sujeto al Régimen de la Propiedad Horizontal, el cual lo adquirió con su correspondiente alícuota sobre el terreno y bienes comunes del edificio,

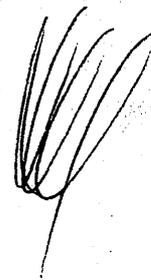
*Ab. Nelson Gustavo Cañarte A.*  
Notario XVI del Cantón Guayaquil

mediante compraventa, según consta de la Escritura Pública otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto del cantón Guayaquil, Abogado Francisco X. Ycaza Garcés, el veintiséis de Septiembre de mil novecientos noventa e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el nueve de

1) Noviembre de mil novecientos noventa. DOS-B. TRES.- Al local comercial número Cero Dos de la planta baja del edificio condominio "INMOKUPE S.A.", según el título adquisitivo de dominio, le corresponde una alícuota de condominio de nueve enteros setenta y seis centésimos por ciento sobre el terreno y bienes comunes del edificio, siendo sus linderos y medidas los siguientes: Comienza en el lado Norte, en la línea recta, con seis metros lineales, cinco centímetros lineales, quebrando hacia el sur, con veintidós metros lineales, cincuenta y cinco centímetros lineales, siendo esta línea la que lo divide del local comercial número tres, quiebra en línea recta hacia el Oeste, con seis metros lineales, noventa centímetros lineales, quiebra nuevamente hacia el Norte, con cinco metros lineales, cero cinco centímetros lineales, sigue una línea quebrada con un metro lineal, cuarenta y cinco centímetros lineales, hacia el Este, quebrando otra vez hacia el Norte, con dieciséis metros lineales, cuarenta, cinco centímetros lineales, hasta encontrarse con la línea inicial en el lindero Norte. Tiene ciento treinta y ocho metros cuadrados dieciséis decímetros cuadrados de área neta; veintiún metros cuadrados noventa y dos decímetros cuadrados de área común, totalizando un área de ciento setenta metros cuadrados ocho decímetros cuadrados. DOS-B. CUATRO.-

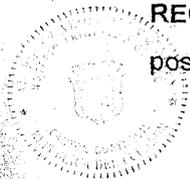
El inmueble detallado en el numeral tres precedente, se encuentra catastrado en la Municipalidad del cantón Guayaquil bajo el actual código número cero tres cero cero dos tres cero cero dos cero cero cero cero uno dos

2) (0.3.0.0.2.3.0.0.2.0.0.0.1.2) DOS-B CINCO.- Se agrega como habilitante el correspondiente certificado de estar al día en el pago de expensas



comunes. **DOS-C) DEPARTAMENTO NUMERO UNO DEL TERCER PISO, UBICADO EN EL CONDOMINIO DENOMINADO "INMOKUPE S.A.: DOS-C. UNO.-** El edificio o condominio denominado "INMOKUPE S.A." construido sobre el solar signado con el número cero cuatro, de la manzana número dieciocho, situado con frente a la calle Clemente Ballén, entre las de Chimborazo y Chile, de la parroquia urbana Rocafuerte, del cantón Guayaquil, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Décimo Cuarto del cantón Guayaquil, Abogado Ernesto Tama Costales, el dos de Octubre de mil novecientos ochenta y nueve, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil de fojas dos mil seiscientos sesenta y tres (2.663) a dos mil setecientos doce (2.712) número ciento treinta y uno (131) del Registro Especial de Propiedad Horizontal y anotada bajo el número veintiséis mil trescientos sesenta y ocho (26.368) del repertorio, el veinte y cuatro de Noviembre de mil novecientos ochenta y nueve. En dicha Escritura Pública constan agregados como habilitantes el cuadro de alícuotas, los planos y la respectiva declaratoria Municipal de Propiedad Horizontal otorgada por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según consta de la comunicación número cero cero uno seis cuatro siete de fecha quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, suscrita por la Alcaldesa de Guayaquil, señorita Abogada Elsa Bucarán Ortiz. De igual forma, consta como habilitante en la supradicha Escritura Pública el Reglamento Interno de Copropiedad dictado por el Ejecutivo, el cual es de conocimiento de la compañía absorbente, por haber recibido una copia Certificada de la Escritura Pública de la constitución al Régimen de Propiedad Horizontal aquí mencionada. **DOS-C. DOS.- INMOBILIARIA REGINA C.A.** es actual y legítima propietaria además de regular poseedora del departamento número uno del tercer piso del edificio o

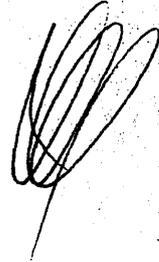
  
NOTARIA  
DECIMA-SEPTIMA  
ABOGADO  
N. QUIJÓN CAÑARTE A.  
NOTARIO



*Nelson Quijón Cañarte A.*  
Notario XVII de Guayaquil

7

condominio "INMOKUPE S.A." sujeto al Régimen de la Propiedad Horizontal, el cual lo adquirió con su correspondiente alícuota mediante compraventa, según consta de la Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Piero Aycart Vincenzini, el once de Junio del dos mil uno e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el veintinueve de Septiembre del dos mil uno. **DOS-C. TRES.-** Al departamento uno del tercer piso, según el título adquisitivo de dominio, le corresponde una alícuota de condominio de trece enteros cuarenta y cuatro centésimas por ciento sobre el terreno y bienes comunes del edificio, siendo sus linderos y medidas los siguientes: Comenzando por el Norte, pared que colinda con el solar que fuera de propiedad de la compañía administradora Guayas con cinco metros lineales sesenta centímetros lineales, quiebra esta pared hacia el Sur que da el pozo de luz posterior con un metro lineal sesenta centímetros lineales, quiebra esta pared hacia al este con un metro lineal sesenta y cinco centímetros lineales que da también el mismo pozo de luz, quiebra otra vez esta pared hacia el sur, adyacente a los servicios higiénicos y que limita uno de ellos con el departamento número dos, con seis metros lineales setenta centímetros lineales, quiebra esta pared hacia el este, siendo parte de su terraza, quiebra hacia el sur con un metro lineal noventa centímetros lineales que divide la terraza correspondiente al departamento número dos que es de carácter privado, quiebra esta misma pared hacia el oeste, con tres metros lineales y que da el pozo de luz central con cinco metros lineales sesenta centímetros lineales, quiebra esta misma pared hacia el este adyacente a otro servicio higiénico de este mismo departamento con un metro lineal setenta centímetros lineales, quiebra esta línea o pared hacia el sur también adyacente al mismo servicio higiénico con un metro lineal ochenta centímetros lineales, quiebra esta misma pared con un metro lineal quince



3

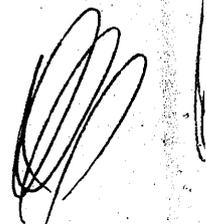
centímetros lineales, donde está el ingreso de este departamento e inmediato al corredor, quiebra esta pared hacia el sur con pared que la separa del departamento número dos con ocho metros lineales veinte centímetros lineales, quiebra luego esta pared hacia el oeste que de hacia la fachada del edificio con ocho metros lineales treinta centímetros lineales, quiebra esta pared hacia el norte y cerrando el área de este departamento con veinticinco metros lineales cuarenta centímetros lineales y que sirve de limite con terreno vecino de propiedad de un tercero. **DOS-C. CUATRO.-** El inmueble detallado en el numeral tres precedente, se encuentra catastrado en la Municipalidad del cantón Guayaquil bajo el actual código número cero tres cero cero dos tres cero cero dos cero cero cuatro uno (0.3.0.0.2.3.0.0.2.0.0.0.0.4.1). **DOS-C. CINCO.-** Se agrega como habilitante el correspondiente certificado de estar al día en el pago de expensas comunes. **DOS-D) INMUEBLE COMPUESTO DE SOLAR Y EDIFICACION UBICADO EN EL BARRIO CENTENARIO SUR. DOS-D. UNO.-** INMOBILIARIA REGINA S.A., adquirió el dominio de los solares numero ciento diecinueve y ciento veinte de la manzana "C", ubicado en el Barrio Centenario Sur, de la parroquia Urbana Ximena, del Cantón Guayaquil, mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Décima Tercera del Cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de García, el veinte de Noviembre de mil novecientos setenta y cuatro e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el dieciséis de Enero de mil novecientos setenta y cinco, de fojas número dos mil cuarenta y tres (2.043) a dos mil cincuenta y cuatro (2.054), número doscientos veintitrés (223) del Registro de Propiedad y anotada bajo el número mil siete (1.007) del Repertorio. **DOS-D. DOS.-** Los linderos y medidas de los solares mencionados en el numeral precedente, según el título adquisitivo de dominio, son: **Solar ciento diecinueve manzana C:** Por el Norte, Avenida

NOTARIA  
DECIMA SEPTIMA  
ABOGADO  
G. CAÑARTE A.  
NOTARIO



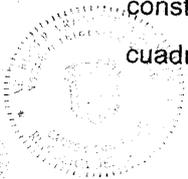
*Ab. Nelson Guayana Cañarte A.*  
Notario XVI del Cantón Guayaquil

E, con quince metros; Por el Sur, solar ciento treinta y seis, con quince metros; Por el Este, solar ciento veinte, con veintinueve metros noventa y cinco centímetros; y, Por el Oeste, solar cuatro-F, con veintinueve metros noventa y seis centímetros. Área total: Cuatrocientos cuarenta y nueve metros cuadrados treinta y tres centímetros cuadrados.- **Solar ciento veinte manzana C:** Por el Norte, Avenida E, con quince metros; Por el Sur, solar ciento treinta y cinco, con quince metros; Por el Este, solar ciento veinte y uno, con veintinueve metros noventa y cinco centímetros; Por el Oeste, solar ciento diecinueve con veintinueve metros noventa y cinco centímetros; Por el Oeste, solar ciento diecinueve, con veintinueve metros noventa y cinco centímetros.- Área total: cuatrocientos cuarenta y nueve metros cuadrados veinticinco centímetros cuadrados. La suma total de las dos áreas da ochocientos noventa y ocho metros cuadrados cincuenta y ocho decímetros cuadrados. Dichos predios fueron en aquel entonces catastrados en la Municipalidad de Guayaquil bajo los códigos números setenta y nueve-cero tres-cero cinco (79-03-05) y setenta y nueve-cero tres-cero seis (79-03-06). **DOS-D. TRES.- INMOBILIARIA REGINA C.A.,** con posterioridad contrató la construcción de una edificación o edificio de hormigón armado de dos plantas con las siguientes características según consta del título adquisitivo de dominio: **PLANTA BAJA:** Por el Norte fachada principal con veintitrés metros de largo que da hacia un jardín de siete metros cincuenta centímetros de ancho que remata con un cerramiento perimetral con frente a la calle José V. Trujillo; Por el Sur fachada posterior, con dos medidas haciendo un quiebre de noventa grados esto es una de diecisiete metros setenta centímetros y otra de cinco metros cuarenta centímetros, dando un total de veintitrés metros, todo esto con frente a un jardín incluyendo una piscina de siete metros por cuatro metros, y un cerramiento perimetral al fondo que colinda con los solares



  
NOTARIA  
DECIMA-SEPTIMA  
ABOGADO  
M. G. CANARTE A.  
NOTARIO

ciento treinta y cinco y ciento treinta y seis; Por el Este, culata lateral con nueve metros cuarenta centímetros de largo, con frente a un garaje de tres metros noventa centímetros de ancho y un cerramiento perimetral que colinda con el solar ciento veinte y uno; Por el Oeste, culata lateral con diez metros cuarenta y un centímetros de largo, con frente a un jardín de dos metros noventa centímetros de ancho, donde están colocadas las maquinas que corresponden al sistema de aire acondicionado central y un cerramiento perimetral que colinda con el solar cuatro. Además cabe indicar que en la esquina sureste se ha agregado una construcción que corresponde a: Vestidores, cuarto de máquina de la oficina, cuarto de bomba del sistema de agua potable y un cuarto de utilerías incluyendo esto un sector de lavandería; **AREA PLANTA BAJA:** Vivienda: Doscientos diecinueve metros cuadrados trece decímetros cuadrados, Vestidores: quince metros cuadrados ochenta y cuatro centímetros cuadrados: Total doscientos treinta y cuatro metros cuadrados noventa y siete decímetros cuadrados. **PLANTA ALTA:** Por el Norte fachada principal con veintitrés metros de largo que da a la calle José V. Trujillo; Por el Sur, con veintitrés metros con una sola medida es decir no existe el quiebre que hay en la planta baja a excepción de la losa de cubre el quiebre de planta baja, las demás características son las mismas que reúne la planta baja; Por el Este, culata lateral con nueve metros cuarenta centímetros de largo, las demás características son las mismas que reúnen la planta baja por el lado; Por el Oeste culata lateral con diez metros cuadrados y un centímetro de largo, las demás características son las mismas que reúnen la planta baja en este lado. **AREA PLANTA ALTA:** Vivienda: doscientos dieciséis metros cuadrados veinte decímetros cuadrados. El área total de construcción sería: **PLANTA BAJA:** Doscientos treinta y cuatro metros cuadrados noventa y siete decímetros cuadrados. **PLANTA ALTA:**



  
M. G. CANARTE A.  
Notario Notarial Ramón Quayasqui

Doscientos dieciséis metros cuadrados veinte decímetros cuadrados. Total: Cuatrocientos cincuenta y un metros cuadrados diecisiete decímetros cuadrados. Por su parte, INMOBILIARIA REGINA C.A., adquirió el dominio de la edificación arriba descrita, mediante la respectiva entrega de obra que se le hiciera a su favor, según consta de la Escritura Pública otorgada ante la Notaria Segunda del Cantón Milagro, Abogada Maria Antonieta Filian de Calderón, el veintiséis de Noviembre de mil novecientos setenta y nueve e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el veintiocho de Febrero de mil Novecientos ochenta, de fojas nueve mil quinientos treinta y uno (9.531) a nueve mil quinientos cuarenta y dos (9.542), número mil cincuenta y siete (1.057) del Registro de Gravámenes y anotada bajo el número dos mil trescientos veintiséis (2.326) del Repertorio. **DOS-D. CUATRO.-** El inmueble consistente en solar y edificación detallado en los numerales precedentes, se encuentra actualmente catastrado en la Muy Ilustre Municipalidad del cantón Guayaquil bajo el código número setenta y nueve cero cero tres cero cero cinco. cero cero cero cero cero cero (79-0003-005-0000-0-0); **TRES.-** Que la compañía INMOKUPE S.A., acepta la transferencia en bloque que de su patrimonio le hace la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A. y, que se hace cargo de pagar los pasivos de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A., asumiendo por este hecho, las responsabilidades propias de un liquidador respecto de los acreedores de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A.; **CUATRO.-** Que el capital suscrito con que girará en adelante la compañía INMOKUPE S.A. es de MIL SEISCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, el mismo que es el resultado de la suma de los capitales suscritos de las compañías Absorbida y Absorbente, es decir los OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA de la compañía INMOBILIARIA

9

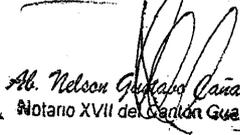
REGINA C.A., y los OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA de la compañía INMOKUPE S.A.; CINCO.- Que la compañía INMOKUPE S.A., continuará su actividad bajo el mismo Estatuto Social que la rige, el que quedará reformado tan solo en su artículo quinto, cuyo nuevo texto es el siguiente: "ARTICULO QUINTO.- EL CAPITAL AUTORIZADO Y SUSCRITO DE LA COMPAÑIA ES DE MIL SEISCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 1.600,00), DIVIDIDO EN CUARENTA MIL ACCIONES ORDINARIAS Y NOMINATIVAS DE CUATRO CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 0.04) CADA UNA, NUMERADAS CON NUMERACION CONTINUA DE LA CERO CERO CERO CERO UNO A LA CUARENTA MIL. LOS AUMENTOS DE CAPITAL SUSCRITO, DENTRO DE LOS LIMITES DEL FUTURO CAPITAL AUTORIZADO QUE SE FIJE, SERAN RESUELTOS POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONFORMIDAD A LAS DISPOSICIONES LEGALES. CADA ACCION DARA DERECHO A UN VOTO EN PROPORCION A SU VALOR PAGADO. LOS TITULOS DE LAS ACCIONES LLEVARAN LAS FIRMAS DEL PRESIDENTE Y DEL GERENTE DE LA COMPAÑIA. LA PROPIEDAD DE LAS ACCIONES SE TRANSFIERE DE LA FORMA PREVISTA POR LA LEY DE COMPAÑIAS."

SEIS.- Que una vez legalizada la fusión por absorción, la compañía INMOKUPE S.A. deberá emitir nuevas acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar cada una de ellas debiendo ser entregadas a los actuales accionistas de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A. en las siguientes proporciones y tomando en cuenta que por cada una de las acciones de cuarenta centavos de dólar que tengan en propiedad los accionistas de INMOBILIARIA REGINA C.A., recibirán una acción de cuatro centavos de dólar emitida por la compañía absorbente, toda vez que

+

  
 NOTARIA  
 DECIMA SEPTIMA  
 ABOGADO  
 N. CASARTE A.  
 NOTARIO



  
 Ab. Nelson Gustavo Casarte A.  
 Notario XVII del Cantón Guayaquil

el valor nominal de cada acción de la absorbida es de cuarenta centavos de dólar. **A)** A La Compañía **INVERSIONAL S.A.**, propietaria de mil novecientos noventa y nueve (1.999) acciones ordinarias y nominativas de cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América cada una de ellas emitidas por la compañía **INMOBILIARIA REGINA C.A.** (Absorbida), se le entregará en total diecinueve mil novecientos noventa (19.990) acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América cada una de ellas emitidas por la compañía **INMOKUPE S.A.** y, **B)** A la señora **ALEJANDRINA MOLINA JAIME DE VERA**, propietaria de una (1) acción ordinaria y nominativa de cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América emitida por la compañía **INMOBILIARIA REGINA C.A.** (Absorbida), se le entregará en total diez (10) acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América cada una de ellas emitidas por la compañía **INMOKUPE S.A.** **SIETE.**- Que las acciones representativas del capital suscrito de la compañía **INMOBILIARIA REGINA C.A.**, (Absorbida), deberán ser entregadas a la Superintendencia de Compañías una vez que a los actuales Accionistas de la compañía absorbida, se les entreguen las acciones referidas en el numeral anterior y que deberá emitir la compañía **INMOKUPE S.A.** **OCHO.**- Que ninguna de sus representadas, esto es, **INMOKUPE S.A.** e **INMOBILIARIA REGINA C.A.** no han sido ni son contratista de obra pública referida al Estado o cualquiera de sus instituciones. **CLAUSULA CUARTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.**- **UNO)** Copia certificada de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de **INMOKUPE S.A.** celebrada el día trece de Mayo del dos mil ocho, y de la nota de nombramiento aceptado e inscrito del Representante Legal; **DOS)** Copia certificada de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de **INMOBILIARIA REGINA C. A.** celebrada el día doce de Mayo del dos

21

mil ocho, y de la nota de nombramiento aceptado e inscrito del Representante Legal; **TRES)** Balances de las compañías absorbente y absorbida, así como el correspondiente balance consolidado, todos cerrados al día anterior del otorgamiento de la presente escritura pública; **CUATRO)** Certificados de pago de los impuestos Prediales Urbanos correspondientes al año dos mil ocho de los inmuebles de propiedad de INMOBILIARIA REGINA C.A.; **CINCO)** Certificados de estar al día en las expensas comunes de los inmuebles de propiedad de INMOBILIARIA REGINA C. A., sujetos al Régimen de la Propiedad Horizontal; **SEIS)** Reglamentos internos de copropietarios dictados por el Ejecutivo. **CLAUSULA QUINTA: ASPECTO IMPOSITIVO.-** De conformidad con el artículo trescientos cincuenta y dos de la Ley de Compañías, los traspasos de bienes y pasivos, que se realicen en un proceso de fusión, no estarán sujetos a ningún impuesto fiscal, Provincial o Municipal, incluyendo el de la renta y el de la utilidad por la venta de inmuebles. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo necesarias para la plena validez de la presente Escritura Pública. Queda autorizado el Abogado suscriptor para obtener la inscripción de esta Escritura en los Registros de la Propiedad de los cantones Samborondón y Guayaquil y, en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil. Esta minuta está firmada por el Abogado **ROBERTO FALCONI PEET**, con matrícula profesional del Colegio de Abogados del Guayas, número tres mil cuatrocientos trece/- **HASTA AQUÍ LA MINUTA QUE JUNTO CON LOS DEMAS DOCUMENTOS HABILITANTES QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA CON TODO EL VALOR LEGAL.- DOCUMENTOS HABILITANTES: OFICIO.- ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON SAMBORONDON.-** "Mayo, cinco del año dos mil. Certificación número catorce/dos mil. En mi calidad de Secretario General de la Ilustre


 NOTARIA  
 DECIMA SEPTIMA  
 ABOGADO  
 G. CASARTE A.  
 NOTARIO



  
 Ab. Nelson Gustavo Casarte A.  
 Notario XVII del Cantón Guayaquil

Municipalidad del Cantón Samborondón, certifico: que esta Corporación Municipal, en el transcurso de Sesión Ordinaria, celebrada el día jueves cuatro de Mayo del dos mil; y, en base a los informes, tanto técnico, como legal, resolvió por unanimidad de sus Miembros, expedir la siguiente resolución: Aprobar, la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "MILENIUM", ubicado en el solar numero siete-B manzana "A", de la Avenida Malecón de la Urbanización Entre Ríos, de esta jurisdicción Cantonal y de propiedad del señor Ingeniero José Machiavello Almeida, de conformidad con el cuadro de alícuota presentado.- Con tales antecedentes, extendiendo el presente certificado para los fines legales correspondientes.- Atentamente. Dios, Patria y Libertad. Ilustre Municipalidad de Samborondón, Miguel G. Soriano Valverde Secretario General/Director. Avalúos y Catastros. Archivos"; **OFICIO CERO CERO UNO SEIS CUATRO SIETE. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL. ALCALDIA.** "Septiembre quince de mil novecientos ochenta y nueve. Señor KAMEL KURY ASSAF, REPRESENTANTE LEGAL DE INMOKUPE S.A. Ciudad.- REF. : PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO "INMOKUPE S.A.".- Visto el informe favorable contenido en el oficio tres ocho cinco cinco cero de Septiembre doce de mil novecientos ochenta y nueve, de Asesoría Jurídica Municipal y de conformidad con lo dispuesto en el artículo siete de la Ordenanza Municipal de Propiedad Horizontal, confiero la Declaratoria de Propiedad Horizontal, al siguiente edificio: NOMBRE: "INMOKUPE S.A.".- UBICACION: Solar número dos, manzana Número veintitrés, parroquia Rocafuerte, calles Clemente Ballén cuatro uno ocho de esta ciudad.- PROPIETARIO: compañía INMOKUPE S.A.- Se adjunta el Cuadro de Alícuotas certificado por el señor Secretario Municipal.- Atentamente. Por Guayaquil Independiente. DIOS, PATRIA Y LIBERTAD. Abogada Elsa Bucaram Ortiz. **ALCALDE DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL.**



No. 1229

**Jamil Mahuad Witt**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA**  
**REPUBLICA**

**Considerando:**

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

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

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

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

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

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

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

**Decreta:**

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

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

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

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

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

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

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

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

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

**CAPITULO II**

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

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

*Ab. Nelson Quintana Zamora A.*  
Notario XVII del Sector Guayaquil.

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

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

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados en 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 cuotas 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 este 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 alieutas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquéllos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

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

**ARTICULO 9: RELACION PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES.** Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alieutas 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 el caso, que constituyen

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

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

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

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

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

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

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

- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorcionen 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 Organo de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y
- m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

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

### CAPITULO III

#### DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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



*At. Nelson Gustavo Cañarte A.*  
 Notario XVII del Cantón Guayaquil

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

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

#### CAPITULO IV

##### DE LAS SANCIONES

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

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

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

En caso de reincidencia, la persona que ejerza 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 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.**- Sus 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 de general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General y los reglamentos internos le asignan como miembro de ese órgano colegiado;

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

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

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

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

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

**CAPITULO VI**

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

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

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

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



*Ab. Nelson Espinoza Cañarte*  
 Abogado del Cantón Guayaquil

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITULO VII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procediera a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden 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, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

**ARTICULO 39: QUORUM.** El quórum para las reuniones de la Asamblea General en primera convocatoria, 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, comodatarario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento General.

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

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

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

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

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso, esta 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.

*Al. Nelson Justino Cordero A.*  
 Notario Público  
 Cantón Guayaquil



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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 50: REUNIONES UNIVERSALES.-** El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran 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.

Asamblea  
esto en  
ral y lo  
rectorio  
ni ser

para  
no  
ores  
los  
uble  
culat  
any  
a el

las  
les  
tra  
rio  
un  
el

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

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

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

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

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

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, designará provisionalmente su 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.

Ab. Nelson  
Notario XVII  
Cañón Guaymúl

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

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

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

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

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 alicuota 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**

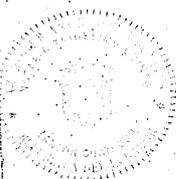
**PRECEPTOS ESPECIALES PARA INMUEBLES DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL CUYA FINALIDAD SEA EL COMERCIO**

**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 alicuota 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.



*Al. Nelson*  
 Directorio General  
 Plano XVIII

## 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

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

El presente Reglamento General entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial y de su ejecución, encárgase al 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 Yuloé Ch. Secretario General de la Presidencia de la República.

N° 1230

Jamil Mahuad Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA

Considerando:

Que el artículo 49 de la Ley para la Reforma a las Finanzas Públicas, publicada en el Registro Oficial 181 de 30 de abril de 1999, reforma el artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas;

Que es necesario expedir normas reglamentarias para la aplicación de ese artículo;

Que para ello debe tomarse en cuenta que el Ecuador es parte de la Unión Postal Universal y, como tal, se ha comprometido a aplicar las regulaciones de ese organismo internacional;

Que por mandato del artículo 163 de la Constitución Política de la República, los tratados y convenios internacionales son parte del ordenamiento jurídico ecuatoriano y prevalecen sobre leyes y otras normas de menor jerarquía; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 171 número 5 de la Constitución Política de la República,

Decreto:

Art. 1.- Para efectos de la aplicación del número vii del artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas, constituyen muestras sin valor comercial:

- Las mercancías o productos que se importen o exporten a consumo con la finalidad de demostrar sus características y propiedades, que carecen de todo valor comercial, ya sea porque no lo tienen debido a su cantidad, peso, volumen u otras condiciones de presentación, o porque, han sido privadas de ese valor mediante operación físicas de inutilización que eviten toda posibilidad de comercialización;
- Las mercancías cuyo empleo como muestra implica su destrucción por degustación, ensayo o análisis, tales como productos alimenticios, bebidas, perfumes, productos químicos, farmacéuticos u otros productos análogos siempre que se presenten en dimensiones, cantidad, peso volumen u otras formas reducidas, que demuestren inequívocamente su condición de muestras sin valor comercial; y,
- Los pequeños paquetes postales cuyo valor no supere los doscientos dólares de los Estados Unidos de América y los dos kilos de peso, siempre y cuando se trate de mercadería de uso para el destinatario y sin fines comerciales.

Art. 2.- El presente Decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Registro Oficial.

# INMOKUPE S.A.

Guayaquil - Ecuador

Guayaquil, julio 6 del 2007

Señor

**Kamel Kury Assaf**

Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cumplo con informarle que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía **INMOKUPE S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de reelegirlo a usted en el cargo de **GERENTE** de la compañía por un periodo estatutario de **DOS AÑOS** con las atribuciones y deberes contemplados en el estatuto social y la ley.

En su calidad de Gerente, ejercerá de manera individual la administración y representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía con todas las atribuciones, deberes y derechos que le confiere el estatuto social y la ley.

La compañía INMOKUPE S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, Abogado Piero Aycart Vincenzini el 30 de enero de 1987 y fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 16 de febrero de 1987.

Atentamente,



**Carlos Plúa Villafuerte**  
Secretario Ad-Hoc de la Junta

Guayaquil, julio 6 del 2007

**RAZÓN:** Yo Kamel Kury Assaf de nacionalidad ecuatoriana acepto el nombramiento de Gerente de la compañía INMOKUPE S.A., conferido a mi favor.



**Kamel Kury Assaf**  
C.C. 0901362566



Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 34.063  
FECHA DE REPERTORIO: 09/jul/2007  
HORA DE REPERTORIO: 12:12

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL  
Certifica: que con fecha nueve de Julio del dos mil siete queda inscrito  
el Nombramiento de Gerente, de la Compañía INMOKUPE S.A., a  
favor de KAMEL KURY ASSAF, a foja 77.850, Registro Mercantil  
número 13.905.

ORDEN: 34063



REGISTRO

MERCANTIL  
B. ZOILA CEDENO CELLAN

REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
ENCARGADA

1131

REVISADO POR:

ES FOTOCOPIA DEL ORIGINAL  
QUE MEZ FUÉ ENTREGADO

Notario Gustavo Cajardo A.  
Notario XVII del Canton Guayaquil

INMOBILIARIA REGINA C.A.

Guayaquil - Ecuador

Guayaquil, junio 1 del 2006

Señora  
Regina Pesantes Hanze  
Ciudad.-

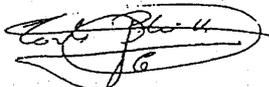
De mis consideraciones:

Por intermedio de la presente cumpla con comunicarle que la Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA REGINA C.A., en sesión celebrada el día de hoy tuvo el acierto de reelegirla a usted GERENTE GENERAL de la compañía para un periodo estatutario de dos años.

En calidad de GERENTE GENERAL ejercerá de manera individual la administración y representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía con todas las atribuciones, deberes y derechos que le confiere el estatuto social y la ley.

INMOBILIARIA REGINA C.A. se constituyó en virtud de la escritura pública que autorizó la Notaria Décima Tercera del Cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de García el 20 de noviembre de 1973 y se inscribió en el Registro Mercantil de este Cantón el 5 de febrero de 1974

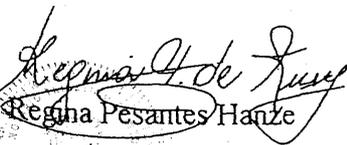
Atentamente,



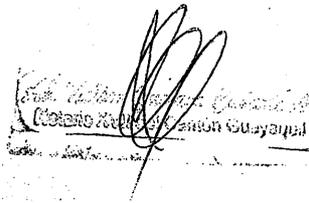
Carlos Plúa Villafuerte  
Secretario Ad-hoc de la Junta

Guayaquil, junio 1 del 2006

Razón: Yo Regina Pesantes Hanze de nacionalidad ecuatoriana, con cédula de ciudadanía No. 0903468270 acepto el nombramiento de Gerente General de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A. conferido a mi favor.



Regina Pesantes Hanze



Notaria Pública  
Doctora Norma Plaza de García  
Cantón Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 26.208  
FECHA DE REPERTORIO: 05/jun/2006  
HORA DE REPERTORIO: 16:53

EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON / GUAYAQUIL  
1-. Certifica: que con fecha cinco de Junio del dos mil seis, queda  
inscrito el Nombramiento de Gerente General, de la Compañía  
✓ INMOBILIARIA REGINA C.A., a favor de REGINA PESANTES  
HANZE, a foja 57.704, Registro Mercantil número 10.771.

ORDEN: 26208  
LEGAL: Angel Aguilar  
AMANUENSE: Fabiola Castillo  
ANOTACION-RAZON: Priscilla Burgos

5 11.31 =  
REVISADO POR:

*S.*



AB. TATIANA GARCIA PLAZA  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADA

*[Handwritten Signature]*  
ES FOTOCOPIA DEL ORIGINAL  
QUE ME FUE EXHIBIDO  
.....  
Ab. Nelson Gustavo Canarte A.  
Notario XVII del Cantón Guayaquil

*[Handwritten Signature]*

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA  
COMPAÑIA DENOMINADA INMOKUPE S.A.**

En Guayaquil, a los trece días del mes de Mayo del dos mil ocho, en el local ubicado en, Clemente Ballén No. 418 y Chile, a las 10H00, se reúnen los accionistas de la compañía denominada **INMOKUPE S.A.**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías vigente.

Se designa como Director Ad-Hoc de la sesión al señor **RACHID KURY PESANTES**, y actúa como Secretario el Gerente de la Compañía señor, **KAMEL KURY ASSAF**.

El Director Ad-Hoc dispone que el Secretario cumpla con lo dispuesto en los artículos ocho y nueve del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas y que proceda a dar lectura a la lista de asistentes. El Secretario forma el expediente del que habla el artículo veintisiete del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas, abriéndolo con la lista de asistentes, la constancia de las acciones que representan, el valor pagado de ellas y los votos que les corresponden, resultando que asisten los siguientes accionistas de la compañía:

- 1.- La Compañía **INVERSIONAL S.A.**, debidamente representada por su Apoderado Especial, señor Miguel Enrique Palacios Medina, conforme lo acredita con la copia del referido poder debidamente apostillado que se agrega al expediente de la presente Junta, propietaria de diecinueve mil novecientos noventa y nueve (19.999) acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América cada una de ellas; y,
- 2.- La señora **ALEJANDRINA MOLINA JAIME DE VERA**, por sus propios derechos, propietaria de una (1) acción ordinaria y nominativa de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América.

Los accionistas asistentes representan la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía, que es de **OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 800, 00)**, dividido en **VEINTE MIL** acciones ordinarias nominativas de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América cada una de ellas. Cada acción da derecho a voto en proporción a su valor pagado.

Comprobado el quórum de instalación, los accionistas aceptan constituirse en Junta General Extraordinaria de Accionistas para tratar el siguiente orden del día:

**PUNTO UNICO: FUSION QUE RESULTARA DE LA ABSORCION DE LA  
COMPAÑIA INMOBILIARIA REGINA C.A., POR PARTE DE LA COMPAÑIA  
INMOKUPE S.A.**

*Ab. Néstor Jiménez Cañarte A.*  
Notario J. del Cantón Guayaquil

El Director Ad-Hoc declara legal y formalmente constituida la Junta General Extraordinaria de Accionistas y manifiesta a la Junta que los señores accionistas de la compañía deben proceder de inmediato a resolver sobre el punto único del orden del día sobre el cual los accionistas han sido informados con anterioridad.

Acto seguido, toma la palabra el Director Ad-Hoc de la compañía, señor RACHID KURY PESANTES, quien manifiesta a la Junta que, los señores accionistas de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A., en sesión de Junta General Extraordinaria de fecha 12 de Mayo del 2008, acordaron por unanimidad que INMOBILIARIA REGINA C.A., sea disuelta (sin entrar en proceso de liquidación) y que se fusione con INMOKUPE S.A., en razón de la absorción que esta última sociedad realizará a INMOBILIARIA REGINA C.A., según consta del Acta de la referida Junta General que la pone a consideración de la sala.

Continúa exponiendo el Director Ad-Hoc de la compañía, señor RACHID KURY PESANTES, que en la antes mencionada Junta General de Accionistas de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A., se aprobó por unanimidad traspasar en bloque el patrimonio social de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A. (absorbida) a la compañía INMOKUPE S.A. (absorbente) y que en razón de la absorción acordada en dicha Junta General, INMOKUPE S.A. deberá hacerse cargo de pagar los pasivos de INMOBILIARIA REGINA C.A. asumiendo, por este hecho, la compañía INMOKUPE S.A. la responsabilidad propia de un liquidador respecto de los acreedores de la compañía absorbida.

A continuación, manifiesta el Director Ad-Hoc de la compañía, señor RACHID KURY PESANTES, que la ya mencionada Junta General de Extraordinaria de Accionistas de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A., acordó igualmente, por unanimidad de votos, que una vez legalizada la fusión por absorción, los accionistas de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A. (absorbida), deberán participar en la compañía INMOKUPE S.A. (absorbente), recibiendo un número de acciones representativas de capital suscrito por un valor proporcional a sus respectivas acciones que actualmente poseen en el capital suscrito de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A. (absorbida), es decir, que cada uno de los accionistas de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A. recibirán por cada acción de cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América que tengan en propiedad, diez acciones de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América, que deberá emitir la compañía INMOKUPE S.A.; y, que el capital suscrito de la compañía absorbida se aumentará al capital suscrito de la compañía absorbente.

Por último, expone el Director Ad-Hoc de la compañía, señor RACHID KURY PESANTES, que todas las resoluciones tomadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de INMOBILIARIA REGINA C.A., celebrada el 12 de Mayo del 2008, se ajustan a las disposiciones legales establecidas en la Ley de Compañías vigente, siendo dichas resoluciones la culminación de una serie de conversaciones que han tenido lugar entre los accionistas de la compañía absorbida y de la compañía

absorbente, por lo que solicita a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de INMOKUPE S.A., se pronuncie respecto de las bases de la operación y el proyecto de reforma al Contrato Social.

Luego de breves deliberaciones, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, por unanimidad de votos, resuelve lo siguiente:

1.- APROBAR LA FUSION QUE RESULTARA DE LA ABSORCION DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA REGINA C.A. (ABSORBIDA), POR PARTE DE LA COMPAÑIA INMOKUPE S.A. (ABSORBENTE);

2.- APROBAR LAS BASES DE LA FUSION, BAJO LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DE TODOS Y CADA UNO DE LOS ACTUALES ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA ABSORBIDA, EN LO REFERENTE A LOS VALORES SEÑALADOS A LOS BIENES SOCIALES DE LA COMPAÑIA ABSORBIDA, CONSTANTES EN EL BALANCE FINAL QUE SE DEBERA ADJUNTAR O INCORPORAR EN LA ESCRITURA PUBLICA CONTENTIVA DE LA FUSION POR ABSORCION, FRENTE A LA COMPAÑIA ABSORBENTE;

3.- ACEPTAR EL TRASPASO EN BLOQUE, A VALOR PRESENTE, DEL PATRIMONIO DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA REGINA C.A. (ABSORBIDA) Y HACERSE CARGO DE PAGAR LOS PASIVOS DE LA COMPAÑIA ABSORBIDA, ASUMIENDO INMOKUPE S.A. LA RESPONSABILIDAD PROPIA DE UN LIQUIDADOR RESPECTO DE LOS ACREEDORES DE LA COMPAÑIA ABSORBIDA;

4.- QUE LA COMPAÑIA ABSORBENTE, ESTO ES, INMOKUPE S.A. CONTINUARA SU ACTIVIDAD BAJO EL MISMO ESTATUTO SOCIAL QUE ACTUALMENTE LA RIGE, EL QUE QUEDARA REFORMADO SOLO EN SU ARTICULO QUINTO;

5.- QUE EL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑIA ABSORBENTE, ESTO ES, INMOKUPE S.A., QUE ACTUALMENTE ES DE OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, SE AUMENTARA EL CAPITAL SUSCRITO DE INMOBILIARIA REGINA C.A. QUE ASCIENDE A LA SUMA DE OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, DE MANERA TAL QUE, UNA VEZ LEGALIZADA LA FUSION POR ABSORCION, INMOKUPE S.A. (ABSORBENTE) GIRARA CON UN CAPITAL SUSCRITO DE MIL SEISCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA;

6.- REFORMAR EL ARTICULO QUINTO DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑIA ABSORBENTE, ESTO ES, INMOKUPE S.A., EL MISMO QUE TENDRA COMO NUEVO TEXTO EL SIGUIENTE:

  
*Ab. Nelson Espinoza Canarte A.*  
Notario XVII del Canton Guayaquil

"ARTICULO QUINTO:- EL CAPITAL AUTORIZADO Y SUSCRITO DE LA COMPAÑIA ES DE MIL SEISCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 1.600,00), DIVIDIDO EN CUARENTA MIL ACCIONES ORDINARIAS Y NOMINATIVAS DE CUATRO CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 0.04) CADA UNA, NUMERADAS CON NUMERACION CONTINUA DE LA CERO CERO CERO CERO UNO A LA CUARENTA MIL. LOS AUMENTOS DE CAPITAL SUSCRITO, DENTRO DE LOS LIMITES DEL FUTURO CAPITAL AUTORIZADO QUE SE FIJE, SERAN RESUELTOS POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONFORMIDAD A LAS DISPOSICIONES LEGALES. CADA ACCION DARA DERECHO A UN VOTO EN PROPORCION A SU VALOR PAGADO. LOS TITULOS DE LAS ACCIONES LLEVARAN LAS FIRMAS DEL PRESIDENTE Y DEL GERENTE DE LA COMPAÑIA. LA PROPIEDAD DE LAS ACCIONES SE TRANSFIERE DE LA FORMA PREVISTA POR LA LEY DE COMPAÑIAS."

7.- EMITIR VEINTE MIL (20.000) NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS Y NOMINATIVAS DE UN VALOR DE USD \$ 0,04) CADA UNA DE ELLAS, LAS MISMAS QUE SERAN ENTREGADAS A LOS ACTUALES ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA ABSORBIDA INMOBILIARIA REGINA C.A., EN LA SIGUIENTE PROPORCION Y DESTACANDO QUE, EN VISTA DE QUE LAS ACCIONES DE INMOBILIARIA REGINA C.A. SON DE UN VALOR DE USD \$ 0.40) LOS ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA ABSORBIDA RECIBIRAN POR PARTE DE INMOKUPE S.A. DIEZ ACCIONES DE USD \$ 0.04) POR CADA ACCION DE USD \$ 0.40 QUE POSEEN ACTUALMENTE EN PROPIEDAD EN EL CAPITAL DE LA COMPAÑIA ABSORBIDA, CONFORME SE DETALLA A CONTINUACION:

A) A LA COMPAÑIA INVERSIONAL S.A., QUE ES PROPIETARIA DE 1.999 ACCIONES ORDINARIAS Y NOMINATIVAS DE USD \$ 0.40 CADA UNA DE ELLAS EMITIDAS POR LA COMPAÑIA ABSORBIDA, SE LE ENTREGARA 19.990 ACCIONES ORDINARIAS Y NOMINATIVAS DE USD \$ 0.04 CADA UNA DE ELLAS Y QUE DEBERAN SER EMITIDAS POR LA COMPAÑIA INMOKUPE S.A. (ABSORBENTE).

B) A LA SEÑORA ALEJANDRINA MOLINA JAIME DE VERA, QUE ES PROPIETARIA DE 1 ACCION ORDINARIA Y NOMINATIVA DE USD \$ 0.40 EMITIDA POR LA COMPAÑIA ABSORBIDA, SE LE ENTREGARA 10 ACCIONES ORDINARIAS Y NOMINATIVAS DE USD \$ 0.04 CADA UNA DE ELLAS Y QUE DEBERAN SER EMITIDAS POR LA COMPAÑIA INMOKUPE S.A. (ABSORBENTE).

8.- DECLARAR QUE LA ENTREGA O ASIGNACION DE LAS ACCIONES DETALLADAS EN EL NUMERAL PRECEDENTE, CORRESPONDEN A IGUAL PROPORCION DEL VALOR DE LAS ACCIONES QUE CADA UNA DE LAS PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS MENCIONAS EN EL NUMERAL

ADO Y SUSCRITO DE LOS ESTADOS E, TIENEN EN PROPIEDAD EN EL CAPITAL SUSCRITO DE LA CUARENTA MIL COMPANIA INMOBILIARIA REGINA C.A.; Y, TAVOS DE DOLAR CADA UNA, NUM) AUTORIZAR AL SEÑOR KAMEL KURY ASSAF, PARA QUE EN SU RO CERO CERO UNIDAD DE GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DE INMOKUPE S.A., SUSCRITO, DENORGBIDA, LA ESCRITURA PUBLICA CONTENTIVA DE LA FUSION POR DO QUE SE FLE, SORBIDA, LA ESCRITURA PUBLICA CONTENTIVA DE LA FUSION POR DE ACCIONISTASORCION ACORDADA EN LA PRESENTE JUNTA GENERAL.

ES. CADA ACCION J VALOR PAGAD habiendo otro asunto que tratar, el Director Ad-Hoc concede un momento de MAS DEL PRESID eso para la elaboración de la presente Acta. Una vez elaborada la misma se D DE LAS ACCIO instaló la sesión y se procedió a dar lectura del Acta, la cual una vez leída por Y DE COMPAÑIAS los los asistentes, la aprobaron por unanimidad votos y sin modificaciones. Se ja constancia que la presente sesión se da por concluida a las 11H00 del día de ACCIONES ORDIN y. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y ocho 0,04) CADA UN la Ley de Compañías, suscriben la presente Acta los accionistas concurrentes a AS A LOS ACT sesión y que representan la totalidad del Capital Suscrito de la sociedad. f) p. IMOBILIARIA R INVERSIONAL S.A., Accionista, Sr. MIGUEL PALACIOS MEDINA, Apoderado ESTACANDO QU special; f) Sra. ALEJANDRINA MOLINA JAIME DE VERA, Accionista; f) Sr. LA REGINA C.A. KAMEL KURY ASSAF, Gerente-Secretario; f) Sr. RACHID KURY PESANTES, AS DE LA COM Director Ad-Hoc.

DE USD \$ 0.40 CERTIFICO QUE ES FIEL COPIA A SU ORIGINAL QUE REPOSA EN EL IL CAPITAL D LIBRO DE ACTAS DE JUNTAS GENERALES DE LA COMPANIA AL CUAL ME CONTINUACION REMITO EN CASO DE SER NECESARIO.

S PROPIETARI Guayaquil, Mayo 13 del 2008.  
E USD \$ 0.40

*[Signature]*  
KAMEL KURY ASSAF  
Gerente-Secretario

ABSORBIDA, S  
NOMINATIVAS  
R EMITIDAS PO  
DE VERA, QU  
IVA DE USD \$  
ENTREGARA  
1.04 CADA UN  
PANIA INMO  
E LAS ACCIO  
ONDEN A IG  
DA UNA DE  
N EL NUME

*[Signature]*  
Ab. Nelson Gustavo Cañarte A.  
Notario del Cantón Guayaquil

97

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA  
COMPAÑIA DENOMINADA INMOBILIARIA REGINA C.A.**

En Guayaquil, a los doce días del mes de Mayo del dos mil ocho, en el local ubicado en, Clemente Ballén No. 418 y Chile, a las 11H00, se reúnen los accionistas de la compañía denominada **INMOBILIARIA REGINA C.A.**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías vigente.

Se designa como Director Ad-Hoc de la sesión al señor **RACHID KURY PESANTES**, y actúa como Secretaria la Gerente General de la Compañía señora, **RÉGINA PESANTES HANZE DE KURY**.

El Director Ad-Hoc dispone que la Secretaria cumpla con lo dispuesto en los artículos ocho y nueve del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas y que proceda a dar lectura a la lista de asistentes. La Secretaria forma el expediente del que habla el artículo veintisiete del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas, abriéndolo con la lista de asistentes, la constancia de las acciones que representan, el valor pagado de ellas y los votos que les corresponden, resultando que asisten los siguientes accionistas de la compañía:

1.- La Compañía **INVERSIONAL S.A.**, debidamente representada por su Apoderado Especial, señor **MIGUEL ENRIQUE PALACIOS MEDINA**, conforme lo acredita con la copia del referido poder debidamente apostillado que se agrega al expediente de la presente Junta, propietaria de mil novecientos noventa y nueve (1.999) acciones ordinarias y nominativas de cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América cada una de ellas; y,

2.- La señora **ALEJANDRINA MOLINA JAIME DE VERA**, por sus propios derechos, propietaria de una (1) acción ordinaria y nominativa de cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América.

Los accionistas asistentes representan la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía que es de **OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 800,00)**, dividido en **DOS MIL** acciones ordinarias nominativas de cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América cada una de ellas. Cada acción da derecho a voto en proporción a su valor pagado.

Comprobado el quórum de instalación, los accionistas aceptan constituirse en Junta General Extraordinaria de Accionistas para tratar el siguiente orden del día:

**PUNTO UNICO: FUSION POR ABSORCION QUE REALIZARA LA COMPAÑIA INMOKUPE S.A. (ABSORBENTE) A LA COMPAÑIA INMOBILIARIA REGINA C. A. (ABSORBIDA).**

El Director Ad-Hoc declara legal y formalmente constituida la Junta General Extraordinaria de Accionistas y manifiesta a la Junta que los señores accionistas de la compañía deben proceder de inmediato a resolver sobre el punto único del orden del día sobre el cual los accionistas han sido informados con anterioridad.



*Ab. Nelson Gustavo Canarte A.*  
Notario XVII del Cantón Guayaquil

Acto seguido, toma la palabra el Director Ad-Hoc de la compañía, señor RACHID KURY PESANTES, quien manifiesta a la Junta que, se han mantenido conversaciones con los señores accionistas de la compañía INMOKUPE S.A. llegándose a la conclusión de la necesidad de que la compañía INMOKUPE S.A., se fusione con INMOBILIARIA REGINA C.A., siendo esta última absorbida por la primera de las mencionadas, a efectos de unificar las fuerzas productivas de ambas sociedades, todo lo cual somete a consideración de la Junta General.

Luego de breves deliberaciones, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A., por unanimidad de votos, resuelve lo siguiente:

1.- DECLARAR DISUELTA A LA COMPAÑIA INMOBILIARIA REGINA C.A., A EFECTOS DE QUE PUEDA FUSIONARSE CON LA COMPAÑIA INMOKUPE S.A.;

2.- APROBAR LA FUSION QUE RESULTARA DE LA ABSORCION DE INMOBILIARIA REGINA C.A., POR PARTE DE LA COMPAÑIA INMOKUPE S.A. (ABSORBENTE), DEJANDO CONSTANCIA QUE TODOS Y CADA UNO DE LOS ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA A SER ABSORBIDA CONOCEN Y ESTAN CONFORMES CON EL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑIA INMOKUPE S.A. (ABSORBENTE);

3.- TRASPASAR EN BLOQUE A VALOR PRESENTE EL PATRIMONIO SOCIAL DE INMOBILIARIA REGINA C.A. (ABSORBIDA) A LA COMPAÑIA INMOKUPE S.A. (ABSORBENTE);

4.- QUE EN RAZON DE LA FUSION POR ABSORCION ACORDADA, LA COMPAÑIA INMOKUPE S. A. (ABSORBENTE) DEBERA HACERSE CARGO DE PAGAR EL PASIVO DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA REGINA C.A. (ABSORBIDA) Y, DEBERA ADEMÁS ASUMIR, POR ESTE HECHO, LAS RESPONSABILIDADES PROPIAS DE UN LIQUIDADOR RESPECTO A LOS ACREDORES DE LA COMPAÑIA ABSORBIDA, ESTO ES, DE INMOBILIARIA REGINA C.A.;

5.- QUE EL CAPITAL SUSCRITO ACTUAL DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA REGINA C.A. QUE ASCIENDE A LA SUMA DE OCHOCIENTOS DOLÁRES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (ABSORBIDA), SE AUMENTARA AL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑIA INMOKUPE S.A. (ABSORBENTE), QUE ACTUALMENTE ES DE OCHOCIENTOS DOLÁRES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA;

6.- QUE UNA VEZ LEGALIZADA LA FUSION POR ABSORCION, LOS ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA REGINA C.A., DEBERAN PARTICIPAR EN LA COMPAÑIA ABSORBENTE INMOKUPE S.A. RECIBIENDO UN NUMERO DE ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SUSCRITO, POR UN VALOR PROPORCIONAL A SUS RESPECTIVAS ACCIONES QUE ACTUALMENTE POSEEN EN EL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑIA ABSORBIDA, TODA VEZ QUE NINGUNO DE LOS ACTUALES ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA REGINA C.A., HA HECHO USO DEL DERECHO DE SEPARARSE POR ESTAR CONFORMES CON LA FUSION POR ABSORCION, DESTACANDO QUE CADA UNO DE LOS ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA ABSORBIDA RECIBIRA POR CADA ACCION DE USD \$ 0.40

QUE TENGAN EN PROPIEDAD, DIEZ ACCIONES DE USD \$ 0.04 CENTAVOS DE DOLAR QUE DEBERA EMITIR LA COMPANIA ABSORBENTE;

7.- AUTORIZAR A LA SEÑORA REGINA PESANTES HANZE DE KURY, PARA QUE EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA REGINA C.A., OTORQUE EN UNION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPANIA ABSORBENTE, LA ESCRITURA PUBLICA CONTENTIVA DE LA FUSION POR ABSORCION ACORDADA EN LA PRESENTE JUNTA GENERAL; Y,

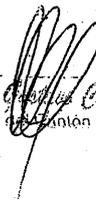
8.- DISPONER QUE SE ELABORE UN BALANCE FINAL DE LA COMPANIA INMOBILIARIA REGINA C.A. EL MISMO QUE DEBERA SER CERRADO EL DIA ANTERIOR DEL OTORGAMIENTO DE LA RESPECTIVA ESCRITURA PUBLICA DE FUSION POR ABSORCION Y AGREGADO A LA MISMA COMO DOCUMENTO HABILITANTE, CONFORME CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES DE LA LEY DE COMPANIAS VIGENTE.

No habiendo otro asunto que tratar, el Director Ad-Hoc concede un momento de receso para la elaboración de la presente Acta. Una vez elaborada la misma se reinstaló la sesión y se procedió a dar lectura del Acta, la cual una vez leída por todos los asistentes, la aprobaron por unanimidad votos y sin modificaciones. Se deja constancia que la presente sesión se da por concluida a las 12H00 del día de hoy. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías, suscriben la presente Acta los accionistas concurrentes a la sesión y que representan la totalidad del Capital Suscrito de la sociedad. f) p. **INVERSIONAL S.A.**, Accionista, Sr. **MIGUEL PALACIOS MEDINA**, Apoderado Especial; f) Sra. **ALEJANDRINA MOLINA JAIME DE VERA**, Accionista; f) Sra. **REGINA PESANTES HANZE DE KURY**, Gerente General-Secretaria; f) Sr. **RACHID KURY PESANTES**, Director Ad-Hoc.

**CERTIFICO QUE ES FIEL COPIA A SU ORIGINAL QUE REPOSA EN EL LIBRO DE ACTAS DE JUNTAS GENERALES DE LA COMPANIA AL CUAL ME REMITO EN CASO DE SER NECESARIO.**

Guayaquil, Mayo 12 del 2008.

  
**REGINA PESANTES HANZE DE KURY**  
Gerente General-Secretaria

  
**Nelson Casante A.**  
Escribano XVIII del Cantón Guayaquil





## EDIFICIO MILENIUM

Guayaquil, 15 de Mayo del 2008

### CERTIFICADO

A quien interese:

Por la presente certificamos que la Compañía **INMOBILIARIA REGINA C.A.** cumplen mensualmente con los pagos por concepto de **Expensas comunes** del Departamento Norte del tercer piso, estacionamientos 15 y 16 y bodega 13, ubicados en el **CONDOMINIO MILENIUM**.

En consecuencia se encuentra al día hasta el 31 de mayo del 2.008.

Los administradores de la compañía pueden hacer uso de este documento como lo estimen conveniente.

Atentamente,

Administracion  
Edificio Milenium  
Cdla. "Entre Ríos, Mz. A, Solar #7  
Teléfono 2833598  
Guayaquil - Ecuador



Ab. Nelson Gustavo Cantante A.  
Notario del Cantón Guayaquil

# EDIFICIO INMOKUPE S.A.

Clemente Ballen 418 y Chimborazo  
Telefono: 2530447  
Guayaquil-Ecuador

Guayaquil, 15 de Mayo del 2.008

## CERTIFICADO

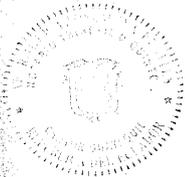
A quien interese:

Por la presente certificamos que la Compañía INMOBILIARIA REGINA C.A., cumple mensualmente con los pagos por concepto de Expensas Comunes del Local Comercial número cero dos de la planta baja, ubicado en el CONDOMINIO INMOKUPE S.A. En consecuencia se encuentra al día hasta el 31 de Mayo del 2.008.

Los administradores de la supradicha compañía, pueden hacer uso de este documento como lo estimen conveniente.

Atentamente,

Administración  
Edificio Inmokupe S.A.



  
Ab. Nelson Gustavo Canarte A.  
Notario XV del Cantón Guayaquil

# EDIFICIO INMOKUPE S.A.

Clemente Ballen 418 y Chimborazo  
Telefono: 2530447  
Guayaquil-Ecuador

Guayaquil, 15 de Mayo del 2.008

## CERTIFICADO

A quien interese:

Por la presente certificamos que la Compañía INMOBILIARIA REGINA C.A., cumple mensualmente con los pagos por concepto de Expensas Comunes del Departamento número Uno del tercer piso, ubicado en el CONDOMINIO INMOKUPE S.A. En consecuencia se encuentra al día hasta el 31 de Mayo del 2.008.

Los administradores de la supradicha compañía, pueden hacer uso de este documento como lo estimen conveniente.

Atentamente,

Administración  
Edificio Inmokupe S.A.



*Ab. Nelson Gustavo Cañarte A.*  
Notario Jefe del Cañón Guayaquil

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

CAJA Y BANCOS LOCALES	107.21
CTAS Y DOCTS POR CORRAR	2,322.66
PTMOS Y ANTICIPOD EMPLEAD	300.00
PAGOS ANTICIPADOS	32,064.90

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 34,794.77

ACTIVOS FIJOS

EDIFICIOS Y LOCALES	8,969.86
COMPUTADORAS	166.76

TOTAL ACTIVOS FIJOS 9,136.62

TOTAL ACTIVO 43,931.39



*[Handwritten signature]*  
DIRECTOR GENERAL  
INMOBILIARIA REGINA C.A.

PASIVO Y PATRIM

PASIVO CORRIENTE

PROVEEDORES	-1,412.35	
PART. TRABAJ. UTILIDADES	-4,687.39	
GASTOS POR PAGAR	-836.44	

TOTAL PASIVO CORRIENTE		-6,936.18
------------------------	--	-----------

PASIVO NO CORRIENTE

TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0.00
---------------------------	--	------

PATRIMONIO NETO

CAPITAL	-800.00	
RESERVAS	-35,511.21	
RESULTADO DEL PERIODO	-684.00	

TOTAL PATRIMONIO NETO		-36,995.21
-----------------------	--	------------

TOTAL PASIVO Y PATRIM

-43,931.39



*Regina H. de Lugo*  
 INMOBILIARIA REGINA CA  
 REGINA PESANTES HANZE  
 GERENTE GENERAL

*Gustavo E. Perez M*  
 GUSTAVO PEREZ M  
 CONTADOR REG#5899

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
CAJA Y BANCOS LOCALES	22,125.14	
CTAS Y DOC. POR COBRAR	14,199.20	
PAGOS ANTICIPADOS	28,905.92	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		65,230.26
ACTIVO FIJO		
EDIFICIOS Y LOCALES	8,076.86	
MUEBLES Y ENSERES	558.16	
TOTAL ACTIVO FIJO		8,635.02
TOTAL ACTIVO		<u>73,865.28</u>



  
Ab. Nelson Gustavo Canarte A.  
Notario S.A. del Cantón Guayaquil

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE		
GASTOS POR PAGAR	-5,540.23	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		-8,976.96
PASIVO NO CORRIENTE		
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0.00
PATRIMONIO NETO		
CAPITAL	-800.00	
RESERVAS	-51,924.23	
RESULTADO DEL PERIODO	-12,164.09	
TOTAL PATRIMONIO NETO		-64,888.32
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>-73,865.28</u>



  
 INMOKUPE SA  
 KAMEL KURY ASSAF  
 GERENTE

  
 GUSTAVO PEREZ M  
 CONTADOR REG # 5899

BALANCE CONSOLIDAD A MAYO 14 DEL 2008

**INMOKUPE S.A.**

**ACTIVO:**

**ACTIVO CORRIENTE:**

**CAJA Y BANCOS**

Bancos 22.232,35

**CTAS. Y DOC. POR COBRAR:**

Kamel Kury Assaf	10.520,00		
Comercial Kurpesa C.A.	208,00		
Invermun S.A	2.868,00		
Chipsenet Morgan s.A.	603,20	14.199,20	
Hilcavas S.A.		2.322,66	16.521,86

**PAGOS ANTICIPADOS**

**IMPUESTOS ANTICIPADOS:**

Impuestos Retenidos 6.667,39

**ANTICIPO A PROVEEDORES:**

54.303,43

**PTMOS Y ANTICIPO EMPLEADOS**

300,00 54.603,43

**TOTAL ACTIVO CORRIENTE**

**100.025,03**

**ACTIVO FIJO::**

Edificios y Locales 17.046,72

Muebles y Enseres:

Muebles 558,16

Equipos de Computación 166,76

**TOTAL ACTIVO FIJO**

17.771,64

**TOTAL DEL ACTIVO**

**117.796,67**



*Nelson Justino Cárdenas A.*  
Notario XVII del Cantón Guayaquil

**PASIVO :**

**PASIVO CORRIENTE:**

15% Participación Trabajadores 8.124,12

Accionistas 1.384,15

Proveedores 28,20 1.412,35

**GASTOS POR PAGAR :**

Impts.Renas por Pagar 4.935,95

Retención en la Fuente 1,28

12% Impuesto al Valor Agregado 505,60

12% Ret. Iva a Terceros 1,89 5.444,72

Fondo de reserva iess 931,95

**TOTAL GASTOS POR PAGAR** 6.376,67

**TOTAL DE PASIVO CORRIENTE** 15.913,14

**PATRIMONIO NETO**

Capital 1.600,00

Reservas:

Reserva Leal 1.833,40

Reservas Facitativas 64.551,14

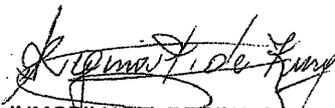
Reservas de Capital 21.050,90 87.435,44

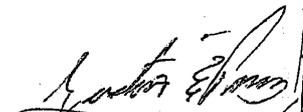
Utilidad del Período 12.848,09

**TOTAL DE PATRIMONIO NETO** 101.883,53

**TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO** 117.796,67

  
INMOKUPE SA.  
KAMEL KURY ASSAF  
GERENTE

  
INMOBILIARIA REGINA CA  
REGINA PESANTES HANZE  
GERENTE GENERAL

  
GUSTAVO PEREZ M.  
CONTADOR REG# 588



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

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



No. **250465**  
Fecha **08-Jul-2008**

**DATOS DEL PROPIETARIO**  
PROPIETARIO(S)  
INMOBILIARIA REGINA C.A.  
CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.  
0

**DATOS DEL PREDIO**  
CODIGO CATASTRAL  
**03-0023-002-0-1-2**  
CIUDADELA  
SIN CIUDADELA  
PARROQUIA  
ROCAFUERTE  
DIRECCION  
C.BALLEN Y CHIMBORAZO  
No. 418  
MANZANA 23  
SOLAR 2

**DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD**  
OTORGADO EN  
GUAYAQUIL  
NOTARIA  
VIGESIMO CUARTA  
REPERTORIO  
20506  
FECHA INSCRIPCION  
9 -NOV- 1990  
No. REG PROPIEDAD  
8451  
MATRICULA INMOB.  
27227

**LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD**

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

**LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL**

NORTE	CON	17.10	Mts	SUR	C.BALLEN	CON	16.50	Mts	FORMA DEL SOLAR
ESTE	CON	25.40	Mts	OESTE	SOLAR 1	CON	25.49	Mts	AREA DEL SOLAR
									427.48 Mts2

**AVALUO DE LA PROPIEDAD**

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR M2 DE SOLAR	AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR
\$*****476,739.00	9.760000000000	\$300.00	\$*****12,516.61

**CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS**

ANX.	AREA CONST.	TIPO DE CONSTRUCCION	VALOR M2 CONST.	AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION
0	1659.50	EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O OFICINA 9 (E.R.M.O.9)	\$210.00	\$*****34,013.11

\$\*\*\*\*\*34,013.11

**VALOR DE LA PROPIEDAD** \$\*\*\*\*\*46,529.72

<b>CONTRIBUCION PREDIAL</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
CLASIFIC. C	*REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. LOCAL 2, PLANTA BAJA. CONDOMINIO "INMOKUPE S.A.". ALICUOTA: 9.76%.
<b>TARIFA IMPOSITIVA</b> 0.0004917286	
<b>IMP. PREDIAL Y ADICIONALES</b>	
IMPUESTO PREDIAL 30.68	
CUERPO DE BOMBEROS 2.44	
ASEO PUBLICO 0.02	
TASA DRENAJE PLUVIAL 2.94	
CONTRIB. ESP. MEJORAS 52.04	
<b>TOTAL</b> 88.12	
<b>AVALUO VIGENTE 2005</b> \$*****2,454.11	

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

Arg. Juan J. Palacios Sánchez  
SUB - DIRECTOR

Ab. Nelson Galindo Canarte A.  
Notario XVII de Guayaquil



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



No. **250466**  
 Fecha **08-Jul-2008**

**DATOS DEL PROPIETARIO**  
 PROPIETARIO(S) **INMOBILIARIA REGINA C.A.**  
 CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. **0**

**DATOS DEL PREDIO**  
 CODIGO CATASTRAL **03-0023-002-0-4-1** CIUDADELA **SIN CIUDADELA** PARROQUIA **ROCAFUERTE**  
 DIRECCION **C.BALLEN Y CHIMBORAZO** No. **418** MANZANA **23** SOLAR **2**

**DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD**  
 OTORGADO EN **GUAYAQUIL** NOTARIA **TRIGESIMA** REPERTORIO **23782** FECHA INSCRIPCION **29-SEP-2001** No. REG PROPIEDAD **9244** MATRICULA INMOB. **92809**

**LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD**

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

**LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL**

NORTE SOLAR 15	CON 17.10 Mts	SUR C.BALLEN	CON 16.50 Mts	FORMA DEL SOLAR
ESTE SOLAR 3-4	CON 25.40 Mts	OESTE SOLAR 1	CON 25.49 Mts	AREA DEL SOLAR
				427.48 Mts2

**AVALUO DE LA PROPIEDAD**

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR M2 DE SOLAR	AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR
\$*****476,739.00	13.440000000000	\$300.00	\$*****17,235.99

**CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS**

ANX.	AREA CONST.	TIPO DE CONSTRUCCION	VALOR M2. CONST.	AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION
0	1659.50	EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O OFICINA 9 (E.R.M.O.9)	\$210.00	\$*****46,837.73
				\$*****46,837.73

**VALOR DE LA PROPIEDAD** \$\*\*\*\*\*64,073.72

<b>CONTRIBUCION PREDIAL</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
CLASIFIC. <b>C</b>	REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. DEPARTAMENTO 1, 3ER. PISO ALTO. CONDOMINIO "INMOKUPE S.A.". ALICUOTA: 13.44%.
<b>TARIFA IMPOSITIVA</b> 0.0004956790	
<b>IMP. PREDIAL Y ADICIONALES</b>	
IMPUESTO PREDIAL 42.52	
CUERPO DE BOMBEROS 3.34	
ASEO PUBLICO 0.04	
TASA DRENAJE PLUVIAL 4.06	
CONTRIB. ESP. MEJORAS 71.64	
<b>TOTAL</b> 121.60	
<b>AVALUO VIGENTE 2005</b> \$*****3,379.44	

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

Arg. Juan J. Palacios Sánchez  
 SUB-DIRECTOR



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



No. **250464**  
Fecha **08-Jul-2008**

**DATOS DEL PROPIETARIO**  
PROPIETARIO(S) **INMOBILIARIA REGINA C.A.** CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. **0**

**DATOS DEL PREDIO**  
CODIGO CATASTRAL **79-0003-005-0-0-0** CUIDADELA **CENTENARIO SUR** PARROQUIA **XIMENA**  
DIRECCION **AVENIDA JOSE VICENTE TRUJILLO** No. **305** MANZANA **3** SOLAR **5**

**DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD**  
OTORGADO EN **GUAYAQUIL** NOTARIA **DECIMO TERCERA** REPERTORIO **1007** FECHA INSCRIPCION **16 -ENE- 1975** No. REG PROPIEDAD **223** MATRICULA INMOB. **0**

**LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD**

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

**LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL**

NORTE	AVE.J.V.TRUJILLO	CON 30.00 Mts	SUR	SOLARES 21-22	CON 30.00 Mts	FORMA DEL SOLAR	IRREGULAR
ESTE	SOLAR 7	CON 29.95 Mts	OESTE	SOLAR 4	CON 29.96 Mts	AREA DEL SOLAR	898.58 Mts2

**AVALUO DE LA PROPIEDAD**

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR M2 DE SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	\$70.00	\$*****62,900.60

**CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS**

ANX.	AREA CONST.	TIPO DE CONSTRUCCION	VALOR M2. CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION
0	770.89	EDIF. RESIDENCIAL 7	\$420.00	\$*****323,773.80
				\$*****323,773.80

**VALOR DE LA PROPIEDAD** \$\*\*\*\*\*386,674.40

<b>CONTRIBUCION PREDIAL</b>	CLASIFIC. <b>A</b>	<b>TARIFA IMPOSITIVA</b>	<b>0.0004431636</b>	OBSERVACIONES *PREDIO RESULTANTE DE LA FUSION DE LOS SOLARES 119 Y 120. MANZANA C. SEGUN URBANIZADORA.*LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO CORRESPONDE A LA FUSION DE LOS SOLARES 5 Y 6. ACTUALMENTE SOLAR 5, MANZANA 3.
<b>IMP. PREDIAL Y ADICIONALES</b>				
IMPUESTO PREDIAL	228.30	CUERPO DE BOMBEROS	17.74	
ASEO PUBLICO	0.12	TASA DRENAJE PLUVIAL	21.50	
CONTRIB. ESP. MEJORAS	376.32	<b>TOTAL</b>	<b>643.98</b>	
<b>AVALUO VIGENTE 2005</b>	\$*****17,919.63			

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

Arq. Juan J. Palacios Sánchez  
SUB-DIRECTOR



*Sdo. Nelson Gustavo Canarte A.*  
Notario Ximena del Cantón Guayaquil

CONTRIBUYENTE  
CIA. INMOB. REGINA C.A

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

03-0023-002-0000-13

CODIGO TRANSACC.

PRU

CONCEPTO  
IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2008  
TITULO DE CREDITO DE IDENTIFICACION C

VALOR DE LA PROPIEDAD: 46,000.00

IMPUESTO PREDIAL	1er. Sem. (\$.)	15.34	2do. Sem. (\$.)	15.34
CORPO DE BOMBEROS		1.22		1.22
SECO PUBLICO		0.01		0.01
TASA DRENAJE PLUVIAL		1.47		1.47
CONTRIB. ESP. MEJORA		26.02		26.02

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	S.*****0.00
CHEQUES	S.*****86.28
NC y/o TRANSFER.	S.*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>S.*****86.28</b>

Imp+Adic.: 88.12 Dsc: 0 Total: 88.12

Coactiva: 0 Total: 88.12

IMP 545 3811344 3

11904124



*[Signature]*  
DIRECTOR FINANCIERO

*[Signature]*  
TESORERO MUNICIPAL

*[Signature]*  
JEFE DE RENTAS

TESORERIA MUNICIPAL  
CAJA No. 2  
5 MAR 2008  
11956355  
PAGADO  
SELO Y FIRMA DEL CAJERO

F. 98.07.01

CONTRIBUYENTE  
CIA. INMOB. REGINA S.A.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

03-0023-002-0000-41

CODIGO TRANSACC.

PRU

CONCEPTO  
IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2008  
TITULO DE CREDITO DE IDENTIFICACION C

VALOR DE LA PROPIEDAD: 64,000.00

IMPUESTO PREDIAL	1er. Sem. (\$.)	21.26	2do. Sem. (\$.)	21.26
CORPO DE BOMBEROS		1.67		1.67
SECO PUBLICO		0.02		0.02
TASA DRENAJE PLUVIAL		2.03		2.03
CONTRIB. ESP. MEJORA		35.82		35.82

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	S.*****0.00
CHEQUES	S.*****119.05
NC y/o TRANSFER.	S.*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>S.*****119.05</b>

Imp+Adic.: 121.60 Dsc: 0 Total: 121.60

Coactiva: 0 Total: 121.60

IMP 545 3811344 3

11904121



*[Signature]*  
DIRECTOR FINANCIERO

*[Signature]*  
TESORERO MUNICIPAL

*[Signature]*  
JEFE DE RENTAS

TESORERIA MUNICIPAL  
CAJA No. 2  
5 MAR 2008  
11956354  
PAGADO  
SELO Y FIRMA DEL CAJERO

F. 98.07.01

ES FOTOCOPIA DEL ORIGINAL  
QUE ME FUE EXHIBIDO

*[Signature]*  
Notario XVII del Cantón Guayaquil

*[Signature]*  
Notario XVII del Cantón Guayaquil



**MUNICIPALIDAD  
DEL CANTÓN  
SAMBOROMBÓN**

**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJER**

MES Enero	DÍA 28	AÑO 2008	CAJER N° CAJ-01	COMPROBANTE N° 805728
--------------	-----------	-------------	--------------------	--------------------------

CONTRIBUYENTE CIA. INMOB. REGINA S.A.		IDENTIFICACION 2127-27900	CÓDIGO TRANSACCION PRU-00421
<b>PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC 2008-1810</b>			
Código Predial: 3.1.2.16.14.1.0.0.0.0.0.0.0.5.2 Cod. Ant.: 40-020-010-070-1-5-2			
Dirección: Urbanización/Sector: ENTRE RIOS Mz.: A SI.: 0070			
Av. Solar	\$ 9,913.42	Av. Construcción	\$ 133,093.42
Av. Propiedad	\$ 143,006.84		
<b>IMPUESTOS MUNICIPALES</b>		<b>FONDOS AJENOS</b>	
IMPUESTO PREDIAL URBANO	129.79	CUERPO DE BOMBEROS	23.97
CONTRIB. ESP. DE MEJORAS	38.94	TOTAL	23.97
EMISION	5.00		
TOTAL	173.73	Descuento:	-11.68
		Recargo:	0.00
		Intereses:	0.00
		TOTAL:	11.68
		BCO GUAYAQUIL	
		572	2811244 \$186.02

EFFECTIVO	\$ 0.00
CHEQUE	\$ 186.02
NOT / CREDITO	\$ 0.00
TAR / CREDITO	\$ 0.00
TOTAL	\$ 186.02

**MUNICIPIO DE SAMBORONDO**  
28 ENERO 2008  
Icuinto  
JACQUELINE...

CONTRIBUYENTE: ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJER

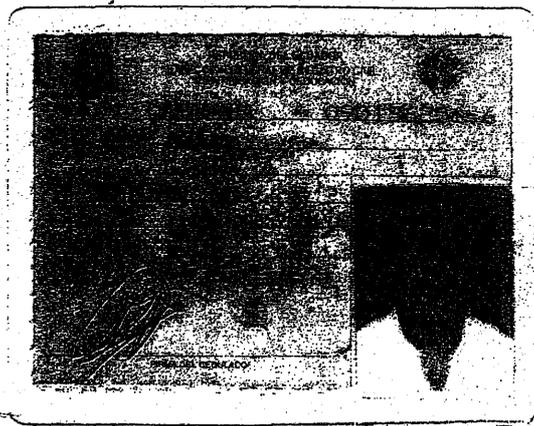
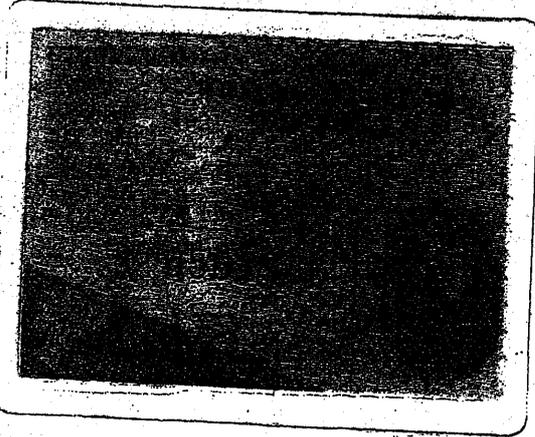
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL		MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	
CONTRIBUYENTE CIA. INMOB. REGINA CIA.		CEDULA - R.U.C. - CÓDIGO CATASTRAL 19-0001-005-00001-050	CODIGO TRANSACC. PRU
<b>CONCEPTO</b> IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES AÑO 2008 TÍTULO DE CREDITO Y CLASIFICACION A		<b>VALOR RECIBIDO</b>	
IMPUESTO PREDIAL		EFFECTIVO	\$ *****0.00
CUERPO DE BOMBEROS		CHEQUES	\$ *****631.93
SECO PUBLICO		N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
CASA DRENAJE FLUVIAL		TOTAL RECIBIDO	\$ *****631.93
CONTRIB. ESP. MEJORAS			
1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)		
114.44	114.44		
8.90	8.90		
0.06	0.06		
10.78	10.78		
188.65	188.65		



DIRECTOR FINANCIERO	TESORERO MUNICIPAL	JEFE DE RENTAS

**TESORERIA MUNICIPAL**  
CAJA No. 2  
Enero 2008  
11956353  
PAGADO  
CONTRIBUYENTE  
09/28/08  
SELLO MANA DEL CAJERO

ES FOTOCOPIA DEL ORIGINAL  
QUE SE FUE EXHIBIDO  
Notario XVII del Cantón Guayaquil



Handwritten scribbles on the left margin.

*[Handwritten Signature]*  
 EL TRIBUNAL DEL CANTÓN DE  
 BUENOS AIRES  
 Notario XVII del Cantón de Buenos Aires



*[Handwritten Signature]*  
 Notario XVIII del Cantón de Buenos Aires

090344527-0  
REGINA DE LOURDES  
BARRAS BUSTAMANTE  
CONCEPCION  
1964



*Regina de Lourdes Barras Bustamante*

EDUATOCTAN\*\*\*\*\*  
KAMEL KURY  
SECUNDARIA  
EMPLEADO  
LUIS PESANTES  
LUISA PINZE  
BIVALENTE  
28/10/2003  
0561537



CIUDADANO (A)

Usted ha ejercido su derecho  
y cumplido su obligación de participar  
en la elección de representantes a la  
Asamblea Constituyente  
del 30 de septiembre de 2007

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS  
LOS EFECTOS PUBLICOS Y PRIVADOS



*[Handwritten Signature]*  
Notario

89

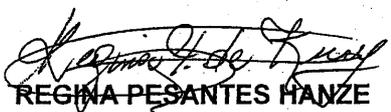
EBO/GLdY/as.- cc.: Catastro y Avalúos, Computación, Rentas, Control de Construcciones y Registrador de la Propiedad." Quedan agregados a mi registro formando parte integrante de la presente Escritura Pública los documentos habilitantes mencionados en la cláusula cuarta de la presente escritura. Leída que fue esta Escritura Pública de principio a fin por mí, el Notario, en alta voz, a los comparecientes, éstos la aprueban en todas y cada una de sus partes, se afirman, ratifican y para constancia firman en unidad de acto conmigo de todo lo cual DOY FE.....

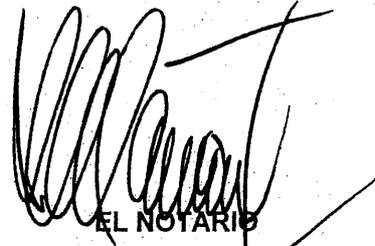
  
NOTARIA  
DECIMA SEPTIMA  
ABOGADO  
N. G. CAÑARTE A.  
NOTARIO

p. INMOKUPE S.A.  
RUC: 0990844623001

  
KAMEL KURY ASSAF  
C.C.: 0901362566  
C.V.: excento

p. INMOBILIARIA REGINA C.A.  
RUC: 0990190755001

  
REGINA PESANTES HANZE  
C.C.: 0903468270  
C.V.: 073-0586



EL NOTARIO  
AB. NELSON GUSTAVO CAÑARTE ARBOLEDA



  
Notario Nelson Gustavo Cañarte Arboleda  
Cancón, Guaymas

SE OTORGO ANTE MI, EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE C U A R T O  
TESTIMONIO, QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, A  
LOS NUEVE DIAS DEL MES DE JULIO DEL DOS MIL OCHO:.- EL NOTA  
RIO:



*[Handwritten signature]*  
Notario XVII del Cantón Guayaquil



N.  
DECIA  
AE  
N. G.  
N

RAZON: DOY FE: QUE AL MARGEN DE LA MATRIZ DE FECHA QUINCE DE MAYO DEL DOS MIL OCHO, TOME NOTA QUE LA SEÑORA MARIA ANAPHA JIMENEZ TORRES INTENDENTE JURIDICO DE COMPAÑIAS DE LA INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL, MEDIANTE RESOLUCION NUMERO: CERO OCHO- G- IJ- CERO CERO CERO -- OCHO DOS NUEVE SIETE DE FECHA DOS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL OCHO, APROBO LA ESCRITURA QUE CONTIENE ESTA COPIA: GUAYAQUIL, DICIEMBRE CINCO DEL DOS MIL OCHO: -- EL NOTARIO.



NOTARIA  
DECIMA-SEPTIMA

ABOGADO  
N. G. CAÑARTE A.  
NOTARIO

*[Firma manuscrita]*  
Ab. Nelson Gustavo Cañarte A.  
Notario XVII del Cantón Guayaquil



DOY FE: Que la fotocopia precedente en <sup>36 (treinta y seis)</sup> fojas es conforme al documento que se me exhibe  
Guayaquil. 16 MAR 2008

*[Firma manuscrita]*  
AB. ROGER AROSEMENA BENITES  
Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil





NUMERO DE REPERTORIO: 70.720  
 FECHA DE REPERTORIO: 31/Dic/2008  
 HORA DE REPERTORIO: 12:42

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL  
 1.- Certifica: que con fecha treinta y Uno de Diciembre del dos mil ocho en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 08-G-IJ-0008297, dictada el 2 de Diciembre del 2008, por el Intendente Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil Ab. María Anapha Jiménez Torres, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la **Disolución Anticipada y Cancelación de Inscripción** de las compañías **INMOBILIARIA REGINA C.A.**, que por **Fusión por Absorción** hace la compañía **INMOKUPE S.A.**, de las compañías ante mencionada de folios 162.011 a 162.079, Registro Mercantil número 28446. 2.- Se efectuó una anotación de la Disolución y Cancelación de Inscripción de la compañía **INMOBILIARIA REGINA C.A.**, al margen de la inscripción respectiva. 3.- Se efectuaron dos anotaciones de la Fusión por Absorción, que hace **INMOKUPE S.A.**, de **INMOBILIARIA REGINA C.A.**, al margen de las inscripciones respectivas.

ORDEN: 70720



REGISTRO MERCANTIL  
 DEL CANTON GUAYAQUIL

REVISADO POR:

*[Handwritten signature]*

AB. TATIANA GARCIA PLAZA  
 REGISTRO MERCANTIL  
 DEL CANTON GUAYAQUIL  
 DELEGADA

Declaro que la información que antecede es igual al documento que me fue exhibido y que devolví al interesado.  
 Guayaquil, 16 MAR 2009

*[Handwritten signature]*

AB. ROGER AROSEMENA BENITES  
 Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil





RAZON: DOY FE: Que al margen de la matriz de la Escritura Pública de **CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA INMOKUPE S.A.** celebrada ante EL DOCTOR PIERO GASTON AYCART VINCENZINI, NOTARIO TITULAR TRIGESIMO DE ESTE CANTON, con fecha Treinta de Enero de mil novecientos ochenta y siete, tomo nota de lo dispuesto en el Artículo Cuarto de la Resolución No. 08-G-IJ-0008297, emitida el 2 de Diciembre de 2008, por la Ab. Maria Jiménez Torres Intendente Jurídico de Compañías de la Intendencia de Guayaquil, quedando anotado al margen la Fusión por Absorción, Aumento de Capital y Reforma Parcial del Estatuto de la compañía anteriormente mencionada.- Guayaquil, Quince de Enero del dos mil nueve.-



*Dr. Piero Gaston Aycart Vincenzini*  
NOTARIO TRIGESIMO CANTÓN GUAYAQUIL



RAZON: DOY FE que en esta fecha he tomado nota al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del 20 de Noviembre de 1973, de la disposición contenida en el artículo sexto de la Resolución No. 08-G-IJ-0008297 de fecha 2 de diciembre del 2008, emitida por el Intendente Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, mediante la cual se cancela su inscripción.- Guayaquil, 16 de Enero del 2009.



*Virgilio Acunzo*  
Dr. Virgilio Jarrín Acunzo  
NOTARIO DECIMOTERCERO  
GUAYAQUIL



DOY FE: Que el anverso y reverso de la presente fotocopia es conforme al documento que me fue exhibido, del que conservo una copia con la presente razón.  
Guayaquil 6 MAR. 2009

*Roger Arosemena Benites*  
AB. ROGER AROSEMENA BENITES  
Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil

RG

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

Razón de Inscripción de  
Repertorio

2,009 - 1,779



Conforme a la solicitud Número: 2009- 1779, detallo la siguiente razón de inscripción:

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

1.- Fusión por Absorción en el tomo 8 de fojas 3619 a 3624, No.1632 del Registro de Propiedades, el Veintitres de Enero del Dos Mil Nueve, extendido(a) en: [Notaría Décimo Séptima] de [Guayaquil] el [15/may/2008]; por: ([INMOBILIARIA INMOKUPE S.A. en calidad de ABSORBENTE], [INMOBILIARIA REGINA S.A. en calidad de ABSORBIDA/O], [SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS en calidad de AUTORIDAD COMPETENTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([79-0003-005-0-0-0 CON MATRÍCULA: 349745]).

2.- Fusión por Absorción en el tomo 8 de fojas 3625 a 3626, No.1633 del Registro de Propiedades, el Veintitres de Enero del Dos Mil Nueve, extendido(a) en: [Notaría Décimo Séptima] de [Guayaquil] el [15/may/2008]; por: ([INMOBILIARIA INMOKUPE S.A. en calidad de ABSORBENTE], [INMOBILIARIA REGINA S.A. en calidad de ABSORBIDA/O], [SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS en calidad de AUTORIDAD COMPETENTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([03-0023-002-0-1-2 CON MATRÍCULA: 27227]).

3.- Fusión por Absorción en el tomo 8 de fojas 3627 a 3628, No.1634 del Registro de Propiedades, el Veintitres de Enero del Dos Mil Nueve, extendido(a) en: [Notaría Décimo Séptima] de [Guayaquil] el [15/may/2008]; por: ([INMOBILIARIA INMOKUPE S.A. en calidad de ABSORBENTE], [INMOBILIARIA REGINA S.A. en calidad de ABSORBIDA/O], [SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS en calidad de AUTORIDAD COMPETENTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([03-0023-002-0-4-1 CON MATRÍCULA: 92809]).

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

Código Catastral/Rol/Identificación Predial Matrícula Inmobiliaria

79-0003-005-0-0-0	349745
03-0023-002-0-1-2	27227
03-0023-002-0-4-1	92809

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

Guayaquil, lunes, 26 de enero de 2009

Impreso a las 10:10:56



MQUINTEROS

Trabajados por:  
Digitalizador: SM  
Calificador de Título: LVERA  
Calificador Legal: MYASQUEZ  
Asesor: JVILLALBA  
Generador de Razón: MQUINTEROS

Repertorio 2,009 - 1,779  
Alexandra German Gaibor

Registrador de la Propiedad Delegado

El número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado te servirá para:  
a) Obtener un certificado en un plazo máximo de 24 horas; y  
b) Obtener los antecedentes de dominio directamente del archivo de discos ópticos, consiguiendo con esto un considerable ahorro de tiempo en el proceso de una nueva inscripción.

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

Este es el documento que aparece en igual al documento que me fue exhibido y que devolví al interesado. 16 MAR. 2009  
Guayaquil,

AB. ROGER AROSEMENA BENITES  
Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil

ZÓN:- Dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Séptimo, he tomado nota de la Resolución No. 08-G-II-0008297, dictada el dos de Diciembre del dos mil ocho, por la Abogada María Jiménez Torres, Intendente Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil; y, según Escritura Pública celebrada en Guayaquil, el quince de Mayo del dos mil ocho, ante el Notario Décimo Séptimo Abogado Nelson Cañarte Arboleda, consta la DISOLUCIÓN ANTICIPADA y la FUSIÓN POR ABSORCIÓN de la Compañía INMOBILIARIA REGINA C.A. por parte de la Compañía INMOKUPE S.A., al margen de las inscripciones respectivas que constan de fecha trece de Junio del dos mil uno.- Samborondón, a once de Febrero del dos mil nueve.-

K.P.



DOY FE: Que la fotocopia que antecede es igual al documento que me fue exhibido y que devolví al interesado. 16 MAR. 2009  
Guayaquil,

AB. ROGER AROSEMENA BENITES  
Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil



**FALCONI PEET & CO.**

---

**SEÑORES SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.-**

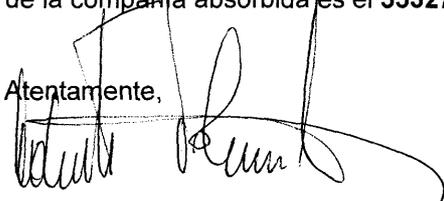
AB. ROBERTO FALCONI PEET, a ustedes, con el debido respeto, atentamente expongo:

Mediante **Resolución No. 08-G-IJ-0008297** de fecha **2 de Diciembre del 2008** se aprobó la Fusión que por absorción hizo INMOKUPE S.A. a la compañía INMOBILIARIA REGINA C.A.; la disolución anticipada de INMOBILIARIA REGINA C.A.; el aumento de capital suscrito por \$ 800,00 de la compañía INMOKUPE S.A.; y, la Reforma parcial del Estatuto Social de INMOKUPE S.A.

En vista de que se ha dado cumplimiento a todos y cada uno de los artículos mencionados en la supradicha Resolución y, concretamente, en cumplimiento del artículo octavo de la misma, adjuntamos un ejemplar de la publicación del extracto publicado en el Diario El Telégrafo el jueves 11 de Diciembre del 2008 en la edición No. 45.164.

El trámite fue asignado con el No. **26128-2008** y los números de expediente de la compañía absorbida es el **553274** y de la absorbente es el **44655**.

Atentamente,



**ROBERTO FALCONI PEET**  
Ab. Reg. No. 3.413