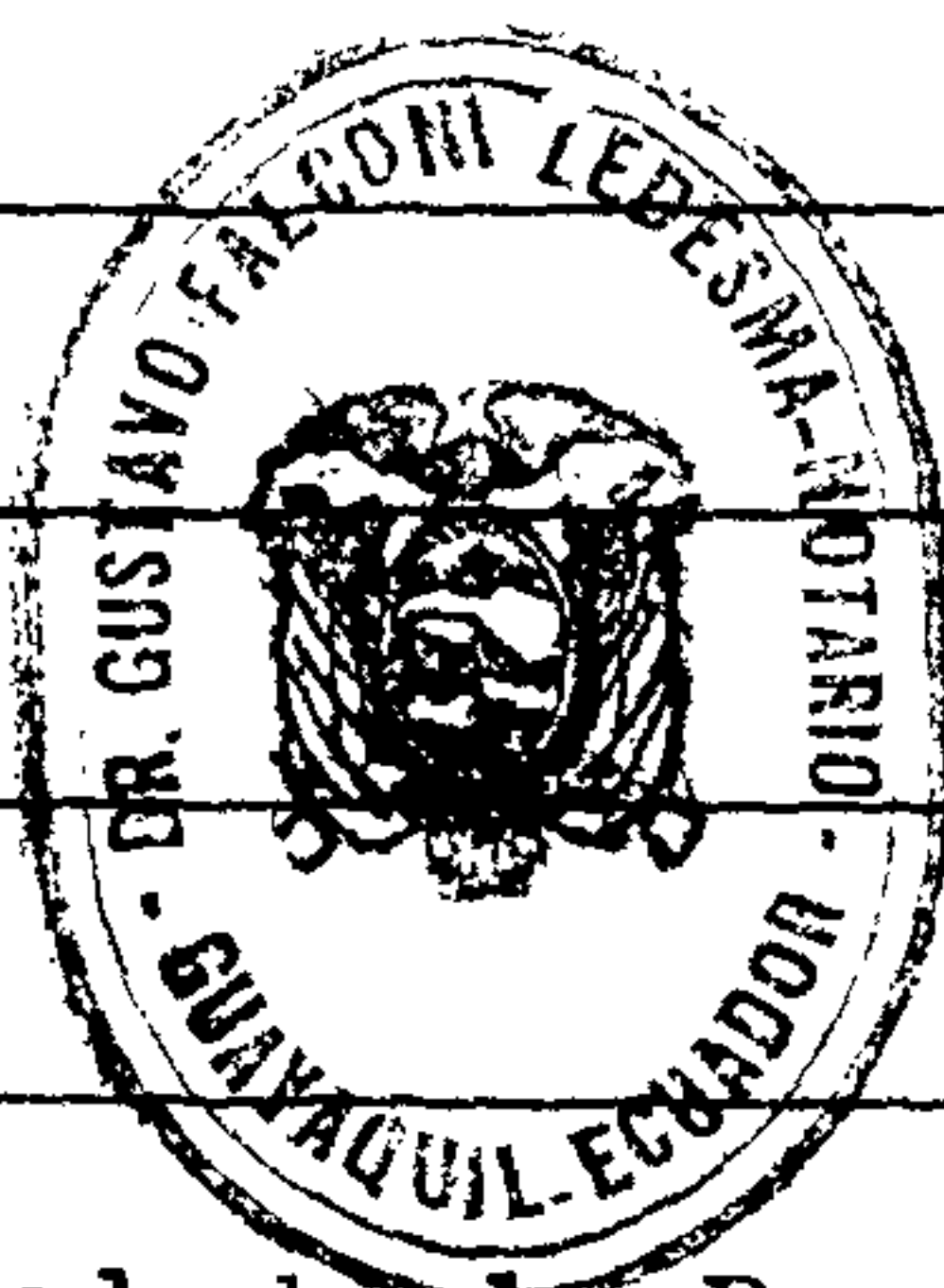




Dr.

Dr. Gustavo Falconi L.
NOTARIO So.
Guayaquil



CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANO-

NIMA "CALBAN SEIS S.A."-----

CUANTIA: \$ 7'564.700,00.-----

"En la ciudad de Guayaquil, Capi-

tal de la Provincia del Guayas, República del Ecuador,

a los veintisiete días del mes de Julio de mil nove-

cientos ochenta y siete, ante mí, doctor Gustavo Falco-

ní Ledesma, Abogado y Notario del Cantón, comparecie-

ron: por una parte, los señores Coronel don AGUSTIN AL-

BAN BORJA, quien declara ser ecuatoriano, casado, eje-

cutivo, en su calidad de Gerente de la Compañía Anónima

de Construcciones COMANCO, calidad que legitima con el

nombramiento que se incorpora como documento habilitan-

te; doña RUTH ZAMBRANO IDROVO DE NEGRETE, quien decla-

ra ser ecuatoriana, casada, empleada, por sus propios

derechos; doña MARIA VIRGINIA ZENCK HUERTA, quien decla-

ra ser ecuatoriana, soltera, empleada, por sus propios

derechos; doña MARIA LORENA VELARDE BEJAR, quien decla-

ra ser ecuatoriana, soltera, empleada, por sus propios

derechos; y doña MARGARITA VEGA MONTERO DE NUÑEZ, quien

declara ser ecuatoriana, casada, empleada, por sus pro-

prios derechos; y, por otra parte, el señor Economista

don CESAR ROBALINO GONZAGA, quien declara ser ecuatoria-

no, casado, en su calidad de Presidente Ejecutivo de

la Compañía ECUATORIANA DE DESARROLLO S.A. COFIEC, cali-

dad que legitima con el nombramiento que se incorpora co-

mo documento habilitante; mayores de edad, capaces pa-

ra obligarse y contratar, con domicilio y residencia en

esta ciudad, a quienes de conocer doy fé; y, procedien-
do con amplia y entera libertad y bien instruidos de la
naturaleza y resultados de esta escritura pública de Cons-
titución de Compañía, para su otorgamiento me presenta-
ron la Minuta y documentos siguientes:- " S E Ñ O R
N O T A R I O:- Sírvase usted incorporar en el re-
gistro de escrituras públicas a su cargo una de Constitu-
ción de Compañía Anónima que se otorga al tenor de las
Cláusulas siguientes:- P R I M E R A: OTORGANTES: In-
tervienen en el otorgamiento de esta escritura pública y
manifiestan su voluntad de constituir esta Compañía anó-
nima las personas cuyos domicilios, nombres y nacionali-
dades se expresan a continuación: a) Compañía Anónima
de Construcciones Comanco representada por su Gerente se-
ñor Coronel Agustín Albán Borja de nacionalidad ecuatoria-
na y con domicilio en la ciudad de Guayaquil; b) La se-
ñora Ruth Zambrano Idrovo de Negrete, por su propio de-
recho, casada, domiciliada en la ciudad de Guayaquil y
de nacionalidad Ecuatoriana; c) La señorita Maria Vir-
ginia Zenck Huerta, soltera, por su propio derecho, do-
miciliada en la ciudad de Guayaquil y de nacionalidad E-
cuatoriana; d) La señorita Maria Lorena Velarde Béjar,
soltera, por su propio derecho, domiciliada en la ciu-
dad de Guayaquil y de nacionalidad Ecuatoriana; y, e)
La señora Margarita Vega Montero de Núñez, casada, por
su propio derecho domiciliada en la ciudad de Guayaquil
y de nacionalidad Ecuatoriana.- S E G U N D A: DECLARA-
CION DE VOLUNTAD: Los comparecientes manifiestan que es



Dr.

Alvaro Falconi L.
NOTARIO 50.
Guayaquil

-2-

1 su voluntad asociarse y celebrar el presente contrato de
2 Compañía para los fines que luego se expresarán, a cuyo
3 efecto unen sus capitales para emprender operaciones ci-
4 viles y mercantiles, conviniendo de manera expresa en
5 que la sociedad que se constituye en virtud del presente
6 contrato se rija por las disposiciones contenidas en las
7 Leyes del Ecuador y los siguientes Estatutos:- ESTATUTOS
8 DE LA COMPAÑIA ANONIMA "CALBAN SEIS S.A.".- A R T I C U-
9 L O P R I M E R O: DENOMINACION: Con el nombre de
10 "CALBAN SEIS S.A.", se constituye una Sociedad Anónima
11 de nacionalidad Ecuatoriana con domicilio principal en
12 la ciudad de Guayaquil, pudiendo abrir sucursales o es-
13 tablecimientos en cualquier lugar de la República o del
14 Extranjero.- A R T I C U L O S E G U N D O: OBJETO:
15 La Compañía tendrá por objeto dedicarse: a) Mandato y
16 compraventa de bienes raíces, a la promoción y venta de
17 propiedades horizontales y urbanizaciones; b) A la com-
18 praventa de títulos valores; bonos, cédulas, certifi-
19 cados financieros/sin que esto implique intermediación
20 financiera ni compra de cartera bajo alguna modalidad;
21 c) A la compraventa, distribución, importación, expor-
22 tación, alquiler de bienes muebles que se requieren para
23 su utilización o consumo en la agroindustria, en la pes-
24 ca, en el comercio, en oficinas y en las industrias me-
25 talmeccánica, plástica, farmacéutica, alimenticia y tex-
26 til; a la compraventa, distribución, importación, ex-
27 portación de equipos o sistemas, computación o procesa-
28 miento de datos; sistemas de seguridad para oficinas,

1 industrias, bancos, Compañías Financieras, de Seguros y
2 Almaceneras. Para el cumplimiento del objeto podrá eje-
3 cutar todo tipo de actos y celebrar toda clase de contra-
4 tos tanto civiles como mercantiles, permitidos por la
5 Ley y relacionados con el mismo, pudiendo inclusive in-
6 tervenir en la Constitución y/o adquirir acciones o par-
7 ticipaciones de otras Compañías relacionadas con su obje-
8 to social.- A R T I C U L O T E R C E R O: PLAZO:

9 El plazo de duración de la Compañía será de cien años que
10 se contarán a partir de la fecha de inscripción de esta
11 escritura en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

12 El plazo podrá ser aumentado o disminuído, quedando la
13 Junta General de Accionistas facultada para resolver la
14 disolución o liquidación de la Compañía aún antes de la
15 expiración del plazo.- A R T I C U L O C U A R T O:

16 CAPITAL: El capital social de la Compañía es de Siete
17 millones quinientos sesenta y cuatro mil / s u c r e s
18 (\$ 7'564.700,00), dividido en setenta y cinco mil seis-
19 cientos cuarenta y siete acciones nominativas ordinarias
20 de \$ 100,00 (Cien sucres) cada una, numeradas del cero
21 cero uno al setenta y cinco mil seiscientos cuarenta y
22 siete, por cada acción totalmente pagada se emitirá i-
23 gualmente un título numerado, pudiendo un mismo título
24 contener varias acciones. Los Títulos numerados estarán
25 firmados por el Presidente y Gerente de la Compañía. Cada
26 acción dará derecho a voto en la Junta General de Accio-
27 nistas en proporción a su valor pagado. Toda acción li-
28 berada tendrá derecho a un voto. La transferencia de do-



Dr.

Esteban Falcón L.
NOTARIO 50.
Guayaquil

-3-

1 minio de las acciones se harán en la forma establecida
2 por la Ley. La Junta General de Accionistas convocada
3 expresamente para este objeto podrá aumentar o disminuir
4 el capital social de la Compañía. Los accionistas ten-
5 drán derecho preferente para la suscripción de las accio-
6 nes en proporción a las que se posean al momento de re-
7 solvearse el aumento.- A R T I C U L O Q U I N T O:
8 En caso de destrucción o pérdida de una o más acciones
9 o de un Certificado provisional el interesado lo comuni-
10 cará por escrito al Presidente de la Compañía, el cual
11 podrá anular el certificado o título previa publicación
12 por tres días consecutivos, en uno de los diarios de ma-
13 yor circulación en Guayaquil, y una vez que hayan trans-
14 currido treinta días a partir de la fecha de la última
15 publicación.- A R T I C U L O S E X T O: DE LA
16 JUNTA GENERAL: La Junta General de Accionistas es el ór-
17 gano supremo de la Compañía y sus resoluciones tomadas
18 de conformidad con los Estatutos y la Ley, son obliga-
19 torias para todos y cada uno de los socios, hayan o no
20 concurrido a la sesión, salvo el derecho de oposición
21 en los términos de Ley. Todos los accionistas tienen de-
22 recho para asistir con voz y voto a las sesiones de Jun-
23 ta General, salvo las limitaciones establecidas en la
24 Ley de Compañías. Las resoluciones de la Junta General,
25 con las excepciones previstas en la Ley, serán tomadas
26 por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la
27 reunión. Los votos en blanco y las abstenciones se su-
28 marán a la mayoría.- A R T I C U L O S E P T I M O:

1 DE LA CONVOCATORIA A LA JUNTA GENERAL: Las convocatorias

2 a Junta General, sean éstas ordinarias o extraordinarias

3 las efectuará el Gerente, mediante publicación en uno

4 de los diarios de mayor circulación en la ciudad de Gua-

5 yaquil, y mediante carta circular a todos y cada uno de

6 los accionistas, siempre con anticipación de por lo me-

7 nos ocho días a la fecha fijada para la sesión; en las

8 convocatorias debe expresarse el objeto, lugar, día y hora

9 de la reunión. Sin embargo no será necesario la publica-

10 ción por la prensa o la carta circular y se entenderá que

11 la Junta General está convocada y válidamente constituf-

12 da, en cualquier tiempo y en cualquier lugar dentro del

13 territorio nacional, cuando estuvieren presentes por sí

14 o por representación, los accionistas que representen

15 la totalidad del capital pagado y los asistentes acepten

16 por unanimidad la celebración de la misma, y suscriban

17 el acta bajo sanción de nulidad.- A R T I C U L O O C-

18 T A V O: DE LA REPRESENTACION: Todo accionista puede

19 hacerse representar en las sesiones de Junta General por

20 otra accionista o por terceros con las limitaciones le-

21 gales, mediante carta dirigida al Presidente de la Jun-

22 ta General. Cuando sean varios los propietarios de una

23 misma acción estos deberán estar representados por un a-

24 poderado común para el ejercicio general de los derechos

25 que le competen y si no se pusieron de acuerdo en el nom-

26 bramiento será hecho por la autoridad competente, a peti-

27 ción de cualquiera de ellos.- A R T I C U L O N O V E-

28 N O: QUORUM Y DESARROLLO DE LAS SESIONES: La Junta Gene-



Dr.

Dr. Falconi L.

NOTARIO 50.
Guayaquil

-4-

1 ral Ordinaria de Accionistas sesionará obligatoriamente 008
2 por lo menos dentro del primer trimestre de cada año y
3 extraordinariamente cuando fuere convocada de acuerdo a
4 las disposiciones legales correspondientes. La Junta Ge-
5 neral no podrá considerarse legalmente constituida, para
6 deliberar en primera convocatoria si los concurrentes a
7 ella no representan por lo menos la mitad del capital so-
8 cial pagado, salvo los casos en que la Ley exija una ma-
9 yor representación u otro requisito.- Para la segunda
10 convocatoria, se reunirá con el número de accionistas
11 que concurrieren, salvo los casos en que la Ley exija
12 una mayor representación. Habrá una tercera convocato-
13 ria en los casos previstos en la Ley. Las sesiones de
14 Junta General de accionistas se realizarán en el domici-
15 lio principal de la Compañía y serán presididas por el
16 Presidente de la Compañía y actuará como Secretario el
17 Gerente de la misma. A falta de Presidente presidirá
18 las sesiones el accionista designado por la Junta entre
19 los asistentes a la misma.- A falta de Secretario habrá
20 un Secretario Ad-Hoc. Antes de declararse instalada la
21 sesión el Secretario dará cumplimiento a lo dispuesto en
22 el Artículo doscientos ochenta y uno de la Ley de Compa-
23 ñías. Las actas podrán ser aprobadas en la misma sesión
24 y serán llevados a máquina en hojas debidamente foliadas,
25 debiendo firmarlas el Presidente y el Secretario. De ca-
26 da sesión se formará un expediente que contendrá los do-
27 cumentos que justifiquen que la convocatoria fue hecha
28 de acuerdo a la Ley y a los Estatutos, y los demás do-

1 cumentos exigidos por la Ley.- A R T I C U L O D E-

2 C I M O: ATRIBUCIONES O DEBERES DE LA JUNTA GENERAL:

3 Son atribuciones y deberes de la Junta General de Accio-

4 nistas:- a.- Nombrar y remover al Presidente, al Geren-

5 te y a los Comisarios de la Compañía y fijarles sus remu-

6 neraciones y atribuciones; b.- Conocer y aprobar los

7 informes de los Comisarios y administradores; así como

8 las cuentas y el Balance de la Compañía; c.- Resolver

9 acerca de la distribución de utilidades y sobre el Fondo

10 de Reserva; d.- Acordar el aumento o disminución del

11 capital social y resolver acerca de la amortización de las

12 acciones; e.- Decidir el establecimiento de sucursales

13 o agencias dentro o fuera del país, enumerando los de-

14 beres y atribuciones de los mismos; f.- Acordar la di-

15 solución de la Compañía antes del vencimiento del plazo

16 o la prórroga o disminución del plazo de la misma; g.-

17 Modificar o reformar los Estatutos Sociales; h.- Resol-

18 ver sobre la emisión de obligaciones; i.- Decidir sobre

19 la fusión, transformación y liquidación de la Compañía;

20 j.- Autorizar al Gerente la compra, venta, cesión, per-

21 muta o enajenación tanto de inmuebles como de acciones o

22 participaciones de Compañías; y, k.- Resolver sobre

23 cualquier otro asunto relacionado con los negocios de la

24 sociedad cuya facultad para resolverla no estuviere atribuí-

25 da en estos estatutos a algún otro funcionario.-A R T I C U-

26 L O D E C I M O P R I M E R O: DE LA ADMINISTRA-

27 CION: La Compañía tendrá un Presidente elegido por la

28 Junta General; el cual durará cinco años en sus funcio-



Dr.

Dr. Falcón L.

NOTARIO 50.
Guayaquil

-5-

1 nes, pudiendo ser reelegido indefinidamente en su cargo,
 2 sin que sea necesario, para ejercer esta función, ser
 3 socio o no de la Compañía, y, continuará en su cargo
 4 hasta que sea legalmente reemplazado por quien designe
 5 la Junta General.- A R T I C U L O D E C I M O S E-
 6 G U N D O : ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE:- a.- Presi-
 7 dir y dirigir las sesiones de la Junta General de Accio-
 8 nistas y suscribir las Actas de dichas reuniones; b.-
 9 Cuidar de que sean cumplidas las decisiones de la Junta
 10 General de Accionistas y vigilar la buena marcha de la
 11 Compañía; c.- Subrogar al Gerente por ausencia, falta
 12 o impedimento de actuar de éste; y, d.- Ejercer las
 13 demás atribuciones que le confieren estos Estatutos y la
 14 Ley.- A R T I C U L O D E C I M O T E R C E R O :
 15 DEL GERENTE: El Gerente será elegido por la Junta Gene-
 16 ral y durará cinco años en sus funciones, para ser Geren-
 17 te no se requiere ser accionista de la Compañía, pudien-
 18 do ser reelegido indefinidamente, y, continuará en el
 19 ejercicio de sus funciones hasta que sea legalmente con-
 20 vocado.- A R T I C U L O D E C I M O C U A R-
 21 T A.- ATRIBUCIONES DEL GERENTE: El Gerente tendrá las
 22 siguientes atribuciones: a.- Representar legal, judi-
 23 cial y extrajudicialmente a la Compañía, con la limita-
 24 ción establecida en el literal j) del Artículo Décimo de
 25 estos Estatutos; b.- Administrar los negocios de la Com-
 26 pañía; c.- Nombrar y remover libremente a los empleados
 27 de la Compañía; d.- Someter a consideración de la Jun-
 28 ta General de Accionistas, para su aprobación el regla-

1 mento interno de la Compañía, respecto al horario, for-
2 ma y división del trabajo, y el presupuesto de sueldos y
3 salarios de los trabajadores de la Compañía; e.- Firmar
4 todos los pedimentos, solicitudes, etcétera, relativos
5 a la administración de la sociedad; f.- Formular anual-
6 mente el presupuesto de la Compañía para su aprobación
7 por la Junta General de Accionistas; g.- Elaborar anual-
8 mente un informe relativo a la marcha de la Compañía y
9 el resultado de sus funciones, junto con los balances,
10 estados de cuenta y proyectos para la distribución de u-
11 tilidades, formación de reserva, eventualidades y divi-
12 dendos, y presentárselos, para su aprobación por la Jun-
13 ta General; h.- Velar por la buena marcha de la Socie-
14 dad; e, i.- Ejercer las demás atribuciones que le se-
15 ñalan la Ley y los presentes Estatutos.- A R T I C U L O

16 D E C I M O Q U I N T O: DE LOS COMISARIOS: La Jun-
17 ta General de Accionistas elegirá para un período de dos
18 años, un Comisario Principal para que examine la marcha
19 económica de la Compañía e informe acerca de ella a la
20 Junta General. Al mismo tiempo la Junta General puede pe-
21 dir al Comisario cualquier información relacionada con la
22 marcha económica de la Compañía en el momento que lo es-
23 timare más conveniente. Habrá un Comisario Suplente.-

24 A R T I C U L O D E C I M O S E X T O: Los ac-
25 cionistas recibirán de la Administración y tendrán dere-
26 cho a que se les confiera copia del Balance General y el
27 Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias y sus anexos,
28 la memoria del Administrador y el informe del Comisario,

siguientes personas: COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES

COMANCO, representada por su Gerente señor Coronel Agus-

tín Albán Borja, ha suscrito setenta y cinco mil seis-

cientos cuarenta y tres acciones de Cien sucres cada una,

Ruth Zambrano Idrovo de Negrete, ha suscrito una acción

de Cien sucres; Maria Virginia Zenck Huerta ha suscrito

una acción de Cien sucres; Maria Lorena Velarde Béjar

ha suscrito una acción de Cien sucres y Margarita Vega

Montero de Núñez, ha suscrito una acción de Cien sucres;

con lo cual se encuentra totalmente suscrito el capital

de la Compañía que es de Siete millones quinientos sesen-

ta y cuatro mil setecientos sucres (S/ 7'564.700,00).- b.-

El pago se lo hace en la siguiente forma:- UNO.- En nu-

merario mediante depósito efectuado en el Banco del Pací-

fico para cuenta de integración de capital de la Compañía

"CALBAN SEIS S.A.", conforme consta de la Certificación

extendida por dicho Banco y que será parte integrante de

esta escritura la suma de Cuatrocientos sucres, entregada

por los accionistas de la forma siguiente:- Ruth Zambrano

Idrovo de Negrete la suma de Cien sucres con lo cual paga

el Cien por ciento de la acción de igual valor que ha

suscrito; Maria Virginia Zenck Huerta la suma de Cien

sucres con lo cual paga el cien por ciento de la acción

de igual valor que ha suscrito; Maria Lorena Velarde Bé-

jar la suma de Cien sucres con lo cual paga el cien por

ciento de la acción de igual valor que ha suscrito y Mar-

garita Vega Montero de Núñez la suma de Cien sucres con

lo cual paga el cien por ciento de la acción de igual va-



Dr.

Esteban Falconi L.
NOTARIO So.
Guayaquil

-6-

1 que estarán a disposición de los Accionistas en las ofi-
2 cinas de la Compañía, para su conocimiento y estudio
3 por lo menos quince días antes de la fecha de la reunión
4 de la Junta General que deba conocerla; así como podrá
5 solicitar la lista de los Accionistas e informes acerca
6 de los asuntos a tratarse en dicha Junta.- A R T I C U-
7 L O D E C I M O S E P T I M O: DE LAS UTILI-
8 DADES: De las utilidades líquidas que resultaren de ca-
9 da ejercicio, se tomará un porcentaje no menor de un
10 diez por ciento, destinado a formar el fondo de Reser-
11 va legal, hasta que éste alcance por lo menos, el cin-
12 cuenta por ciento del capital social. En la misma for-
13 ma deberá ser reintegrado el Fondo de Reserva, si éste,
14 después de constituido, resultare disminuido.-A R T I C U-
15 L O D E C I M O O C T A V O: DISOLUCION Y LI-
16 QUIDACION: La Compañía se disolverá por la expiración
17 del plazo para la cual fue constituida, por resolución
18 de los accionistas o por cualquiera de las otras causas
19 determinadas en la Ley de Compañías.- En caso de liqui-
20 dación, el liquidador será designado por Mayoría de vo-
21 tos en la Junta General de Accionistas convocada para
22 el efecto.- A R T I C U L O D E C I M O N O V E-
23 N O: DISPOSICIONES GENERALES: Cualquier asunto que no
24 estuviere contemplado en estos Estatutos y para cuya de-
25 cisión no haya establecido en la Ley manera de solucionar-
26 lo, será resuelto por la Junta General de Accionistas.-
27 T E R C E R A: DE LA SUSCRIPCION Y PAGO DEL CAPITAL:
28 a.- El capital ha sido íntegramente suscrito por las



Dr.

Falcón L.

NOTARIO 50.
Guayaquil

-7-

1 lor que ha suscrito.- DOS.- En especie la COMPANIA ANO-
 2 NIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO por la interpuesta perso-
 3 na de su Gerente señor Coronel Agustín Albán Borja, con
 4 el objeto de cubrir el pago de las setenta y cinco mil
 5 seiscientas cuarenta y tres acciones de Cien sucres cada
 6 una que ha suscrito, aporta y transfiere la propiedad
 7 plena y absoluta del local comercial número Cero noventa
 8 y dos denominado "Local número Cero noventa y dos o de
 9 Area Comercial", el mismo que forma parte del Centro Co-
 10 mercial "Albán Borja", ubicado en la Avenida Carlos Ju-
 11 lio Arosemena de la ciudad de Guayaquil, Parroquia Tar-
 12 qui, Cantón Guayaquil, identificado en el catastro mu-
 13 nicipal, bajo el Código número treinta y nueve-cero uno-
 14 treinta y siete E-cero uno.- Este local número Cero no-
 15 venta y dos, se desarrolla sólo en planta baja y tiene
 16 los siguientes linderos y medidas: NORTE.- corredor
 17 principal que dá al núcleo C-uno con: doce metros dos
 18 centímetros. NOROESTE.- corredor entre C-uno y N-dos:
 19 veintinueve metros setenta y cinco centímetros. SURESTE.-
 20 corredor que lleva a N-dos: ocho metros cincuenta centí-
 21 metros. SUR.- corredor que dá al local número cero cua-
 22 renta y nueve: seis metros un centímetro. SUROESTE.-
 23 corredor que dá al local número cero cincuenta: ocho me-
 24 tros.- SUR.- corredor que dá al local número cero cin-
 25 cuenta y uno: dieciocho metros sesenta centímetros. SU-
 26 RESTE.- corredor que dá al local número cero cincuenta
 27 y dos: ocho metros. SUR.- corredor que dá al local nú-
 28 mero cero cincuenta y tres: seis metros un centímetro.

1 SUROESTE.- corredor que dá al local número cero cincuen-
2 ta y cuatro; ocho metros cincuenta centímetros. SURESTE.-

3 corredor entre los núcleos N-uno y C-uno: veintinueve
4 metros setenta y cinco centímetros. Este local tiene un
5 área total de ochocientos cincuenta y cinco metros cuadra-
6 dos treinta y seis decímetros cuadrados. A este local le
7 corresponde una alícuota de tres enteros cero cuatro cen-
8 tésimos por ciento.- COMPANHIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES

9 ROMANCO dentro de un Cuerpo de terreno de sesenta mil cien-
10 to cuarenta y cuatro metros cuadrados de su propiedad pro-
11 movió y construyó en un área aproximada de veinte y cuatro
12 mil metros cuadrados una edificación que en la actualidad
13 se denomina "CENTRO COMERCIAL ALBANBORJA", y del cual
14 forma parte el "Local número Cero noventa y dos o de área
15 comercial", situado en la planta baja, que aporta median-

16 te esta escritura al capital de la Compañía CALBAN SEIS
17 S.A.. El Centro Comercial AlbanBorja está formado por
18 dos pisos: Planta Baja y Mezzanine, y Primer Piso Alto.

19 La planta baja tiene ciento treinta locales comerciales
20 y el primer piso alto tiene veinte y ocho oficinas, tota-
21 lizando ciento cincuenta y ocho locales.- El CENTRO CO-

22 MERCIAL ALBANBORJA fué constituido al Régimen de propie-
23 dad Horizontal según escritura pública autorizada por el
24 Notario de Guayaquil Abogado Germán Castillo Suárez el
25 veinte y tres de Agosto de mil novecientos ochenta y dos,

26 inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón,
27 el diez y siete de Septiembre de mil novecientos ochenta
28 y dos, rectificada por la escritura autorizada por el



D.

Esteban Falconi L.

NOTARIO So.
Guayaquil

-8-

mismo Notario el diez y ocho de Febrero de mil novecien-
 tos ochenta y tres, inscrita en el Registro de la Propie-
 dad de Guayaquil el diez de Marzo de mil novecientos ochen-
 ta y tres. Rectificada nuevamente por escritura pública
 autorizada por la misma Notaría el cuatro de Junio de mil
 novecientos ochenta y cinco, inscrita en el Registro de
 la Propiedad el diez y siete de Marzo de mil novecientos
 ochenta y seis; y mediante escritura autorizada por el
 Notario Abogado Germán Castillo Suárez el veinte y cuatro
 de Abril de mil novecientos ochenta y siete, inscrita en
 el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el once
 de Mayo de mil novecientos ochenta y siete, / ^{ésta última} deja recti-
 ficada la escritura de incorporación al Régimen de Propie-
 dad Horizontal, del Centro Comercial Albán-Borja, en lo
 correspondiente al uso del "local de los Kioskos" y que
 tenía como finalidad ser área para comidas típicas, dejan-
 do establecido el nuevo uso del Local Cero noventa y dos
 para actividades comerciales, identificándose dicho lo-
 cal con un área de ochocientos cincuenta y cinco metros
 cuadrados treinta y seis decímetros cuadrados y alícuota
 de tres enteros cuatro centésimos por ciento.- El cuerpo
 de terreno de sesenta mil ciento cuarenta y cuatro metros
 cuadrados sobre el cual en una área aproximada de veinte
 y cuatro mil metros cuadrados se levanta el "Centro Comer-
 cial AlbánBorja", tiene los siguientes linderos y medi-
 das: Tomando como referencia el punto P.I. que se loca-
 liza a nueve metros de la subestación de energía eléctrica,
 que está sobre la línea de fábrica denominada por el Muy

1 Ilustre Municipio de Guayaquil, y que dá a la Avenida Car-
2 los Julio Arosemena Tola. A ciento catorce metros linea-
3 les cincuenta centímetros lineales y con un ángulo de se-
4 senta y seis grados referente al NORTE, se fija el pun-
5 to A que es desde donde se toma la linderación.- Desde el
6 punto A ya referido, tenemos los linderos siguientes:
7 Por el NOROESTE, línea quebrada compuesta de tres rectas
8 que miden: la primera, noventa y nueve metros lineales;
9 la segunda, ciento seis metros lineales con cincuenta
10 centímetros lineales; y, la tercera, veintiun metros
11 lineales; líneas que colindan con el terreno de propie-
12 dad de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO; Por
13 el Norte, terrenos de propiedad de COMPAÑIA ANONIMA DE
14 CONSTRUCCIONES COMANCO, con cuarenta metros lineales;
15 Por el NORESTE, línea quebrada compuesta por tres rectas
16 que miden dieciocho metros lineales la primera catorce
17 metros lineales la segunda; y, ciento treinta y un me-
18 tros lineales la tercera; líneas que colindan con el te-
19 rreno de propiedad de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES;
20 Por el SURESTE, línea quebrada compuesta por tres rectas
21 que miden ochenta y dos metros lineales la primera; doce
22 metros lineales la segunda; y, ciento treinta y cuatro
23 metros lineales la tercera; líneas que colindan con te-
24 rrenos de propiedad de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES
25 COMANCO; Por el SUR, terrenos de propiedad de COMPAÑIA
26 ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO, con setenta metros li-
27 neales; Por el SUROESTE, línea quebrada formada por dos
28 rectas que miden: veinticinco metros lineales la primera;



D.

Blas Falcón L.

NOTARIO 50.
Guayaquil

-9-

0-0
1 y ciento setenta metros lineales la segunda; líneas que co-
2 lindan con terrenos de propiedad de COMPAÑIA ANONIMA DE CONS-
3 TRUCCIONES COMANCO, Con un área o superficie de Sesenta mil
4 ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados.- COMPAÑIA ANONIMA
5 DE CONSTRUCCIONES COMANCO adquirió en mayor extensión la pro-
6 piedad del cuerpo de terreno donde se levanta el Complejo Co-
7 mercial Albanborja, de la siguiente forma: a) Cuerpo de terre-
8 no que antes formó parte del predio denominado Atarazana, fren-
9 te a la Avenida Carlos Julio Arosemena Tola, colindante con
10 la Urbanización "Miraflores", ubicado en la Parroquia Urbana
11 Tarqui del cantón Guayaquil que tiene una superficie de sesen-
12 ta y cuatro mil doscientos cincuenta metros cuadrados, con
13 los linderos y dimensiones siguientes: Por el NORESTE, línea
14 sinuosa que sigue el curso del Estero Salado; Por el SUROES-
15 TE, línea quebrada compuesta de cinco rectas que miden trein-
16 ta y nueve metros lineales con noventa centímetros lineales
17 en sentido Noroeste a Sureste, y de aquí cincuenta metros li-
18 neales en sentido Suroeste a Noreste, y de aquí ciento diez
19 metros lineales en sentido Noroeste a Sureste, y de aquí vein-
20 ticuatro metros lineales en sentido Suroeste a Noroeste, y
21 cincuenta y siete metros lineales con veintidos centímetros
22 lineales en sentido Noroeste a Sureste, líneas que separan
23 el terreno mencionado de los vecinos de la siguiente manera:
24 la primera, lo separa de la Avenida Carlos Julio Arosemena
25 Tola; la segunda, lo separa de la calle que dá acceso a los
26 terrenos de GALAVSA- hoy terreno de propiedad de COMPAÑIA
27 ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO; la tercera, lo sepa-
28 ra de esta misma calle del terreno de GALAVSA y del terreno

que fué propiedad de FRICO- hoy terreno de propiedad de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO; la cuarta, lo separa de la calle que dá acceso a los terrenos que pertenecieron al señor Segundo Leopoldo Villacís hoy terreno de propiedad de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO; y la quinta lo separa de esta misma calle de los terrenos que pertenecieron al señor Segundo Leopoldo Villacís, hoy terrenos de COMANCO; Por el SURESTE: terrenos de propiedad de MACISA- hoy terreno de propiedad de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO- con doscientos cuarenta y nueve metros lineales; y, por el NOROESTE, línea quebrada compuesta por tres rectas que miden veintitres metros lineales con ochenta centímetros lineales; dos metros lineales con cincuenta y siete centímetros lineales; y, trescientos treinta metros lineales, que colinda con la Urbanización "Miraflores". Este cuerpo de terreno lo adquirió COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO cuando su denominación era la de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCION MACIZA, por compra a la Honorable Junta de Beneficencia de Guayaquil, conforme a la Escritura Pública que se celebró el quince de septiembre de mil novecientos setenta y dos ante el Notario Doctor Gustavo Falconí Ledesma, inscrita de fojas treinta y seis mil once a treinta y seis mil veinte y seis, número cuatro mil ciento uno del Registro de Propiedad y anotado bajo el número trece mil ciento sesenta y cinco del Repertorio con fecha veintidos de septiembre de mil novecientos setenta y dos. El cambio de denominación que se ha mencionado se verificó



Dr.

Isidro Falconí L.

NOTARIO So.
Guayaquil

-10-

1 por escritura Pública celebrada el seis de Octubre de mil
2 novecientos setenta y dos ante el Notario Doctor Gustavo
3 Falconí Ledesma, aprobado por la Intendencia de Compa-
4 ñías mediante la Resolución número un mil novecientos no-
5 venta y ocho del veinte y nueve de noviembre de mil nove-
6 cientos setenta y dos, inscrita en el Registro Mercantil
7 el quince de diciembre de mil novecientos setenta y dos;
8 b) Cuerpo de terreno que adquirió COMPAÑIA ANONIMA DE
9 CONSTRUCCIONES COMANCO por el aporte que le hizo MATERIA-
10 LES DE CONSTRUCCION COMPAÑIA IMPORTADORA S.A. MACISA,
11 cuando compañía Anónima de Construcciones COMANCO aumentó
12 su capital social, conforme consta en la Escritura Públi-
13 ca celebrada el día veinte y dos de Diciembre de mil no-
14 vecientos setenta y siete ante el Notario Doctor Thelmo
15 Torres Crespo inscrita en el Registro de la Propiedad
16 en el Cantón Guayaquil de fojas sesenta y cinco mil cien-
17 to veinte y cinco a sesenta y cinco mil ciento cincuenta
18 y cuatro, número seis mil ciento setenta y nueve del Re-
19 gistro de Propiedad y anotado bajo el número once mil
20 novecientos cuatro del Repertorio con fecha veinte y dos
21 de septiembre de mil novecientos setenta y ocho y en el
22 Registro Mercantil el día trece de abril del citado año.
23 Este cuerpo de terreno está ubicado con frente a la Aveni-
24 da Carlos Julio Arosemena Tola en la carretera que condu-
25 ce de Guayaquil a Salinas, lado derecho, parroquia ur-
26 bana Tarqui, Cantón Guayaquil, con estos linderos y me-
27 didas: Por el frente, la carretera Guayaquil-Salinas
28 con cien metros lineales; por atrás o sea por el NORESTE,

1 terreno de la Honorable Junta de Beneficencia de Guaya-
2 quil con cien metros lineales- hoy terreno de propiedad
3 de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO; por el cos-
4 tado derecho o sea al OESTE, terreno de la Honorable Jun-
5 ta de Beneficencia de Guayaquil con trescientos metros
6 lineales- hoy terreno de propiedad de COMPAÑIA ANONIMA
7 DE CONSTRUCCIONES COMANCO; y por el costado izquierdo,
8 o sea al ESTE, terreno del señor José Ventile- hoy te-
9 rreno de propiedad de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES
10 COMANCO- con trescientos metros lineales. Con un área o
11 superficie de treinta mil metros cuadrados; y, c) Un
12 cuerpo de terreno de la superficie de diecinueve mil cua-
13 trocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados con sesen-
14 ta y ocho decímetros cuadrados que adquirió COMPAÑIA ANO-
15 NIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO, por compra a la Muy Ilus-
16 tre Municipalidad de Guayaquil, conforme a la Escritura
17 Pública que se celebró el nueve de febrero de mil novecien-
18 tos ochenta y dos, ante el Notario Abogado Germán Casti-
19 llo Suárez, inscrita en el Registro de Propiedad del Can-
20 tón Guayaquil de fojas veinte y nueve mil setecientos vein-
21 te y cinco a veinte y nueve mil ochocientos veinte y cua-
22 tro, número un mil doscientos quince del Registro de Pro-
23 piedad y anotado bajo el número dos mil cuatrocientos no-
24 venta y nueve del Repertorio con fecha quince de Marzo de
25 mil novecientos ochenta y dos. Dicho cuerpo de terreno
26 está ubicado en la parroquia Urbana Tarqui del Cantón Gua-
27 yaquil y comprendido dentro de los siguientes linderos:
28 Uno) Area de antiguas calles primera- segunda- tercera-
Cuarta ;



Dr.

Flavio Falconi L.

NOTARIO 50.
Guayaquil

-11-

1 NORTE, terrenos de la COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIO-
2 NES COMANCO, con catorce metros lineales; SUR, Avenida
3 Carlos Julio Arosemena Tola, con diez metros lineales;
4 ESTE, terreno de la COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES
5 COMANCO, con setenta y cuatro metros lineales; y, OESTE,
6 terrenos de la COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMAN-
7 CO, con setenta y cuatro metros lineales. AREA: Ocho-
8 cientos ochenta y ocho metros cuadrados.- Quinta- sexta-
9 séptima- octava: NORTE, con terrenos de la COMPAÑIA ANO-
10 NIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO, con catorce metros linea-
11 les; SUR, Avenida Carlos Julio Arosemena Tola, con diez
12 metros lineales; ESTE, terreno de la COMPAÑIA ANONIMA
13 DE CONSTRUCCIONES COMANCO, con cincuenta metros lineales;
14 y, OESTE, terrenos de la COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIO-
15 NES COMANCO, con cincuenta metros lineales. AREA: Sete-
16 cientos metros cuadrados; Dos) Excedentes de área por
17 terrenos ganados por relleno al Estero Salado: NORTE,
18 Estero Salado, con cuarenta y cinco metros lineales con
19 setenta centímetros lineales (FG) más veinticinco metros
20 lineales (GH) más setenta y cuatro metros lineales con
21 cincuenta centímetros lineales (HI) más setenta y seis
22 metros lineales con cincuenta centímetros lineales (IJ)
23 más ciento once metros lineales con ochenta centímetros
24 lineales (JK) más sesenta metros lineales (UK); SUR: te-
25 rreno de la COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO,
26 con doscientos trece metros lineales con cincuenta centí-
27 metros lineales (QR) más veintitres metros lineales con
28 veintiun centímetros lineales (RS) más cien metros linea-

1 les (SU); OESTE, con cuatro metros lineales con veinti-
2 dos centímetros lineales (QF). AREA: dieciseis mil qui-
3 nientos treinta y cuatro metros cuadrados con veintiocho
4 decímetros cuadrados; Tres) Excedente por mal replanteo
5 en el lindero Oeste en medidas anteriores: NORTE, Estero
6 Salado, cuatro metros lineales con veintidos centímetros
7 lineales (QF); SUR, terrenos de la Ciudadela "Miraflo-
8 res", con un metro lineal con noventa y dos centímetros
9 lineales (CB), más dos metros lineales con cincuenta y
10 siete centímetros lineales (PO) terrenos de la COMPAÑIA
11 ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO, más cuatro metros li-
12 neales con cincuenta centímetros lineales (AN) Avenida
13 Carlos Julio, Arosemena Tola; ESTE, terrenos de la Com-
14 pañia Anónima de Construcciones COMANCO, con trescientos
15 treinta
/metros lineales (QP) más veintitres metros lineales con
16 ochenta centímetros lineales (ON); OESTE, terrenos de
17 la Ciudadela "Miraflores" con doscientos ochenta y cuatro
18 metros lineales con cincuenta y siete centímetros linea-
19 les (EF) más veinte y cinco metros lineales con diez cen-
20 tímicos lineales (BA). AREA: Un mil trescientos trein-
21 ta y dos metros cuadrados con cuarenta decímetros cuadra-
22 dos. Finalmente, el área total de la faja de terreno
23 es de ochocientos ochenta y ocho metros cuadrados más, se-
24 tecientos metros cuadrados más dieciseis mil quinientos
25 treinta y cuatro metros cuadrados con veintiocho decíme-
26 tros cuadrados más un mil trescientos treinta y dos me-
27 tros cuadrados con cuarenta decímetros cuadrados. IGUAL:
28 Diecinueve mil cuatrocientos cincuenta y cuatro metros



Dr.

Dr. Falcón L.

NOTARIO 50.
Guayaquil

-12-

013

1 cuadrados con sesenta y ocho decímetros cuadrados.-CU A R-
2 T A: Los socios fundadores incluido el aportante dejan
3 constancia de que han avaluado el local aportado descri-
4 to en la cláusula Tercera literal b) número Dos en la su-
5 ma de \$ 7'564.300 (Siete millones quinientos sesenta y
6 cuatro mil trescientos sucres.- La COMPAÑIA ANONIMA DE
7 CONSTRUCCIONES COMANCO por el aporte del solar que ha
8 realizado recibirá liberadas setenta y cinco mil seiscien-
9 tas cuarenta y tres acciones de Cien sucres cada una. Los
10 socios fundadores se obligan a responder solidariamente
11 frente a la Compañía y con relación a terceros por el va-
12 lor asignado al bien inmueble aportado.- Q U I N T A:
13 LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA: Comparecen en el otorga-
14 miento y suscripción de esta escritura el Economista Cé-
15 sar Robalino Gonzaga a nombre y en representación de la
16 Compañía ECUATORIANA DE DESARROLLO S.A. COFIEC, en cali-
17 dad de Presidente Ejecutivo, declara que accediendo a
18 la solicitud de la Compañía Anónima de Construcciones
19 COMANCO representada por su Gerente señor Coronel Agus-
20 tín Albán Borja, tiene a bien liberar como en efecto
21 liberan parcialmente, los gravámenes hipotecarios y pro-
22 hibición de enajenar convencional que afectan al local
23 comercial cero noventa y dos, que tiene un área total
24 de ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados trein-
25 ta y seis decímetros cuadrados correspondiéndole una
26 alícuota de terreno de tres enteros cero cuatro centési-
27 mos por ciento que se aporta según los términos de la
28 Cláusula Tercera de esta escritura, cuya historia de do-

minio, descripción, linderos y dimensiones constan es-
pecificados también en dicha cláusula Tercera. Las hipo-
otecas y prohibiciones de enajenar que se liberan parcial-
mente fueron constituídas mediante escritura pública au-
torizada el veinte y tres de Enero de mil novecientos o-
chenta ante la Notaria Doctora Norma Plaza de García ins-
crita en el Registro de Hipotecas a cargo del Registrador
de la Propiedad de Guayaquil, el doce de marzo de mil
novecientos ochenta de fojas once mil quinientos once a
once mil quinientos cuarenta y ocho, número mil novecien-
tos ochenta y ocho y anotada en el Repertorio bajo el nú-
mero dos mil ochocientos sesenta y seis; y, por la au-
torizada el nueve de Mayo de mil novecientos ochenta, de
fojas veinte y dos mil setecientos diez y nueve a veinte
y dos mil setecientos cuarenta y seis número dos mil qui-
nientos sesenta y seis y anotada en el Repertorio bajo
el número cinco mil setecientos noventa y nueve.- La Com-
pañía ECUATORIANA DE DESARROLLO S.A. COFIEC deja expresa
constancia que la liberación del gravamen hipotecario y
prohibición de enajenar es parcial, pues solo beneficia
al "Local número Cero noventa y dos o de área comercial"
ya mencionado, subsistiendo con todos sus efectos las
hipotecas y prohibiciones de enajenar sobre los demás in-
muebles hipotecados. Igualmente se aclara que la libera-
ción que contiene el presente instrumento no implica el
reconocimiento de COFIEC de que se hayan cancelado las
obligaciones contraídas por la Compañía ANónima de Cons-
trucciones COMANCO, consecuentemente, subsisten en to-



Dr.

Dr. *Falconi L.*

NOTARIO 50.
Guayaquil

-13-

1 das sus partes las obligaciones principales y accesorias 4
2 que se hallen insolutos.- S E X T A: SANEAMIENTO: El
3 señor Coronel Agustín Albán Borja en su calidad de Geren-
4 te de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO declara
5 expresamente que el "Local número Cero noventa y dos o
6 de área comercial" materia de la aportación descrito en
7 el literal b) numeral dos de la Cláusula Tercera de esta
8 escritura, no se encuentra sujeto a más gravámenes que
9 las hipotecas indicadas en la Cláusula Quinta de esta es-
10 critura y que se cancelan parcialmente según e la cláusu-
11 la que antecede, ni a más limitación de dominio, no obs-
12 tante lo cual se obliga al saneamiento en los términos
13 de Ley.- S E P T I M A.- GASTOS.- Los gastos que oca-
14 sione la presente Transferencia de Dominio serán de cuen-
15 ta de la Aportante.- O C T A V A.- Los socios fundado-
16 res declaran que no se han reservado en provecho o bene-
17 ficio de ellos individual o conjuntamente considerados,
18 previo corretaje o utilidad particular derivado del ca-
19 pital social, no existiendo acciones preferidas en esta
20 Compañía.- Además dejan constancia de que cualquiera
21 de los socios queda autorizado para obtener el perfeccio-
22 namiento de este contrato constitutivo de Compañía Anó-
23 nima sin perjuicio de que la Abogada Lilia Salazar Chiri-
24 boga por sí sola cumpla con aquello.- Cumpla usted se-
25 ñor Notario con las formalidades legales necesarias para
26 la plena validez de este instrumento.- (firmado) Lilia
27 Salazar Ch., LILIA SALAZAR CHIRIBOGA. ABOGADA. Regis-
28 tro número tres mil quinientos cincuenta y dos". (Hasta

1 aquí la Minuta).- "COMANCO COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUC-
2 CIONES.- Guayaquil, quince de agosto de mil novecientos
3 ochenta y cuatro.- Coronel Agustín Albán Borja.- Guaya-
4 quil.- Estimado Coronel.- Me es grato llevar a su cono-
5 cimiento que la Junta General Extraordinaria de Accionis-
6 tas de Compañía Anónima de Construcciones COMANCO, en se-
7 sión celebrada el día de ayer, tuvo el acierto de reele-
8 gir a usted en el cargo de GERENTE de esta empresa, por
9 el lapso de cinco años previsto en el Artículo Vigésimo
10 de los estatutos sociales.- En el ejercicio de sus fun-
11 ciones usted representará legalmente a la compañía, tanto
12 judicial como extrajudicialmente. Podrá suscribir a su
13 nombre toda clase de contratos civiles, mercantiles y
14 laborales, contraer obligaciones especialmente bancarias,
15 firmar documentos, constituir prendas, hipotecas y otras
16 cauciones en seguridad de las operaciones que realice la
17 compañía; adquirir bienes muebles e inmuebles, venderlos,
18 negociar los. Planificar y construir toda clase de obras
19 de ingeniería.- Estas atribuciones se encuentran previs-
20 tas en los artículos Décimo Octavo y Segundo de la escri-
21 tura de constitución de la compañía que con el nombre de
22 "Compañía Anónima de Construcciones MACIZA" se celebró
23 ante el Notario suplente doctor Ovidio Correa, el siete
24 de agosto de mil novecientos sesenta y siete e inscrita
25 en el Registro Mercantil el diez y siete de los mismos
26 mes y año.- Compañía Anónima de Construcción MACIZA cambió
27 su denominación por el de Compañía Anónima de Construccio-
28 nes COMANCO, por escritura que se celebró ante el nota-



Dr.

Gustavo Falconí L.

NOTARIO 50.
Guayaquil

-14-

015

1 rio doctor Gustavo Falconí Ledesma, el seis de octubre
2 de mil novecientos setenta y dos, e inscrita en el Re-
3 gistro Mercantil de fojas diez y seis mil setecientos
4 trece a diez y seis mil setecientos veinte y cuatro, nú-
5 mero dos mil seiscientos cuarenta y uno, y anotado ba-
6 jo, el número diez y siete mil seiscientos diez y seis
7 del Repertorio, con fecha quince de diciembre de mil no-
8 vecientos setenta y dos.- De usted, muy atentamente.-
9 (firmado) Guillermo Albán., Capitán Guillermo Albán Gon-
10 zález.- Presidente.- Acepto el cargo de GERENTE de Com-
11 paña Anónima de Construcciones COMANCO.- Guayaquil,
12 quince de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro.-
13 (firmado) Agustín Alban., Coronel Agustín Albán Borja.-
14 Queda inscrito el presente Nombramiento de fojas veinte
15 y seis mil trescientos cuarenta y ocho a veinte y seis
16 mil trescientos cuarenta y nueve, número seis mil qui-
17 nientos noventa y cinco del Registro Mercantil y anotado
18 bajo el número diez mil sesenta y seis del Repertorio.-
19 Archivándose los certificados de Registro y Defensa Na-
20 cional.- Guayaquil, veinticuatro de Agosto de mil no-
21 vecientos ochenta y cuatro.- El Registrador Mercantil.-
22 (firmado) Héctor Alcívar A., Abogado Héctor Miguel Alci-
23 var Andrade.- Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil.-
24 (Hay dos sellos).- "COFIEC.- Quito, primero de sep-
25 tiembre de mil novecientos ochenta y seis.- Señor Eco-
26 nomista César Robalino Gonzaga.- Ciudad.- Muy estimado
27 Economista Robalino.- El Directorio de COFIEC, en se-
28 sión de primero de septiembre de mil novecientos ochen-

ta y seis, eligió a usted para el cargo de Presidente Ejecutivo, por un período de tres años a partir de la presente fecha.- COFIEC se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Cuarto del Cantón Quito el treinta de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el ocho de enero de mil novecientos sesenta y seis.- Los Estatutos vigentes de COFIEC constan de la escritura pública otorgada ante el Notario Primero del Cantón Quito el veinte y ocho de mayo de mil novecientos ochenta y seis.- De acuerdo con los Estatutos vigentes usted, como Presidente Ejecutivo, tendrá por sí solo la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.- El presente nombramiento inscrito en el Registro Mercantil servirá a usted de credencial para esta representación.- Usted reemplaza en la representación legal de la Compañía al Doctor José Antonio Correa Escobar.- Muy atentamente.- (firmado)? José Correa E., José Antonio Correa Escobar.- PRESIDENTE DE LA COMPAÑIA.- (firmado) Carlos Larrea H., Carlos Larrea Holguin.- SECRETARIO GENERAL.- ACEPTADO.- Quito, primero de septiembre de mil novecientos ochenta y seis.- (firmado) C. Robalino G., Economista César Robalino Gonzaga.- Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el número tres mil ochocientos setenta y cinco del Registro de Nombramientos. Tomo ciento diez y siete.- Quito, a uno de septiembre de mil novecientos ochenta y seis.- REGISTRO MERCANTIL.- (firmado) Gustavo García., DR. GUSTAVO GARCIA BANDERAS.- El Registrador.-



Dr.

Dr. *Falconi*
NOTARIO 50.
-Guayaquil

-15-

1 (Hay un sello)".- " BENEMERITO CUERPO DE BOMBEROS DE 016
2 GUAYAQUIL.- Contribución del uno y medio por mil sobre
3 predios urbanos. Decreto Supremo número veinte y tres
4 de Enero de mil novecientos treinta y seis. Decreto Eje-
5 cutivo número doscientos treinta y nueve de febrero veinti-
6 te y ocho de mil novecientos cuarenta y nueve.- B. cero
7 sesenta y dos mil ciento.dos.. Propietario: COMANCO.-
8 Dirección: Carr. Costa.- Año: mil novecientos ochenta
9 y siete.- C O D I F I C A C I O N:- Parroquia: treinta
10 ta y nueve.- Manzana: cero cero uno.- Solar: treinta
11 y siete E cero uno.- A V A L U O : Cuatro millones quin-
12 cientos treinta y ocho mil seiscientos sucres.- Valor
13 uno y medio por mil: Seis mil ochocientos siete sucres
14 noventa centavos.- (f i r m a d o) I l e g i b l e.-
15 T E S O R E R O.- F E C H A D E P A G O :
16 Diez y siete de Febrero de mil novecientos ochenta
17 y siete.- (Hay un sello)".- S O N C O P I A S.-
18 Se agregan para que se protocolicen: Reglamento Interno
19 de Propiedad Horizontal, Certificado Bancario, Certifi-
20 cados de no Adeudar al Fisco, Certificado de Expensas
21 Comunes, Certificado de no Adeudar al Municipio y reci-
22 bos de pago de impuestos de Alcabalas.- El Presente Con-
23 trato se encuentra Exonerado de Impuestos, según Decreto
24 Supremo Setecientos treinta y tres, de veinte y dos de
25 Agosto de mil novecientos setenta y cinco, publicado en
26 el Registro Oficial Ochocientos setenta y ocho, de Agus-
27 to veinte y nueve de mil novecientos setenta y cinco.-
28 Por tanto, los señores otorgantes se ratificaron en el

1 contenido de la Minuta inserta; y, habiéndoles leído yo,
2 el Notario, esta escritura, en alta voz, de principio a
3 fin, a los otorgantes, éstos la aprobaron y firmaron en
4 unidad de acto y conmigo. Doy fé.-ENMENDADOS:empleada-SE-
5 GUNDO-ENTLNS: ésta última-COMANCO-Cuarta: treinta-por cuen-
6 ta propia y para sí, setecientos.- VALEN.- TDO:títulos
7 valores,-NO VALE.-

11 CC: 09-00123605.-
12 CT: 032759.-
13 CV:exento por edad.-
RUC: 0990134502001.-

S.A. Albán Borja.-

C. Robalino G.-

14 CC: 17-00258088.-CT: 001985.-
15 CV: exento ausente.-

RUC: 1790021831001

16 Ruth Zambrano de Negrete.

17 Ruth Zambrano de Negrete.-
CC: 17-05727483.-CT: 030460.-
CV: 262-284.-

17 Virginia Zenck Huerta.-
CC: 09-1005452.- CT: 030462.-
CV: 302-191.-

21 Lorena Velarde B.

22 María Lorena Velarde B.-
CC: 09-06128139.-. CT: 030453.-
CV: 071-006.-

E. Margarita Vega de Núñez.-

E. Margarita Vega de Núñez.-

23 CC: 09-06127931.-CT: 0304541-
CV: dupl. No. 0673-4.-

24
25
26
27
28

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO. - 017

En Guayaquil, a quince de Enero de mil novecientos ochenta y siete, a las diez horas treinta minutos, en el local social de Compañía Anónima de Construcciones COMANCO, ubicado en el Centro Comercial ALBANBORJA, oficina ciento veintiocho, situado con frente a la Avenida Carlos Julio Arosemena Tola, - kilómetro 2.7, previa convocatoria hecha mediante comunicación escrita de Enero ocho de mil novecientos ochenta y siete y dirigida a todos y cada uno de los accionistas, se reunieron los accionistas : Capitán Guillermo Albán González, propietario de ochenta y ocho mil cuatrocientos un acciones ordinarias nominativas de un mil sucres cada una, numeradas del cero cero uno al ciento noventa y cinco; del doscientos uno al cuatrocientos noventa y cinco; del cuatro mil ciento setenta y dos al treinta y seis mil; y, del cuarenta mil uno al noventa y seis mil ochenta y dos; Materiales de Construcción Compañía Importadora S.A. -M.A.C.I.S.A.-, representada por el señor Galo Edmundo Gómez Torres, según Carta-Poder de Enero doce de mil novecientos ochenta y siete, emitida por el Gerente de la mencionada compañía, propietaria de dieciséis mil doscientas cuarenta acciones ordinarias nominativas de un mil sucres cada una, numeradas : ciento noventa y siete, cuatrocientos noventa y siete, del quinientos uno al cuatro mil ciento setenta y uno, del treinta y seis mil uno al cuarenta mil; y, del noventa y seis mil ochenta y tres al ciento cuatro mil seiscientos cuarenta y nueve; señora Isabel Maldonado de Albán, propietaria de cinco acciones ordinarias nominativas de un mil sucres cada una, numeradas : ciento noventa y ocho, cuatrocientos noventa y ocho; y, del ciento cuatro mil seiscientos cincuenta al ciento cuatro mil seiscientos cincuenta y dos; Agustín Albán Maldonado, propietario de cinco acciones ordinarias nominativas de un mil sucres cada una, numeradas : ciento noventa y seis, cuatrocientos noventa y seis; y del ciento cuatro mil seiscientos cincuenta y tres al ciento cuatro mil seiscientos cincuenta y cinco; Teodoro Albán Maldonado, propietario de cinco acciones ordinarias nominativas de un mil sucres cada una, numeradas: doscientos, quinientos y del ciento cuatro mil seiscientos cincuenta y seis al ciento cuatro mil seiscientos cincuenta y ocho; y, Guillermo Albán Maldonado, propietario de cinco acciones ordinarias nominativas de un mil sucres cada una, numeradas : ciento noventa y nueve, cuatrocientos noventa y nueve; y, del ciento cuatro mil seiscientos cincuenta y nueve al ciento cuatro mil seiscientos sesenta y uno; este último accionista representado por su padre, Capitán Guillermo Albán González, quien ejerce la patria potestad. Todos los accionistas reunidos son de nacionalidad ecuatoriana. En cumplimiento a lo estipulado en el artículo octavo de los Estatutos Sociales de la compañía, el Gerente-Secretario formó la lista de los asistentes para verificar el número de acciones representadas, comprobándose que se encuentran representadas el cien por ciento de las acciones del capital social pagado de la compañía, esto es la cantidad de ciento cuatro millones seiscientos sesenta y un mil sucres, y existiendo el quórum exigido por la Ley, los accionistas presentes resuelven cons-

tituirse en Junta General Extraordinaria Universal, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo doscientos ochenta de la Ley de Compañías, que la preside el Presidente de la misma, Capitán Guillermo Albán González, para tratar el siguiente y único punto : "Autorizar al Gerente o al Presidente de la compañía para que puedan vender, hipotecar, gravar o entregar como aporte de capital los locales de propiedad de COMANCO en el Centro Comercial ALBANBORJA". El Presidente de la compañía declara instalada la sesión y pide a la Junta se trate el punto para lo que ha sido convocada la sesión. La Junta, luego de deliberar detenidamente sobre el particular, en forma unánime, autoriza "tanto al Gerente de la compañía, Coronel Agustín Albán Borja, como al Presidente, Capitán Guillermo Albán González, para que cualquiera de los mencionados personeros pueda entregar como aporte de capital a la compañía CALBAN SEIS S.A., el local número noventa y dos ocupado por los kioscos de madera, que tiene un área de 855.36 metros cuadrados (ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados treinta y seis decímetros cuadrados) y una alícuota de condominio de tres enteros cero cuatro centésimos por ciento, local de propiedad de Compañía Anónima de Construcciones COMANCO en el Centro Comercial ALBANBORJA". En consecuencia, también los autoriza para que cualquiera de ellos intervenga en las correspondientes escrituras públicas, fijen los precios pertinentes y demás modalidades en las negociaciones que realicen. No existiendo otro asunto que tratar, el Presidente de la compañía concede un momento de receso para que el Gerente-Secretario redacte el acta. Reinstalada la sesión y leída el acta pertinente, fue aprobada por unanimidad de votos de los asistentes, que representan la totalidad del capital social pagado de la compañía, firmando para su constancia todos los concurrentes, terminando la sesión a las doce horas quince minutos.

Guillermo Albán

Agustín Albán

Isabel Albán

Guillermo

Agustín Albán

Guillermo Albán

Es fiel copia del original que reposa en Libro de Actas de Juntas Generales de Accionistas de Compañía Anónima de Construcciones COMANCO, al que me remito en caso necesario.- Guayaquil 15 de Enero de 1987.-

COMANCO
COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES

Guillermo Albán



MUNICIPALIDAD
DE
GUAYAQUIL
ALCALDIA

Julio 5 de 1982

001111

018

Señor Crnel.
Agustín Albán Borja
GERENTE DE LA COMPAÑIA ANONIMA
DE CONSTRUCCIONES "COMANCO"
Ciudad

REF.: Propiedad Horizontal - Edificio denominado
"Centro Comercial Albán Borja"

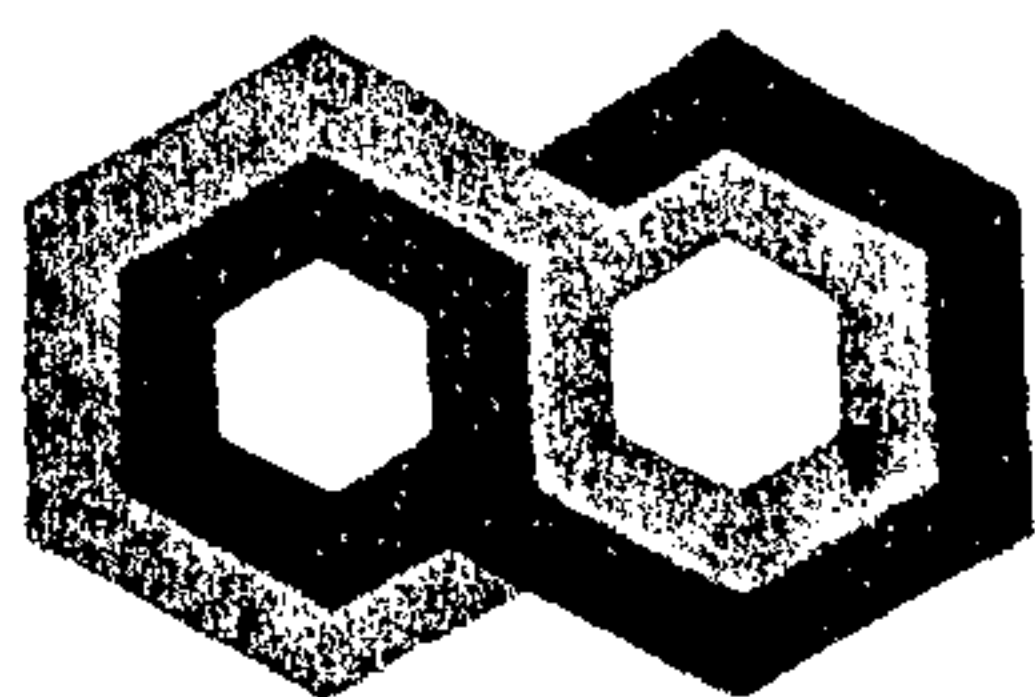
Visto el informe favorable contenido en el oficio 06638 de Asesoría Jurídica Municipal, y de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 2 y 3 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, confiero la declaratoria al régimen de propiedad horizontal, al edificio denominado "Centro - Comercial Albán Borja", ubicado en las calles Avenida - Carlos Julio Arosemena, manzana s/n . del Km. 2.7, solares 37-B/37-C/41, de la Parroquia Urbana Tarquí, de esta ciudad.

Atentamente,
GUAYAQUIL POR LA PATRIA

Ab. Bolívar Calí Bafaña
ALCALDE DE GUAYAQUIL

AS/.

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



ALBANBORJA

019

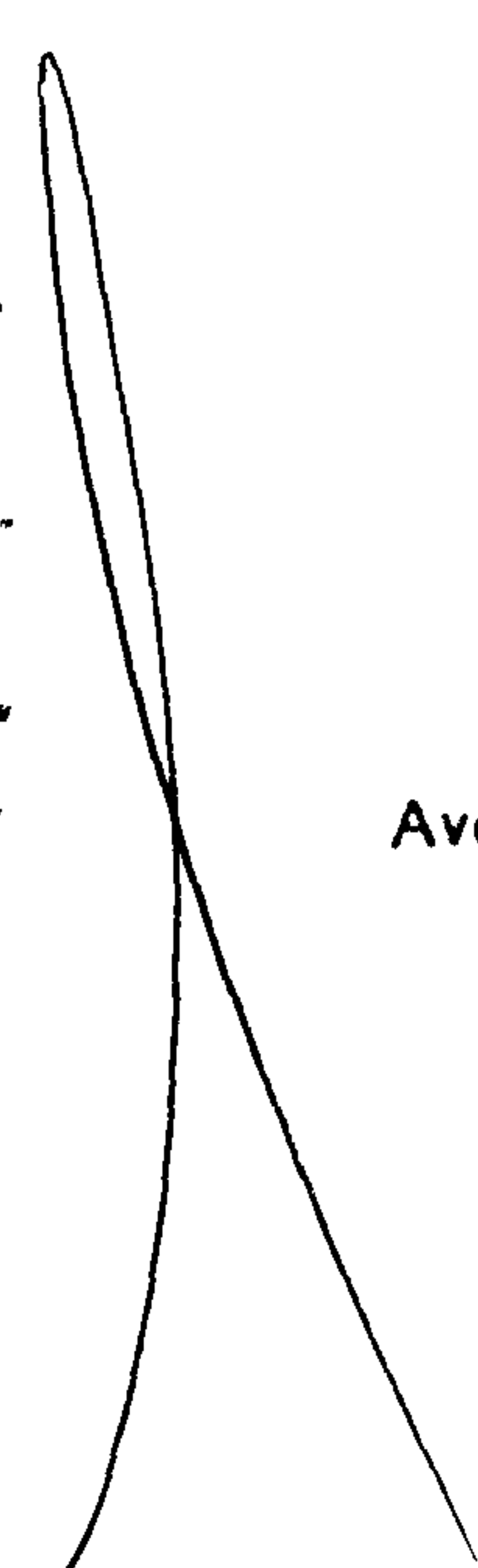
C E R T I F I C A D O

Por medio de la presente certificamos que el Local # 092 COMANCO, ha cancelado hasta la presente fecha: Gastos de expensas, cuotas de Administración, conservación, reparación y seguro correspondiente a sus alícuotas de Co propiedad y Administración, de acuerdo a lo estipulado - en el Reglamento Interno del C.C.A.B. debidamente protocolizado e inscrito tal como lo define la Ley.

Guayaquil, Julio 28 de 1987

ENRIQUE AMADOR MARQUEZ
Presidente Ejecutivo Gerente

EAM/sct



Avda. C. J. Arosemena Km. 2,7 Telf.: 385113-389418-511800-391997 Casilla 3400
Telex 3787 MACISA ED - Guayaquil, Ecuador

ESCRITURA NUMERO : 339/83

PROTOCOLIZACION DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CENTRO COMERCIAL

" ALBANBORJA " .-

CUANTIA : INDETERMINADA .

Señor Notario:

En el registro de Escrituras Públicas de su cargo sírvase protocolizar el reglamento interno de la co-propiedad del Centro Comercial ALBANBORJA, que adjunto. Se servirá con ferirme las copias que oportunamente solicitemos.

De usted muy atentamente,

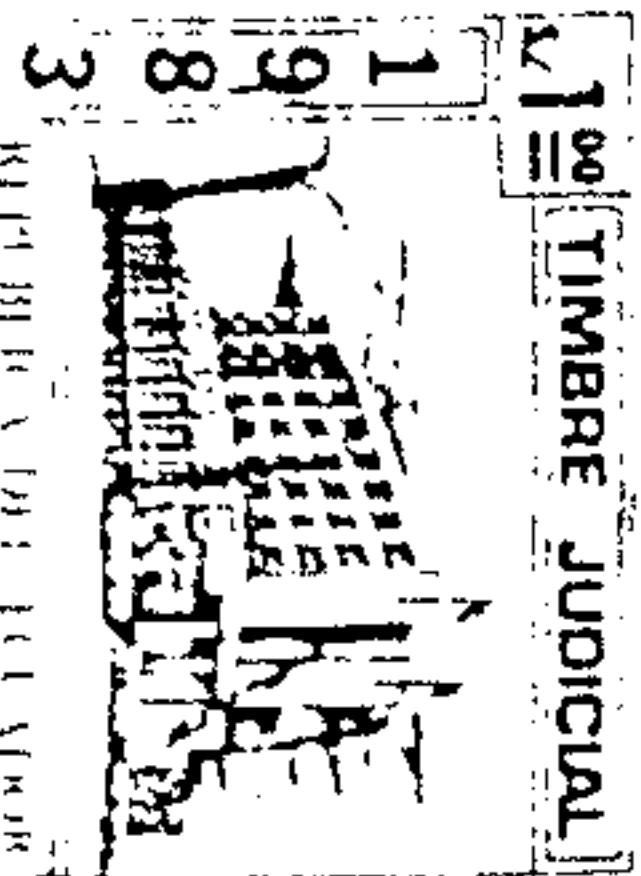
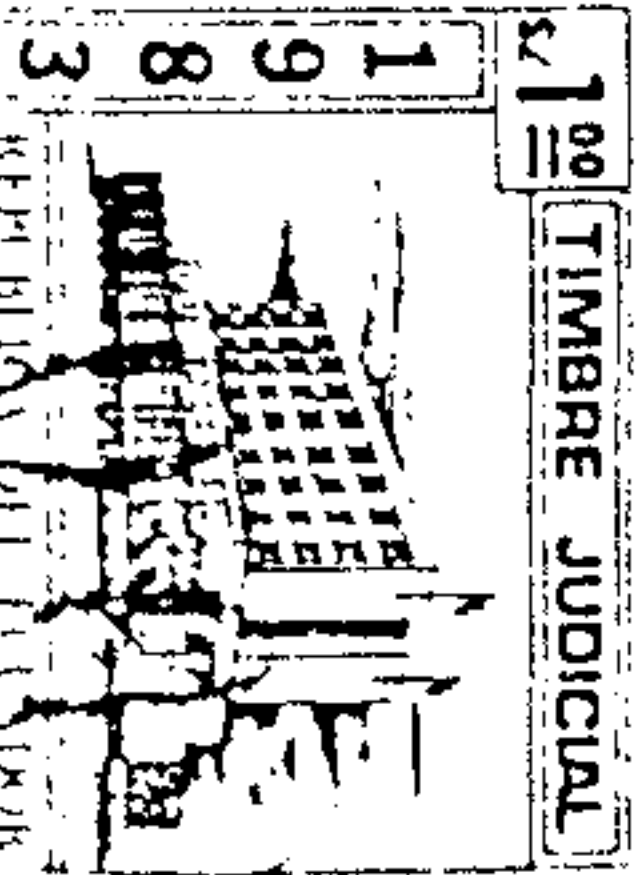
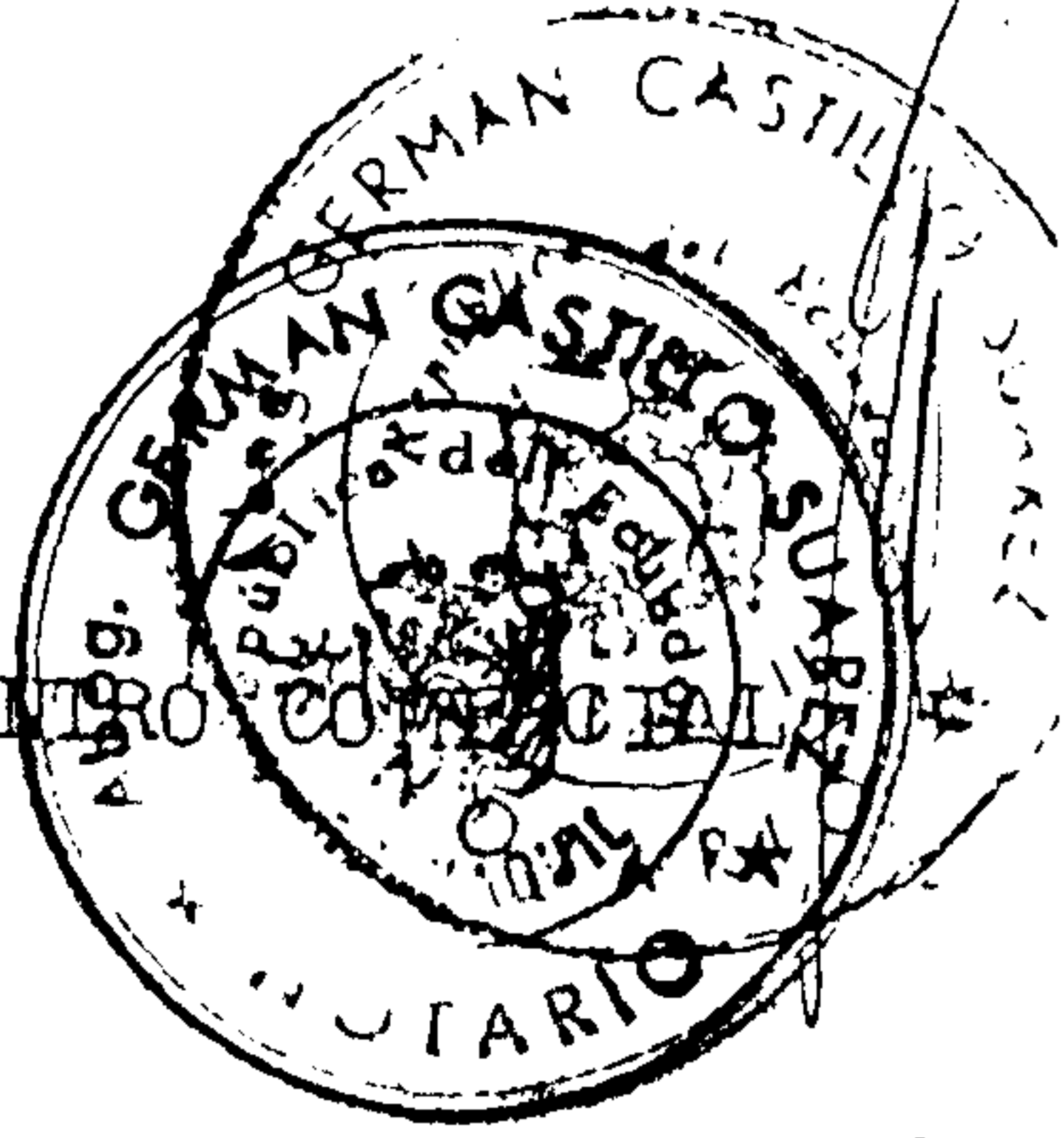
COMPLEJO COMERCIAL ALBANBORJA

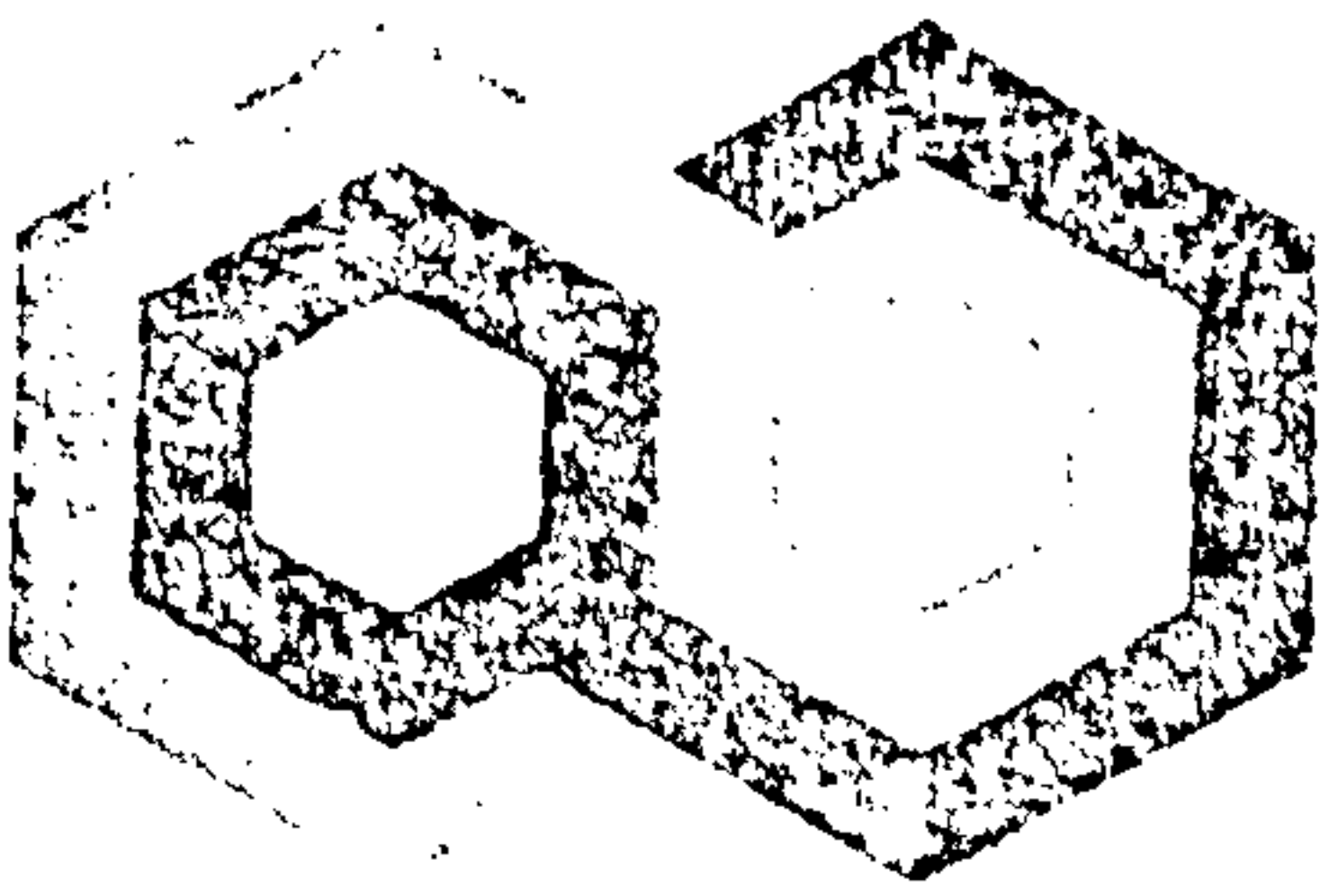
ENRIQUE AMADOR MARQUEZ
Presidente

GALO GOMEZ TORRES
Secretario

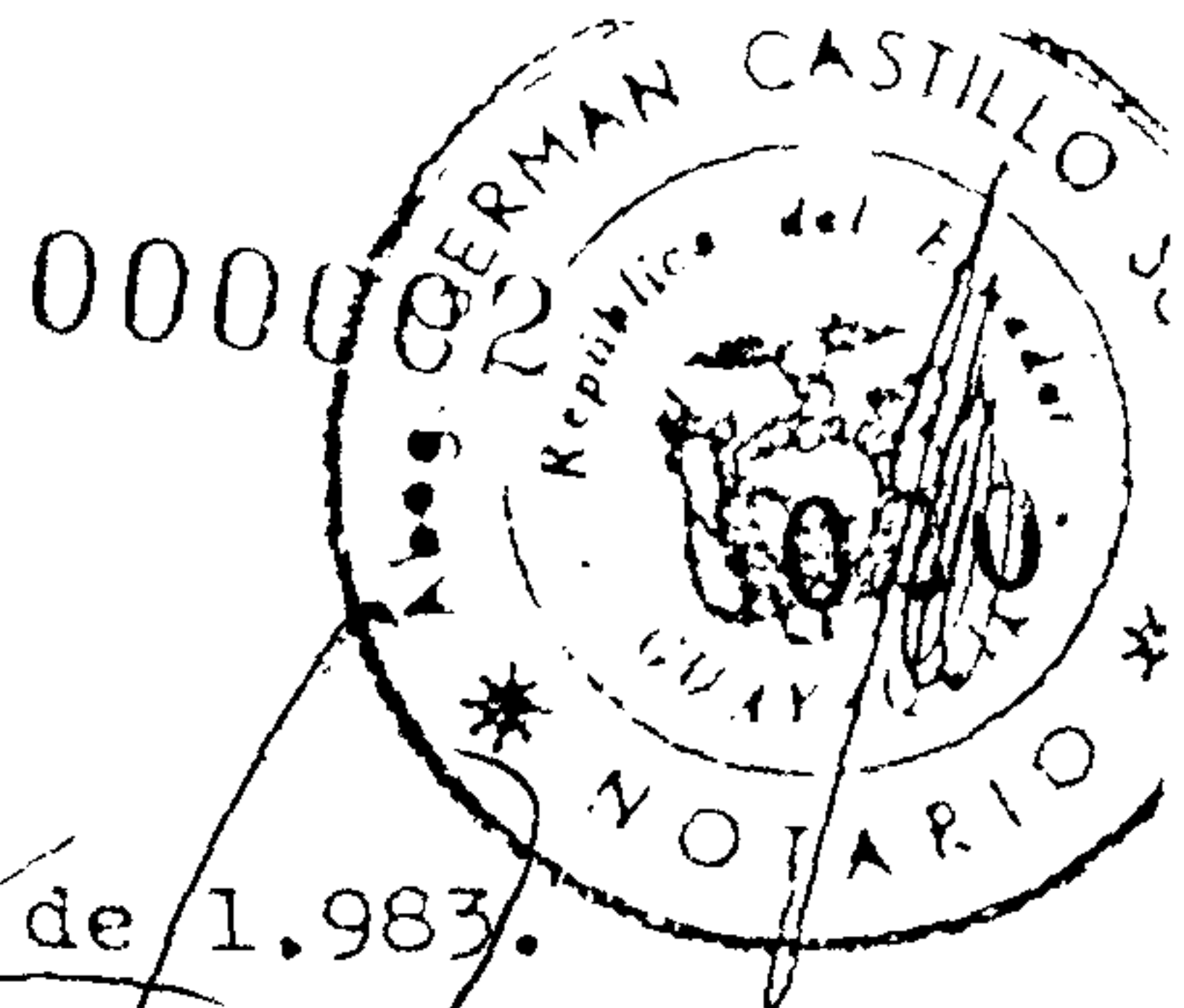
Dr. Eduardo Peña Castedillo
Abogado
Registro No. 113 - Guayaquil

GUILLERMO ALBAN GONZALEZ
Administrador





ALBANBORJA



Guayaquil, Mayo 6 de 1.983.

Señor Don
Enrique Amador Marquez,
Ciudad.

Estimado señor:

Cúpleme llevar a su conocimiento, que la Primera Asamblea de Copropietarios del edificio en Propiedad Horizontal denominado "CENTRO COMERCIAL ALBANBORJA" en sesión celebrada el 25 de Abril del presente año, tuvo el acierto de elegir a usted en el cargo de PRESIDENTE por el lapso de un año.

En el ejercicio de sus funciones, Ud. deberá cumplir fielmente con todas las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno de Copropiedad, que fué discutido y aprobado en primera y en segunda, en sesiones de Asamblea desde el 27 de Abril hasta el 4 de Mayo de 1.983.

Deseándole todo éxito en sus funciones, me suscribo de usted,

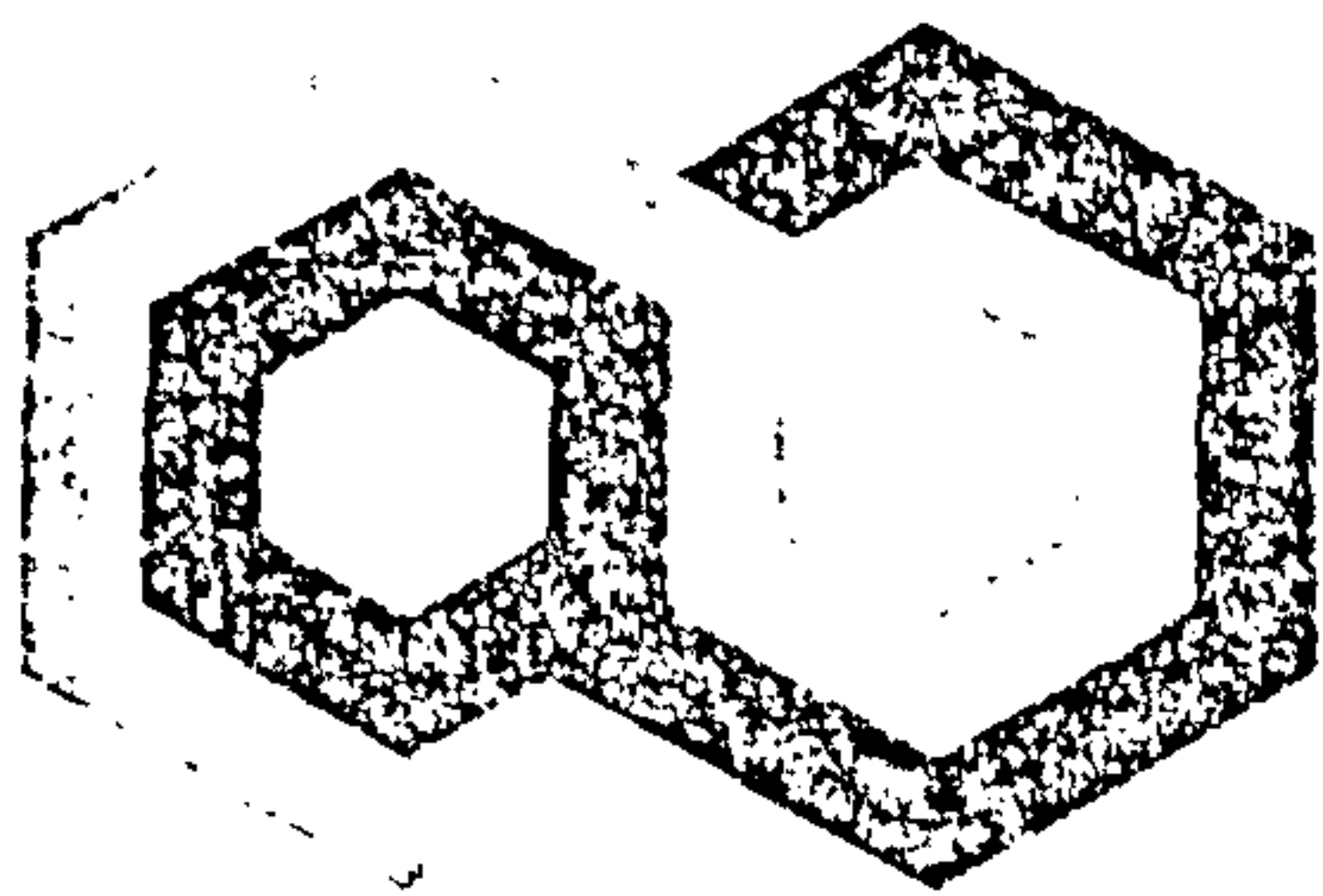
Muy atentamente,

Galo E. Gómez Torres,
SECRETARIO.

Acepto el cargo de PRESIDENTE de Asamblea de Copropietarios del edificio en Propiedad Horizontal "CENTRO COMERCIAL ALBANBORJA":

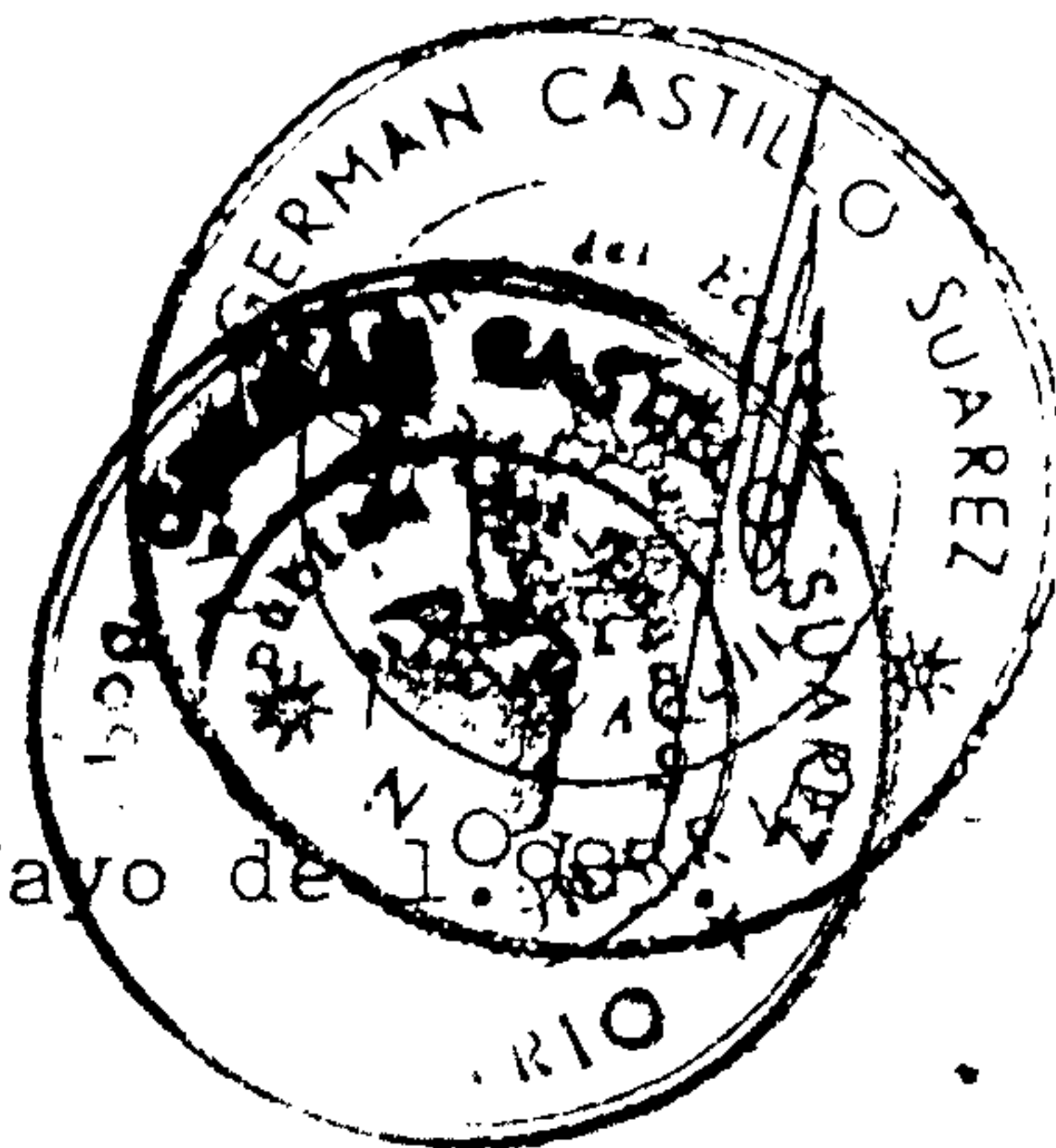
Enrique Amador Marquez.

geg.



ALBANBORJA

000003



Guayaquil, 6 de Mayo de 1.983

Señor Don
Galo E. Gómez Torres,
Ciudad.

Estimado señor:

Cúpleme llevar a su conocimiento que la Primera Asamblea de Copropietarios del edificio en Propiedad Horizontal "CENTRO COMERCIAL ALBANBORJA", en sesión celebrada el 25 de Abril del presente año, tuvo el acierto de elegir a usted en el cargo de SECRETARIO por el lapso de un año.

En el ejercicio de sus funciones, usted deberá cumplir fielmente y con responsabilidad, todas las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno de Copropiedad, que fué discutido y aprobado en primera y en segunda, en sesiones de Asamblea desde el 27 de Abril hasta el 4 de Mayo de 1.983.

Deseándole todo éxito en sus funciones, me suscribo de usted,

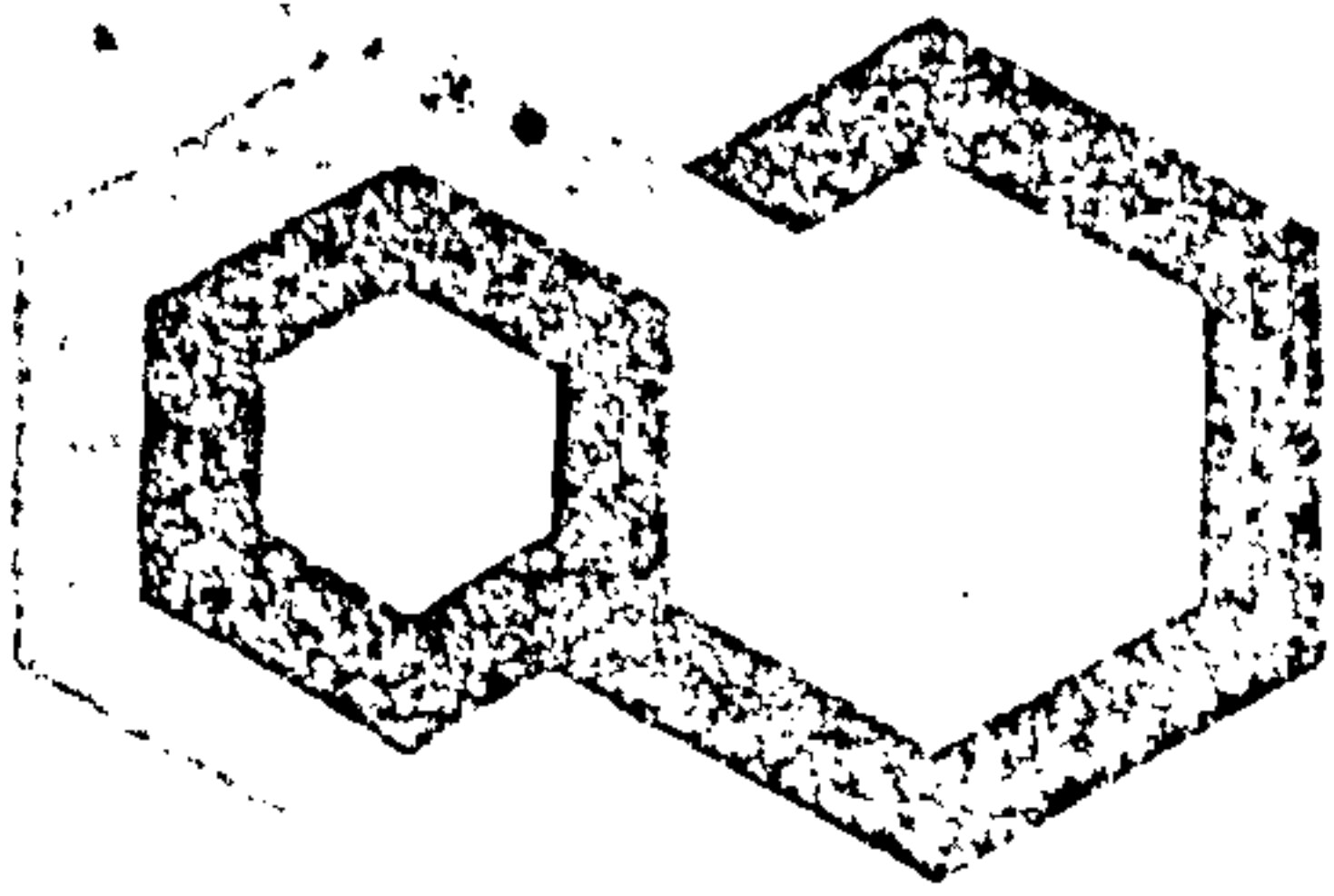
Muy atentamente,

Enrique Amador Marquez,
PRESIDENTE.

geg.

Acepto el cargo de SECRETARIO de la Asamblea de Administración del CENTRO COMERCIAL ALBANBORJA:

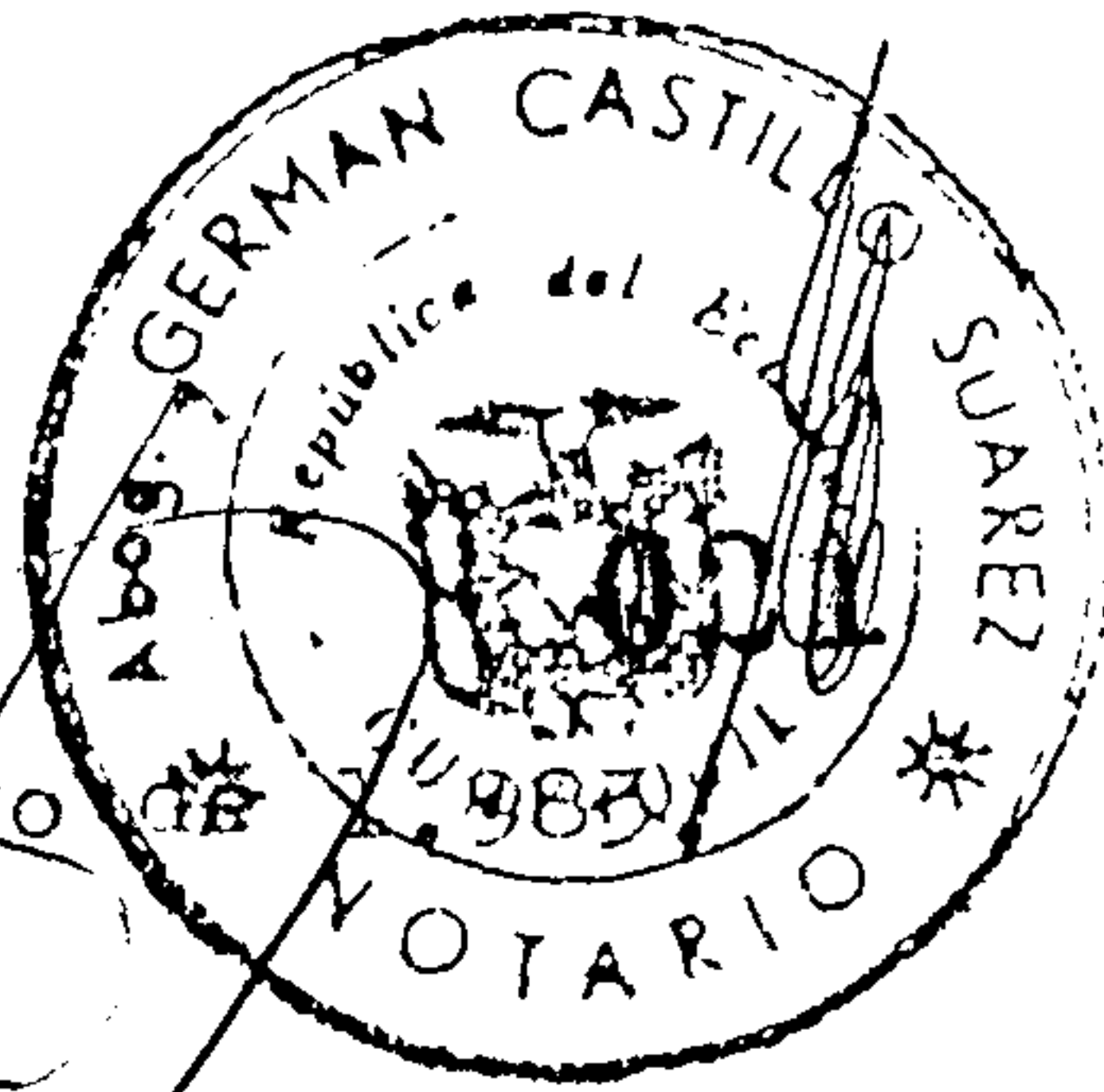
Galo E. Gómez Torres.



ALBANBORJA

000004

Guayaquil, 6 de Mayo de 1983



Señor Capitán
Guillermo Albán Gonzalez,,
Ciudad.

Estimado Capitán:

Cúpleme llevar a su conocimiento que la Primera Asamblea de Copropietarios del edificio en Propiedad Horizontal "CENTRO COMERCIAL ALBANBORJA", en sesión celebrada el 25 de Abril del presente año, tuvo el acierto de elegir a usted en el cargo de ADMINISTRADOR por el lapso de un año.

En el ejercicio de sus funciones, Ud. debrá cumplir fielmente con todas las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno de Copropiedad, que fué discutido y aprobado en primera y en segunda, en sesiones de Asamblea desde el 27 de Abril hasta el 4 de Mayo de 1.983.

Deseándole todo éxito en sus funciones, me suscribo de Ud.

Muy atentamente,

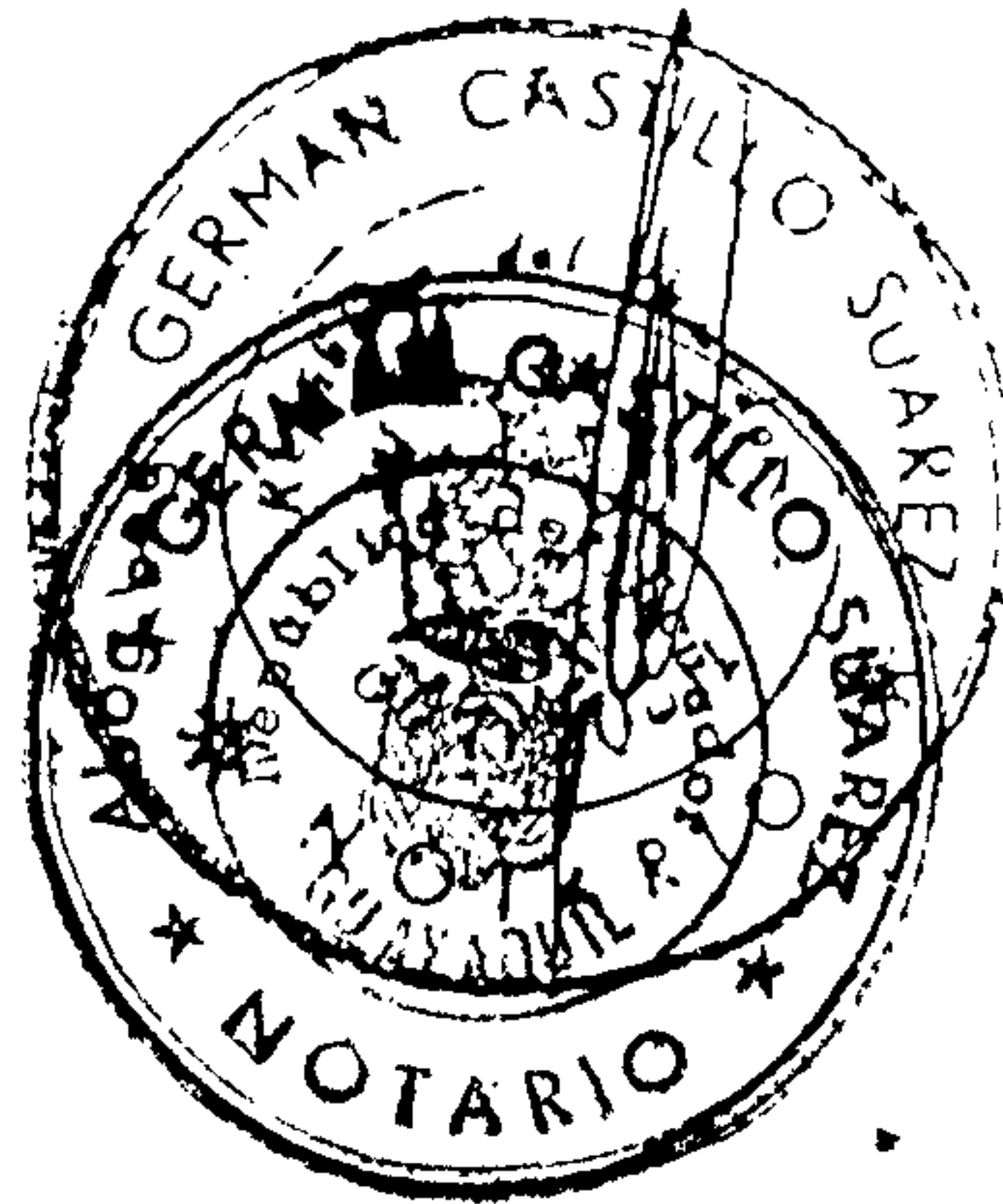
Enrique Amador Marquez,
PRESIDENTE.

Acepto el cargo de ADMINISTRADOR, del edificio en propiedad Horizontal "CENTRO COMERCIAL ALBANBORJA":

Cap. Guillermo Albán Gonzalez.

geg.

000005



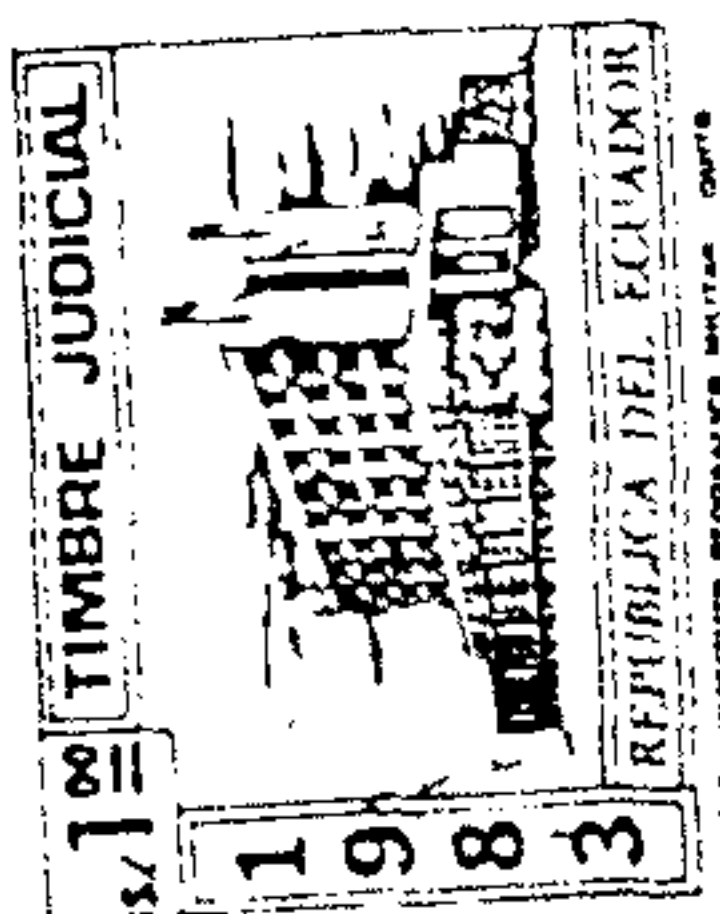
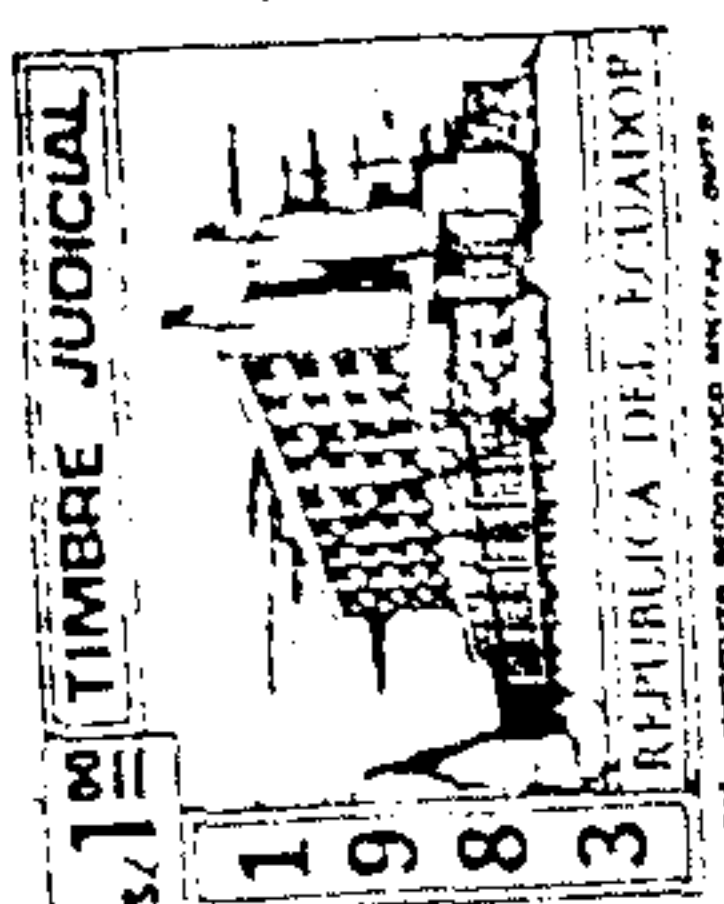
R E G L A M E N T O

I N T E R N O

D E L

C E N T R O C O M E R C I A L

A L E A N E C F C A



[Handwritten signature]

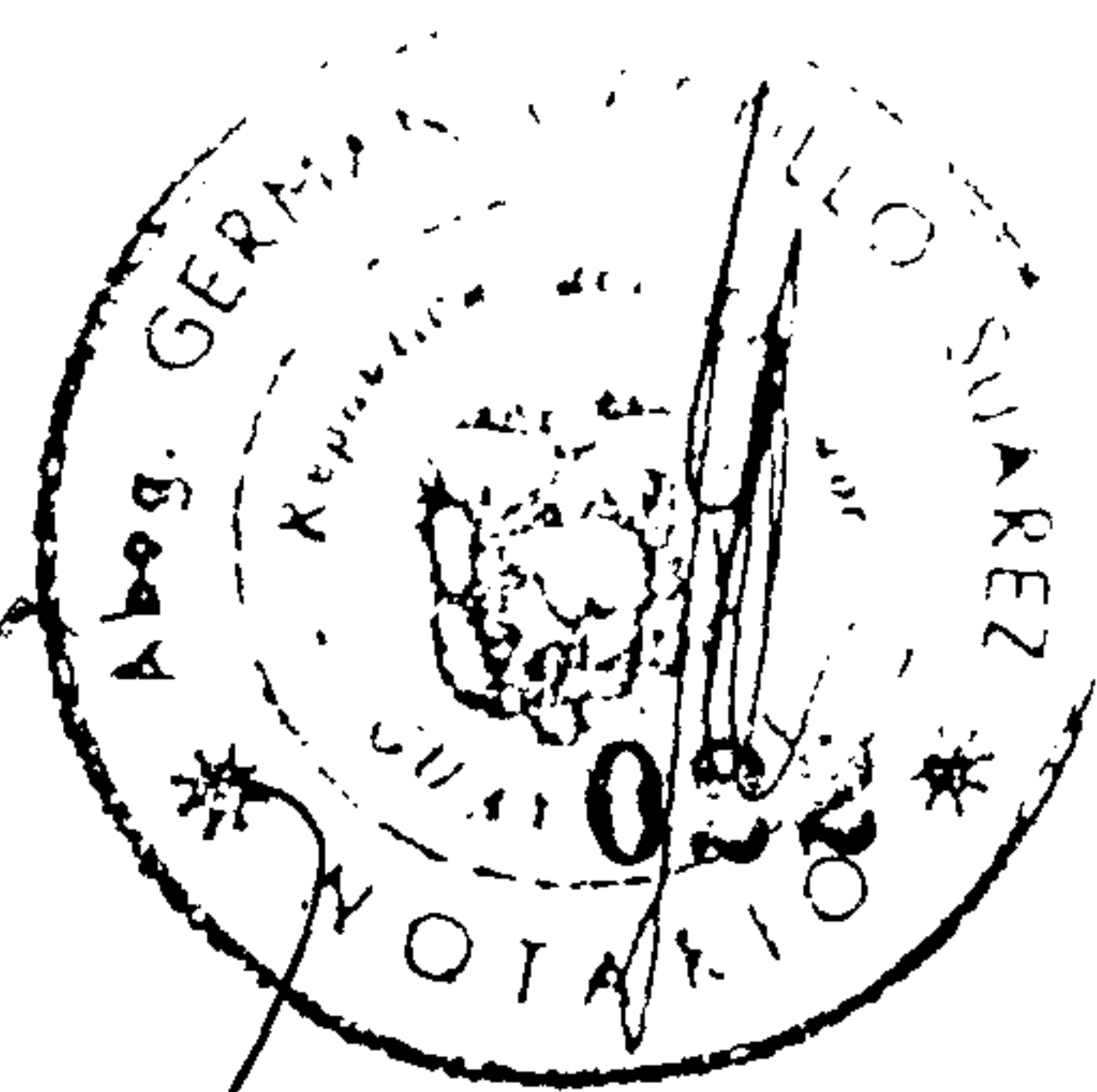
Revisado y Aprobado en las Sesiones de
Asamblea de Copropietarios de fechas:
Abril 27, 28 y 29; y Mayo 2 de 1983.-

[Handwritten signature]

000006

ARTICULO 1

PREAMBULO



Sección 1.01: OBJETO DEL REGLAMENTO.-

Este reglamento regula los derechos y obligaciones de los copropietarios; las normas de Administración de los bienes comunes; las facultades de los órganos administrativos. En general, reúne las disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y a la buena marcha del CCAB o ALBANBORJA.

Sección 1.02: OBLIGATORIEDAD.-

El Reglamento obliga por igual a todos los copropietarios, arrendatarios, ocupantes y tenedores a cualquier título de los locales integrantes del COMPLEJO COMERCIAL ALBANBORJA.

Se exhibirá una copia en lugar visible y frecuentado del COMPLEJO COMERCIAL ALBANBORJA: se dará una copia a todo adquirente, y se mantendrán copias adicionales a la venta, en la Administración.

Por lo tanto, su desconocimiento no excusa a ninguna de las personas mencionadas en este artículo.

Sección 1.03: OBLIGATORIEDAD DE TERCEROS ADQUIRIENTES.-

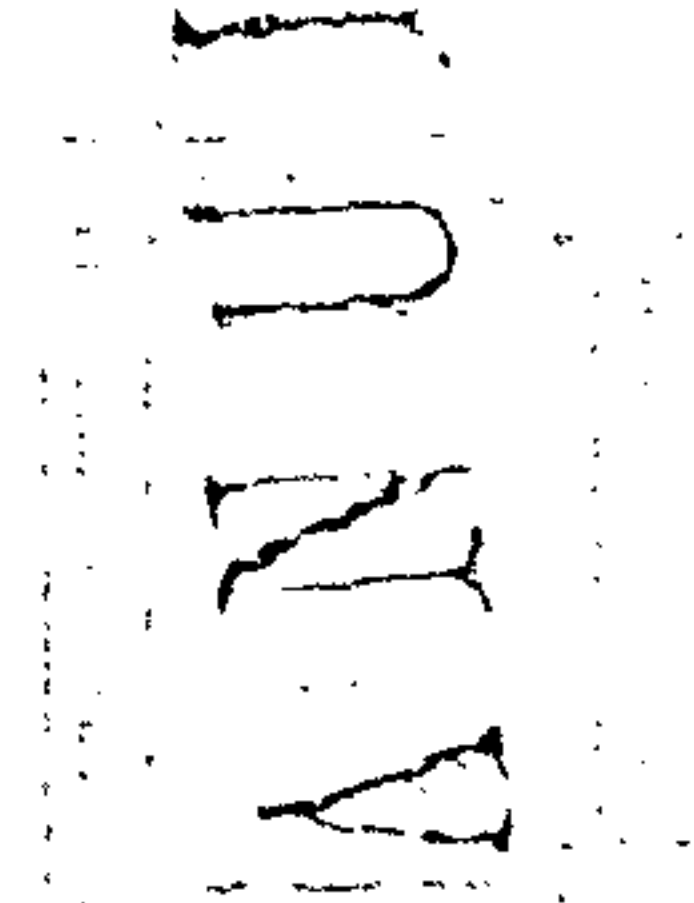
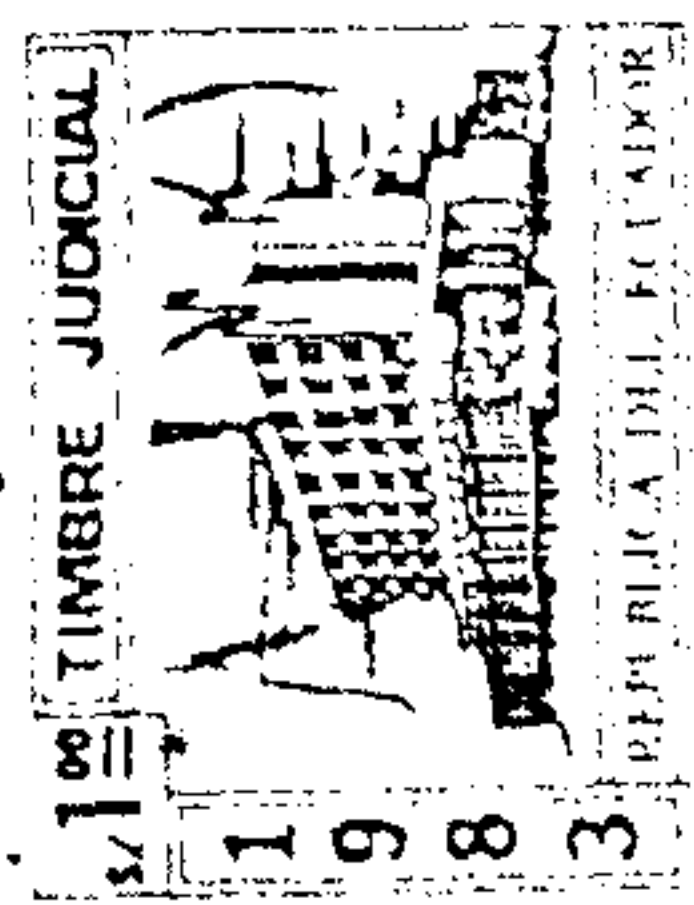
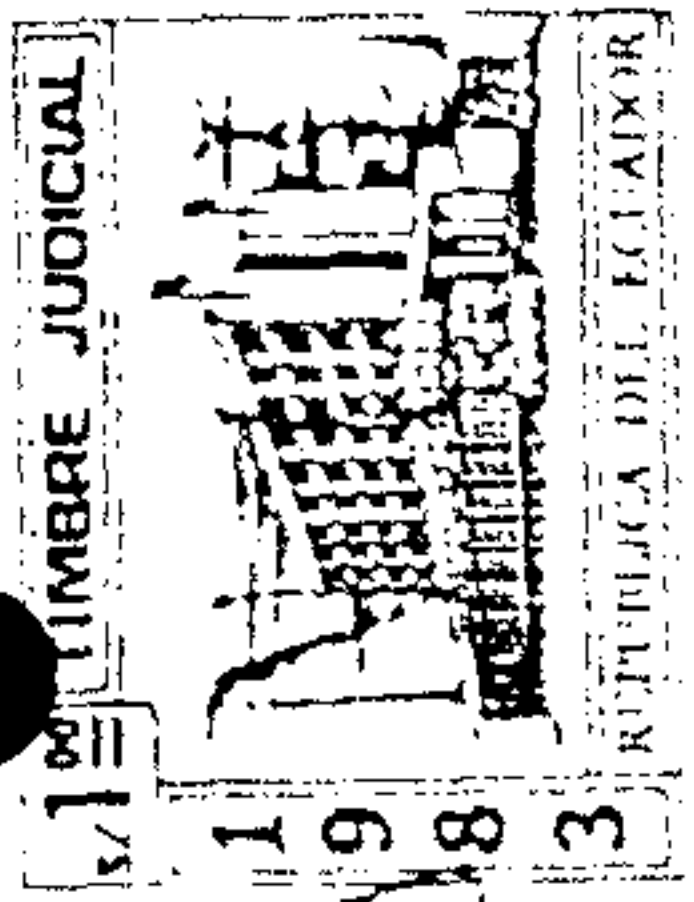
El Reglamento tendrá fuerza de obligatoriedad respecto a terceros adquirentes. Por tanto, toda persona que adquiera, por cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso u otro derecho sobre uno cualquiera de los locales del COMPLEJO COMERCIAL ALBANBORJA quedará, por este solo hecho, sometida a este Reglamento.

Sección 1.04: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

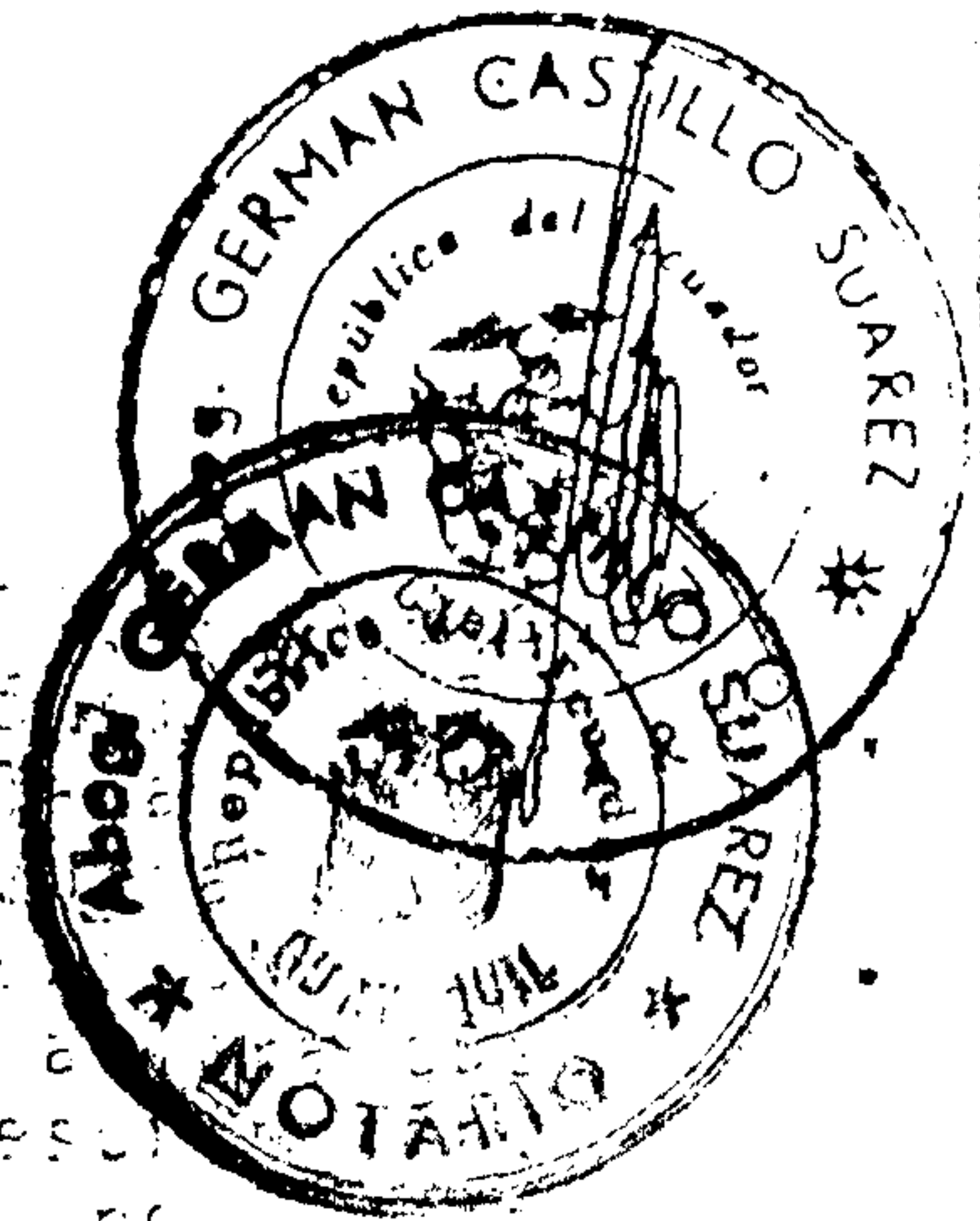
El CCAB está sometido al régimen de Propiedad Horizontal según declaratoria Municipal constante en la escritura autorizada por el Abogado Germán Castillo Suárez, Notario 18º, el 23 de Agosto de 1.982, inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de Septiembre, y en la escritura de modificación de áreas y alícuotas, celebrado ante el mismo notario, el 18 de Febrero de 1.983, inscrita el 10 de Marzo.

Sección 1.05: DESCRIPCION DEL FREDIO.-

El Complejo Comercial ALBANBORJA es un edificio destinado a albergar dos grandes almacenes, 127 locales comerciales y 12 kioskos para comida en planta baja y 28 locales para oficinas en el primer piso alto.



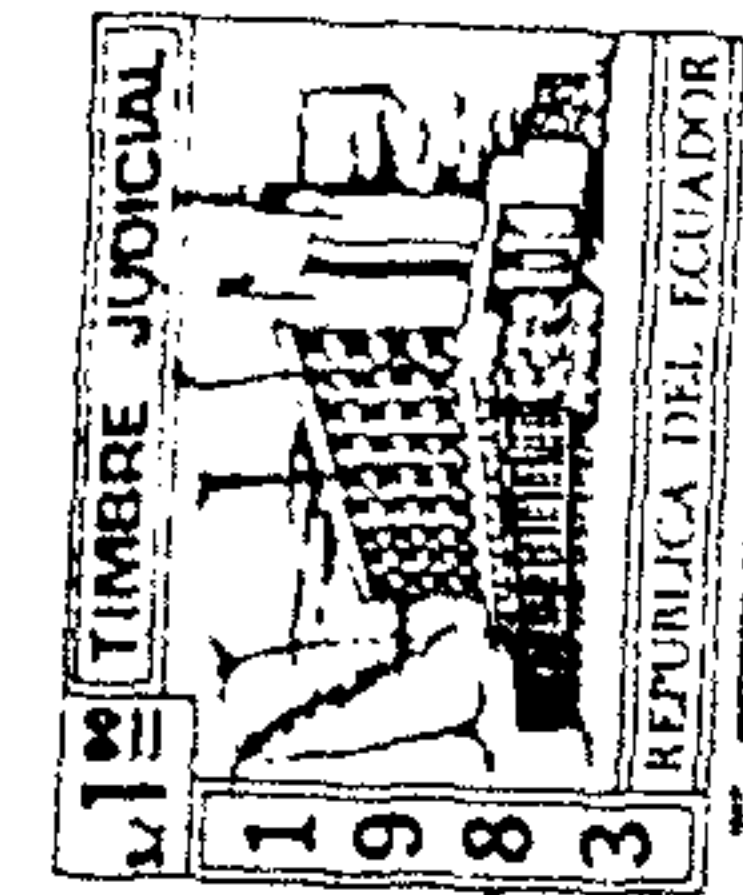
000007



Se encuentra situado entre la Avenida Carlos Dujana Tola y el Estero Salado, a la altura del kilómetro 15 de la Vía a la Costa. La descripción más detallada del predio consta en la Escritura de Propiedad Horizontal que se reproduce en el presente Reglamento, como Anexo forma parte integrante e inseparable de él. Se acausa cualquier inexactitud que se encontrare en la descripción, bien sea por razones constructivas o evolutivas, no afectará la validez, ni de este Reglamento, ni del Anexo.

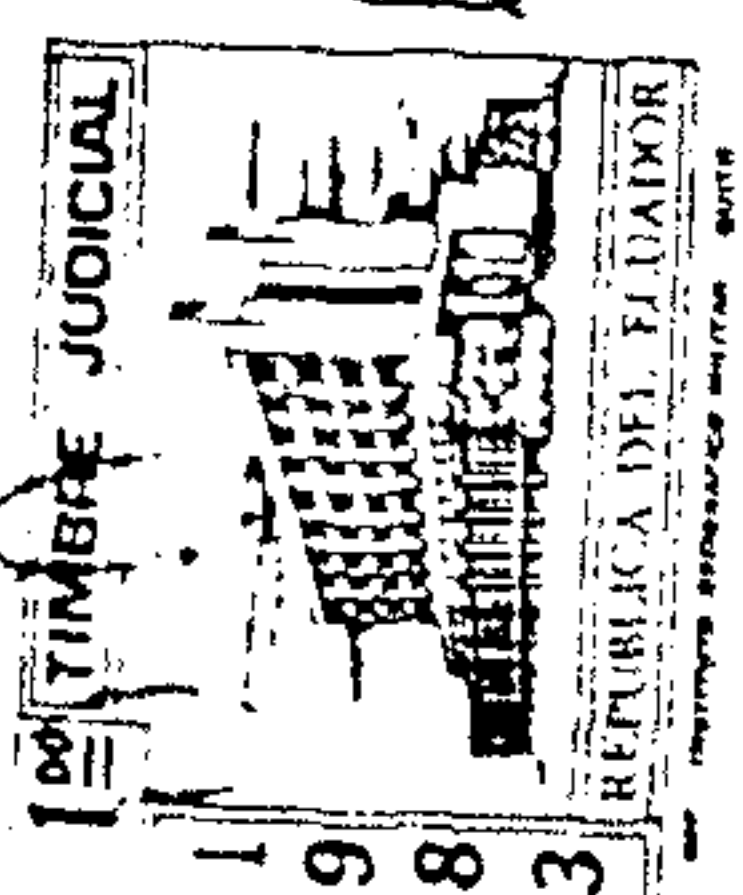
Sección 1.06: TITULO. SUBTITULOS Y NUMERACION.-

Los títulos, subtítulos y la numeración de los acápitulos, así como el índice respectivo, se insertan únicamente para facilitar la lectura. En ningún caso, definen, limitan, interpretan ni describen el alcance ni la intención de los artículos. No modifican ni afectan en ninguna forma el contenido.



Sección 1.07: INDULGENCIAS, CONCESIONES A LAS ALIENACIONES.

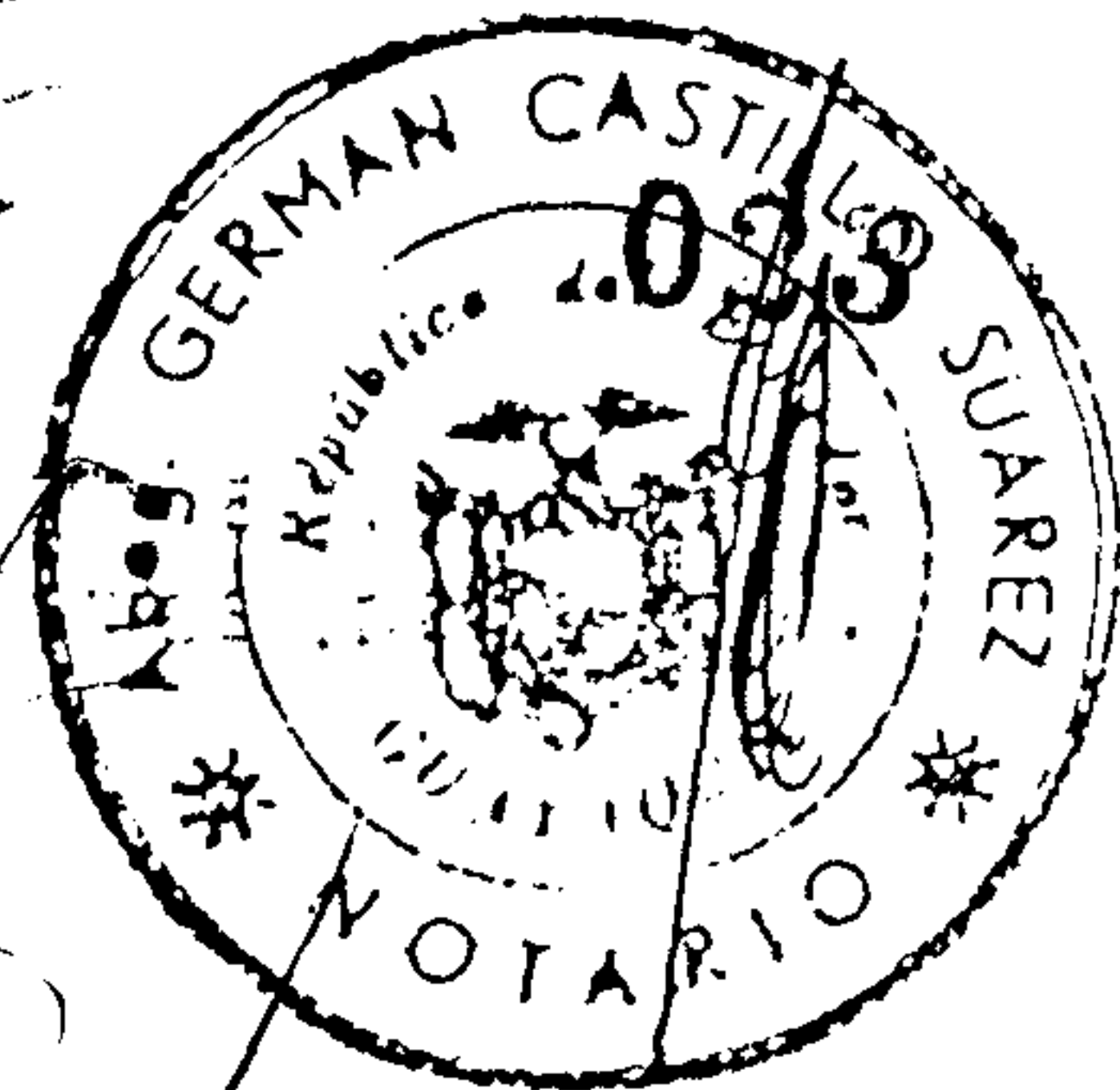
Las obligaciones que se derivan del presente Reglamento podrán exonerarse o derogarse sólo mediante reforma del mismo, la cual necesariamente deberá seguir el procedimiento establecido en la Sección Nº 4.07. La exoneración o derogación de una obligación se referirá exclusivamente a la obligación misma y no podrá considerarse tácitamente extendida a ninguna otra obligación. Si, por circunstancias especiales, consideradas como de beneficio común, se exonera de determinada obligación, o se le hacen concesiones a un ocupante, ello no puede decirse que tales exoneraciones o tales concesiones se puedan considerar tácitamente extendidas a otros ocupantes. Concretamente se considera que la presencia de grandes almacenes pertenecientes a cadenas nacionales o internacionales es altamente deseable y beneficiosa para todos los condóminos. Por lo tanto, las concesiones o exoneraciones que beneficien a los grandes almacenes (o anclas) no pueden considerarse ni tácitamente extendidas, ni aplicables a los demás ocupantes.



Sección 1.08: ALICUOTAS DE COPROPIEDAD.-

De acuerdo con el Artículo IV de la Ley de Propiedad Horizontal, y, estando todos los condóminos de acuerdo en que, tomando como base el costo de construcción, el valor de costo de cada metro cuadrado es uniforme en todo el Centro Comercial, el derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será el que corresponda al porcentaje de área de su local. Estos porcentajes son los que aparecen como Anexo DOS, Tabla de Alicuotas de Copropiedad. Este Anexo forma parte integrante e inseparable del presente Reglamento. El hecho de que, en el transcurso del tiempo, los condóminos paguen por sus alícuotas precios más altos o más bajos, por fluctuaciones del mercado o por cualquier otra causa,

000008



no altera el hecho de que a la construcción se le valore intrínseco y el valor constructivo con una valoración del CCAL.

Sección 1.09: ALICUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.-

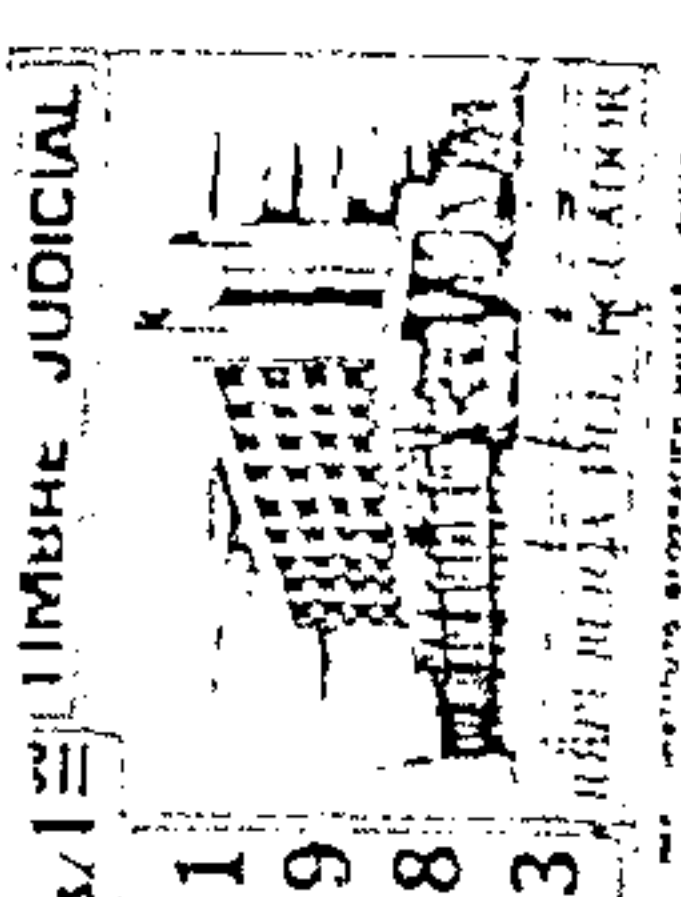
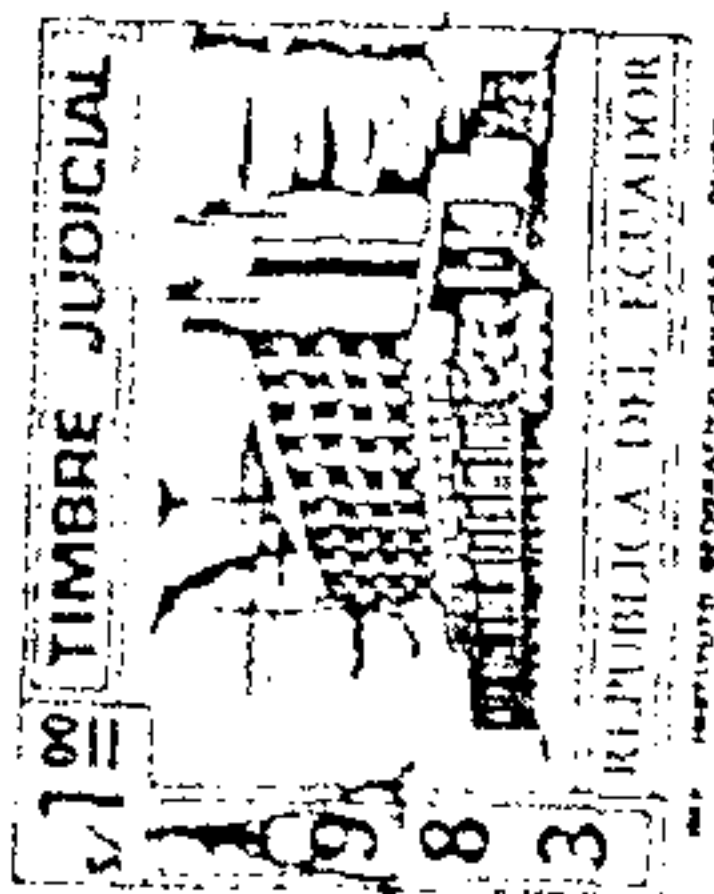
Para los efectos de la administración, y ejercitando la facultad contemplada en la parte final del inciso primero del Artículo cinco de la Ley de Propiedad Horizontal, los condóminos convienen, tomando en cuenta el objeto para el cual está destinado cada local, en gravar a todos y cada uno de ellos en la forma en que se detalla en el Anexo TRES. Dicho Anexo forma parte integrante e inseparable del presente reglamento.

Sección 1.10: CASOS IMPREVISTOS.-

En todo caso que no estuviere previsto en este reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, y el Artículo 915 del Código Civil. En falta de todos éstos, las normas previstas en los reglamentos especiales que se llegaren a expedir por parte de los órganos de gobierno del ALEAMBORJA, o las disposiciones que se expidieren por parte del Gerente.

Sección 1.11: REPETICION O REDUNDANCIA.-

La repetición de un mismo concepto en distintos artículos se interpretará como una ayuda o facilidad para quien necesite buscar con rapidez los preceptos del presente reglamento. Dichas repeticiones o iteraciones se apoyarán mutuamente. En ningún caso podrán ser interpretadas en sentido de que una disminuya o menoscabe el alcance de la otra.



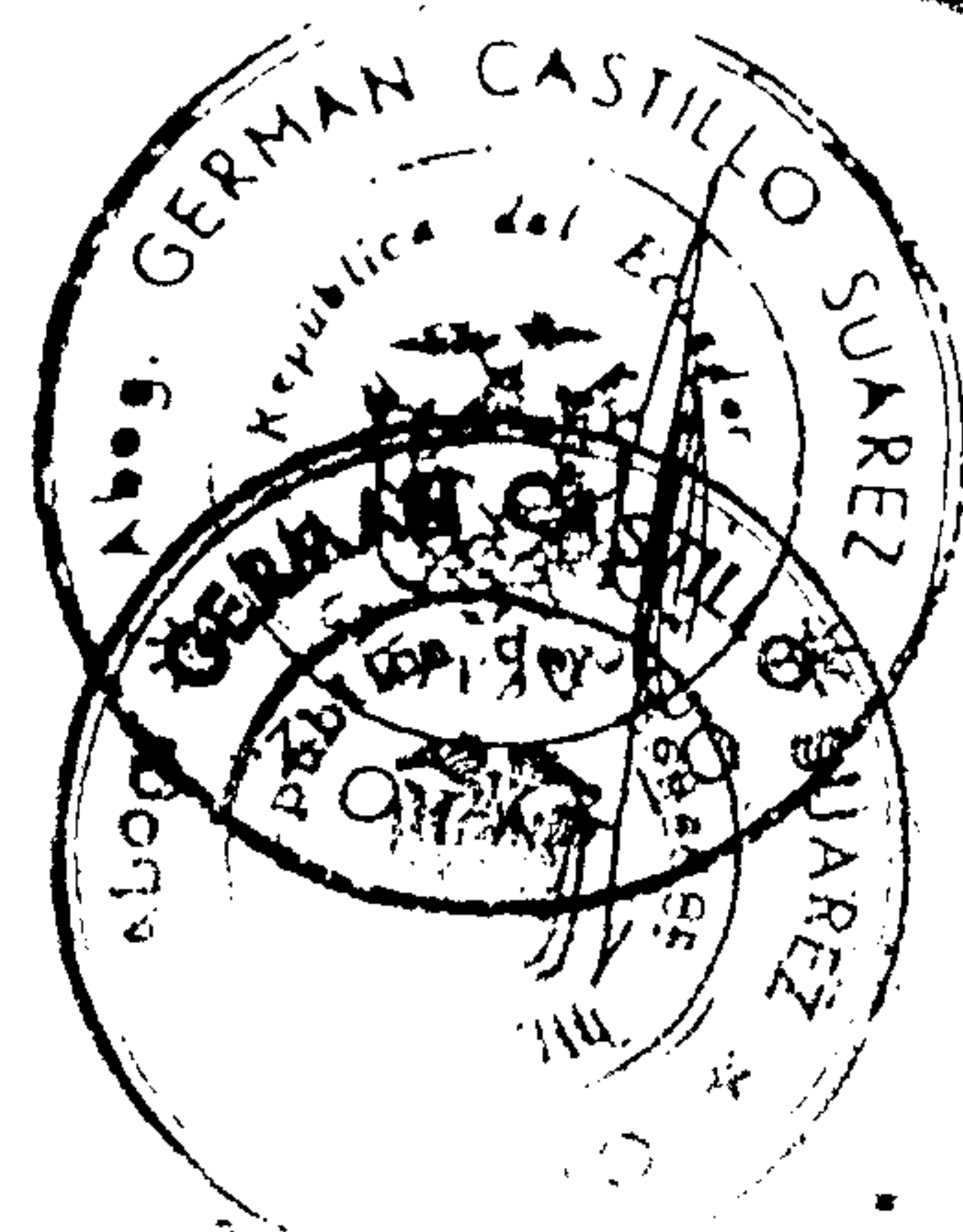
ANEXO

000009

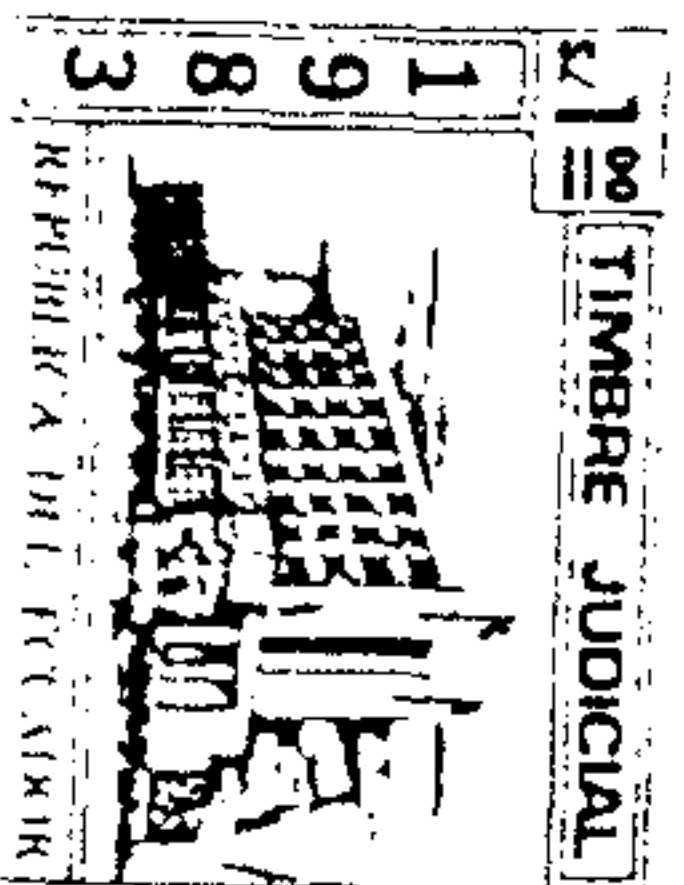
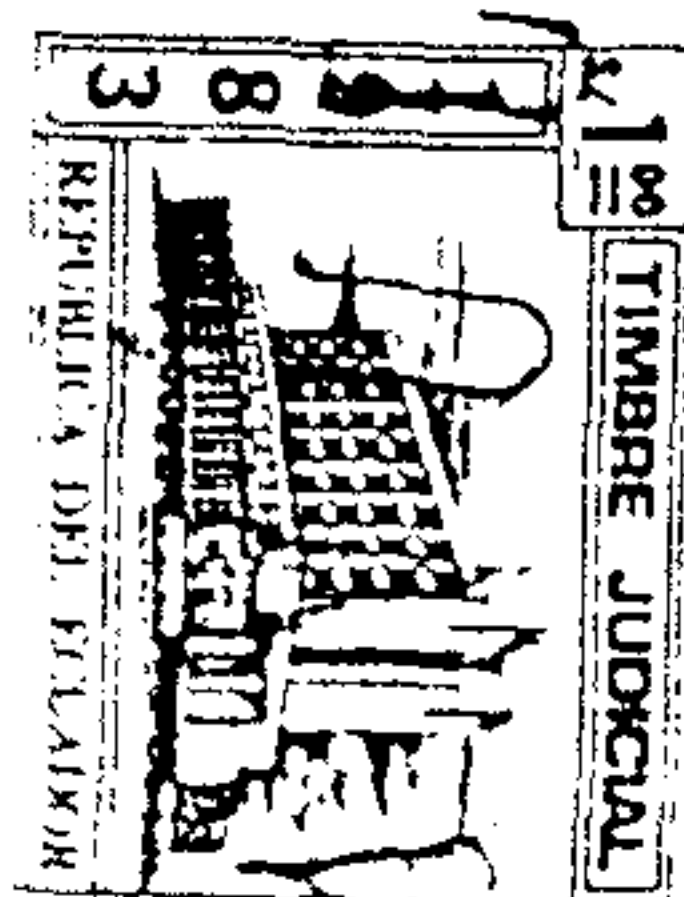
ARTICULO 11

NOMBRES, SUS USOS Y SU CAMBIO

Sección 2.01: NOMBRES VALIDOS.-



El edificio destinado a fines comerciales, aludido en el presente, se denominará ALBANBORJA. Podrá llamárselo indistintamente, Centro Comercial o Complejo Comercial, denominaciones registradas en la Dirección de Patentes y Marcas del MICEI. La grafía referida será ALBANBORJA. Serán igualmente válidas las grafías ALBAN BORJA ó ALBAN-BORJA, todas inscritas en el MICEI. También podrá denominarse CCAB, o "el ALBAN", nombre también inscrito en el MICEI. En el presente reglamento se usarán las denominaciones "el CCAB", "el Complejo Comercial", o "el Complejo".



Sección 2.02: OBLIGATORIEDAD DEL USO DEL NOMBRE.-

Todos los ocupantes de locales, sea que los ocupe mediante compra, arriendo o subarriendo, mencionarán el nombre del ALBANBORJA (usando con uniformidad la grafía preferida) en toda publicidad que se realice en Guayaquil, por cualquier medio.

El nombre de ALBANBORJA constará como dirección en el papel de cartas, y, además constará con letras grandes en las fundas para el despacho de mercadería. Si el ocupante tiene otro local, o locales, en Guayaquil, la propaganda de éstos podrá incluir la mención de que existe un local en ALBANBORJA.

Sección 2.03: CAMBIO DE NOMBRE.-

Para cambiar el nombre del ALBANBORJA, se requerirá la unanimidad de todos los condóminos, en dos Asambleas de Copropietarios que deberán celebrarse con un año de intervalo. Para este objeto no bastará la unanimidad de todos los presentes en una Asamblea, aunque tenga quórum, sino que se requerirá de la resolución del 100% de todos los condóminos, en dos años sucesivos.

Sección 2.04: REFORMA DEL PRESENTE ARTICULO.-

Para reformar el presente reglamento en lo que se refiere al artículo 11, se necesitará la misma unanimidad que para el cambio de nombre, tal como se establece en la Sección 4.07.

[Handwritten signature]

000010

ARTICULO III

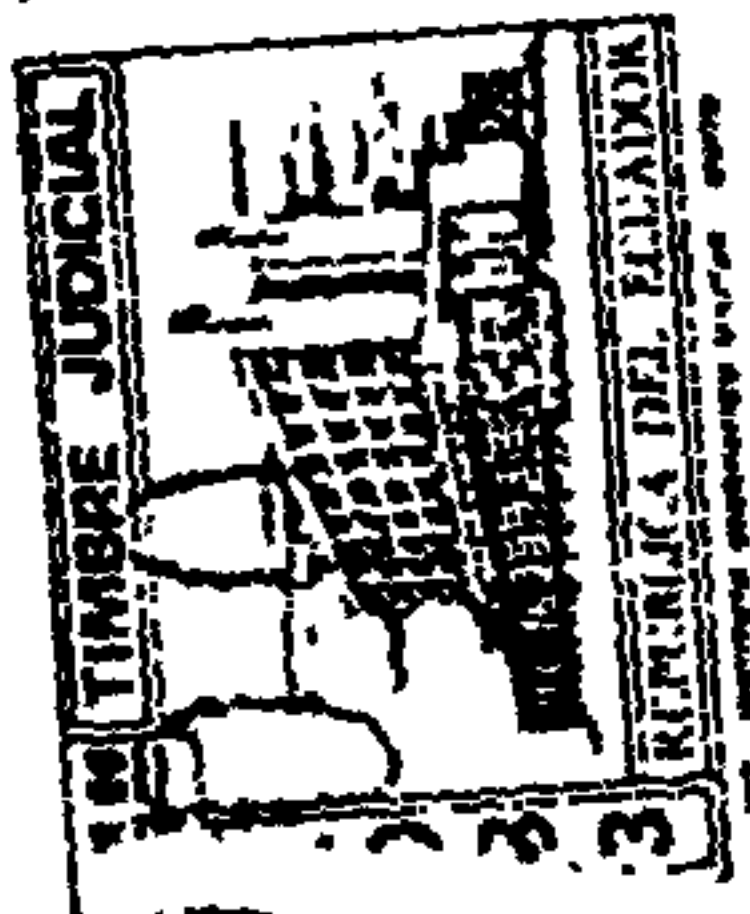
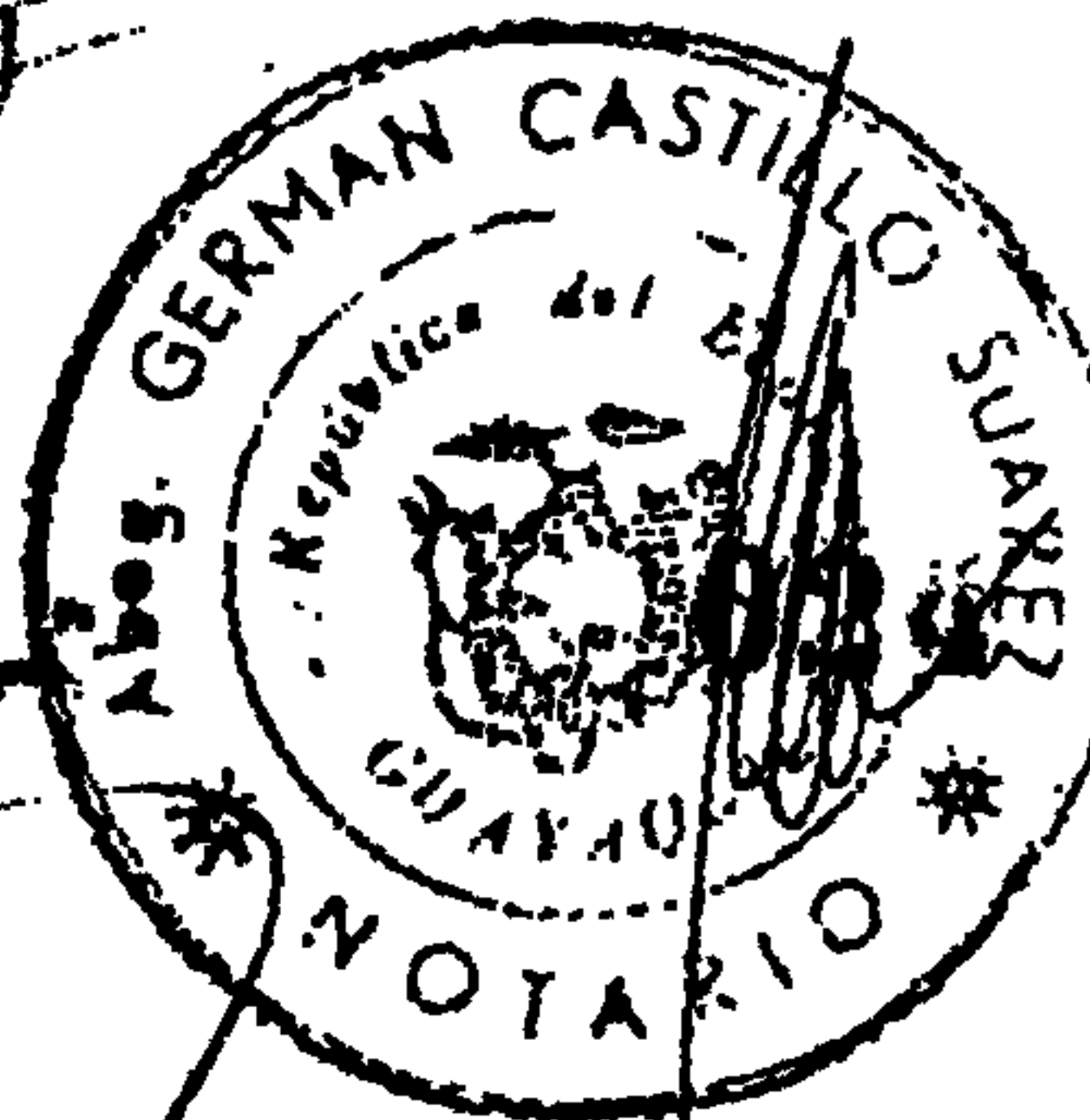
ORGANOS DE GOBIERNO

Sección 3.01: ENUMERACION DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO

Los órganos de gobierno del ALBAHORCA serán los siguientes:

- a) La Asamblea de Copropietarios;
- b) El Consejo de Administración; y
- c) El Administrador. Al Administrador podrá denominarse Administrador-Gerente o simplemente Gerente.

A la Asamblea de Copropietarios podrá denominarse Asamblea de Condóminos, ya que "condómino" y "copropietario" son sinónimos. Al Consejo de Administración podrá denominarse Consejo Administrativo o, simplemente, Consejo. Asimismo, la Asamblea de Copropietarios podrá denominarse simplemente, Asamblea. Si por cualquier motivo, se designa uno de los órganos de gobierno con un nombre equivocado, ello no nulificará ni lo escrito ni lo actuado, siempre que, del contexto, se deduzca claramente a qué órgano se refiere la designación equivocada.



[Handwritten signature]

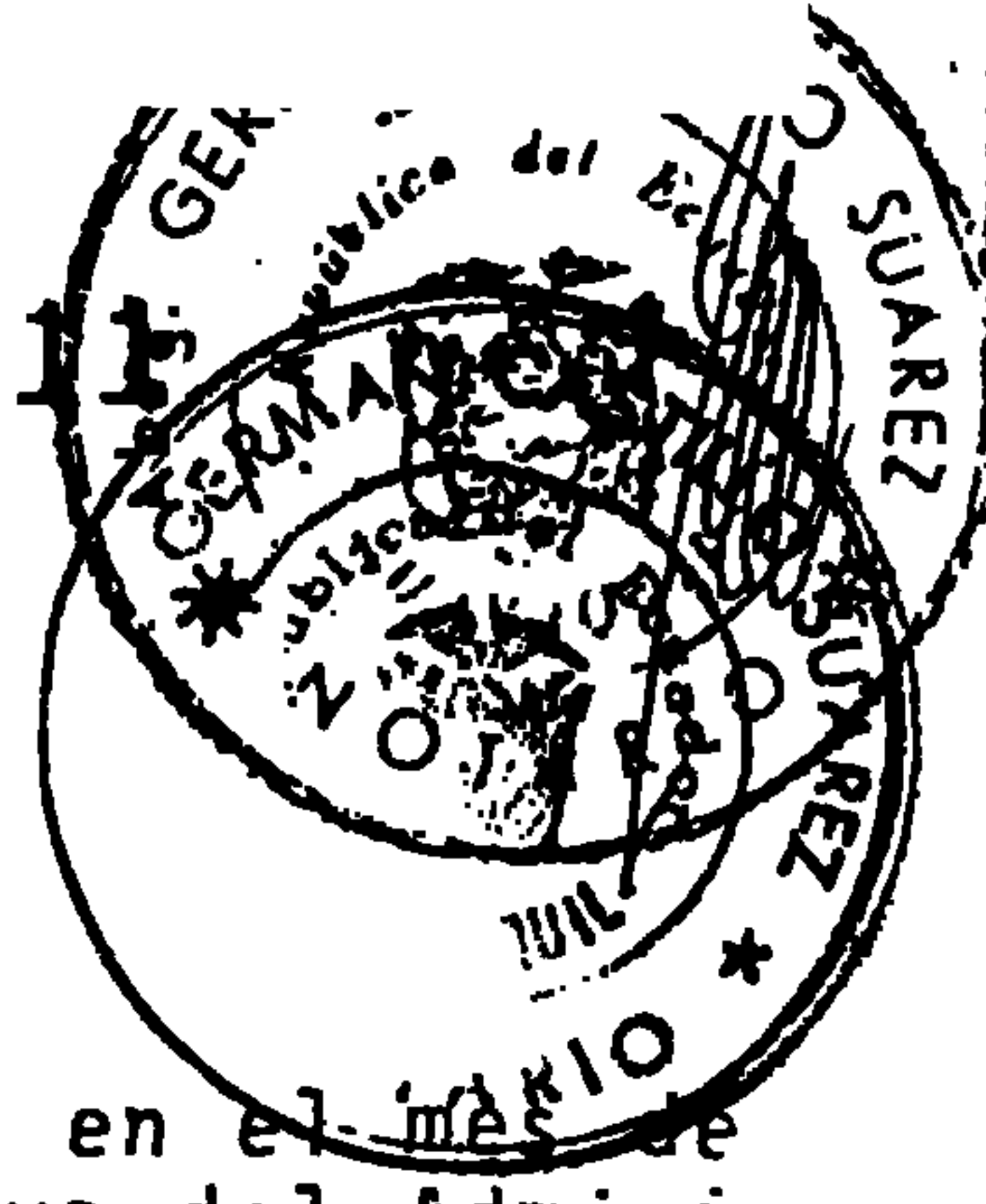
[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

ARTICULO IV

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

000011



Sección 4.01: LAS SESIONES.-

La Asamblea sesionará ordinariamente una vez al año en el mes de Febrero. Se reunirá extraordinariamente, a iniciativa del Administrador, o cuando lo soliciten los condóminos que representen el 25% de los posibles votos a que aluden las secciones 4.02 y 4.04, o cuando lo pida un miembro del Consejo de Administración.

Sección 4.02: LOS VOTOS.-

Cada condómino concurrirá a las sesiones con un porcentaje de la votación total exactamente igual a su porcentaje o alícuota de copropiedad, o sea el que consta en el Anexo DOS. Mientras la escritura pública de compra-venta no se encuentre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada en el correspondiente departamento municipal, el derecho a votar en las Asambleas que corresponde a la alícuota del local u oficina vendidos será ejercitado plenamente por el vendedor. El derecho al porcentaje de votación equivalente a la alícuota de copropiedad de los locales que no se hubieren vendido, o cuya entrega de obra no se hubiere perfeccionado, lo ejercerá COMANCO.

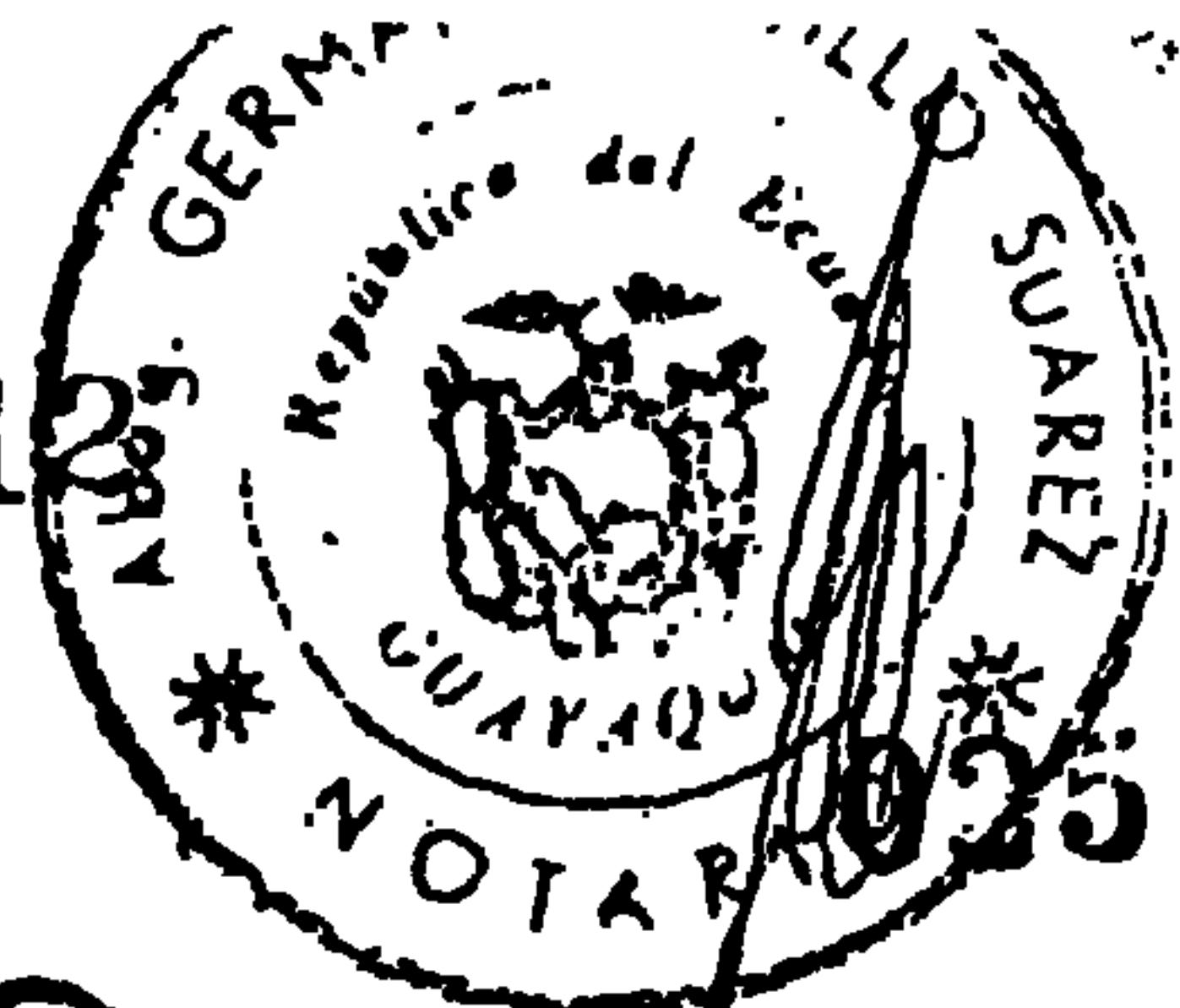
Sección 4.03: PODER O REPRESENTACION.-

Los propietarios podrán hacerse representar en la Asamblea de copropietarios por persona extraña, mediante una carta dirigida al Gerente o Administrador, la que será válida solamente para la sesión que en ella se designe. Las personas jurídicas propietarias serán representadas por sus representantes legales o por delegados constituidos en la forma que se indica más arriba. Los representantes legales exhibirán en la gerencia o administración sus nombramientos, debidamente inscritos en el Registro Mercantil correspondiente. Ninguna persona natural o jurídica podrá representar a más de un propietario. No podrán ser representantes de los propietarios los administradores o trabajadores del Complejo Comercial ALBANBORJA.

Sección 4.04: LA PERDIDA TEMPORAL DEL DERECHO AL VOTO.-

Para poder votar en la Asamblea, cada condómino deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes y cuotas extraordinarias, así como de cualquier otro valor que adeudar a la Copropiedad. El Administrador estará obligado a otorgar certificación oportuna al respecto. Todo condómino que tuviere insolutas sus obligaciones para con la Copropiedad, quedará temporalmente privado de su derecho al voto. Este hecho se tomará en cuenta para calcular el 25% de los votos a que alude la Sección 4.01 y el quórum a que alude la sección 4.06, pero no se tomará en cuenta para los casos que requieran unanimidad, al tenor de lo establecido en la Sección 20.04.

000012



Sección 4.05: LA CITACIÓN.

Se podrá hacer citación por la prensa, insertando avisos de tres a cinco columnas por 6 centímetros en el diario que tenga la mayor circulación en Guayaquil. Si embargo, se podrá citar por correo certificado, por mensajero o por teléfono a los condóminos. Si se cita por mensajero se llevará un cuaderno con firmas de recepción de convocatorias. Si por teléfono, se hará una grabación magnetofónica de las llamadas. Se citará con la anticipación necesaria para que los copropietarios asistan a la reunión siquiera tres días hábiles antes.

Sección 4.06: EL QUORUM.

Constituirá quórum válido la asistencia de más del 50% de las cuotas habilitadas para participar en la Asamblea de Copropietarios. Si, a la primera citación, no concurren suficientes condóminos para constituir quórum válido, se procederá a citar de nuevo, pero no se podrá sesionar sin el quórum reglamentario.

Sección 4.07: LAS MAYORIAS.

Constituirá mayoría distintos porcentajes según el asunto que se trate de resolver:

- A) Para el cambio de nombre será necesaria la unanimidad absoluta del 100% de los propietarios, en las sesiones con 30 días de intervalo.
- B) Para reformar el literal A) se requerirá exactamente de la misma unanimidad que para el cambio de nombre.
- C) Para reformar los demás literales del presente Artículo, y en general para reformar el Reglamento, la mayoría necesaria será de 75% de las alícuotas de propiedad en dos sesiones celebradas con no menos de 30 días de intervalo. Las reformas surtirán efecto a partir de la fecha de la segunda sesión aprobatoria.
- D) Se requerirá del 50% de las alícuotas del Condominio, para poder cambiar al Administrador.
- E) Se requerirá mayoría de 75% de las alícuotas de copropietarios representadas y presentes, en una sesión con quórum válido, para establecer gravámenes extraordinarios; para resolver sobre la construcción de mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes; para aprobar el cambio de destino para el que fue adquirido urbanísticamente, siempre y cuando se exceda el límite máximo permitido por el mix (conjunto balanceado de los diferentes tipos de negocios) que aparece en el Artículo VII.
- F) Para todos los demás asuntos que no estuvieren previstos, como excepción, en los literales que anteceden, bastará la mayoría simple de las alícuotas de copropiedad representadas y presentes en una Sesión con quórum válido. Esto es más de 50%.

000013



A finalizar la Asamblea de Copropietarios, se celebrará la redacción del Acta, la misma que se aprobará, a fin de que las resoluciones aceptadas surtan efecto inmediatamente. El Acta será firmada por el Presidente y el Secretario. Si, por cualquier circunstancia no pudiere celebrarse y aprobarse el acta en la misma sesión, se lo podrá hacer en la siguiente o la Asamblea podrá nombrar dos Copropietarios para que, en su nombre, elaboren el Acta que les presente el Secretario, para lo cual deberán estampar su firma en señal de aprobación, junto con las del Presidente y del Secretario de la Asamblea.

En caso de que no se cesee posponer la vigencia de las resoluciones aceptadas, podrá resolverse, en la misma sesión, la vigencia inmediata de una o más resoluciones.

Sección 4.09: ATRIBUCIONES.-

La Asamblea de Copropietarios tendrá las siguientes atribuciones:

Designar al Director y al Secretario, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Nombrar al Consejo de Administración que estará compuesto por personas vinculadas al ALDEANUEVO: arrendatarios, copropietarios o condóminos, arrendatarios o gerentes de propiedades u ocupantes que sean personas jurídicas.

De entre éstas, la Asamblea de Condóminos designará al Presidente y al Vice-Presidente, correspondiendo al Consejo de Administración la distribución de las demás dignidades en su seno y el señalamiento del orden de los alternos. Estas personas durarán un año en el ejercicio de sus funciones y podrán ser reelegidas indefinidamente. El número de estas personas será así: el Presidente y el Vice-Presidente designados por la Asamblea de Copropietarios; ocho vocales principales y ocho alternos, siete designados por la Asamblea y uno por la empresa que ocupe el local 001.

A excepción del alterno designado por el local No. 001, los alternos no reemplazarán a un principal en particular, sino que estarán disponibles para sustituir a cualquier principal que se ausentare o faltare, exceptuando al Presidente al Vice-Presidente y al principal designado por el local No. 001.

Nombrar al Gerente con mayoría simple. Al tratarse de persona natural, será obligación del Consejo de Administración fijar su remuneración. Al tratarse de persona jurídica, el mismo Consejo negociará y aprobará el contrato. Para ratificar al Gerente, la Asamblea de Condóminos lo resolverá con mayoría del 50% de las alícuotas del Condominio.

000014

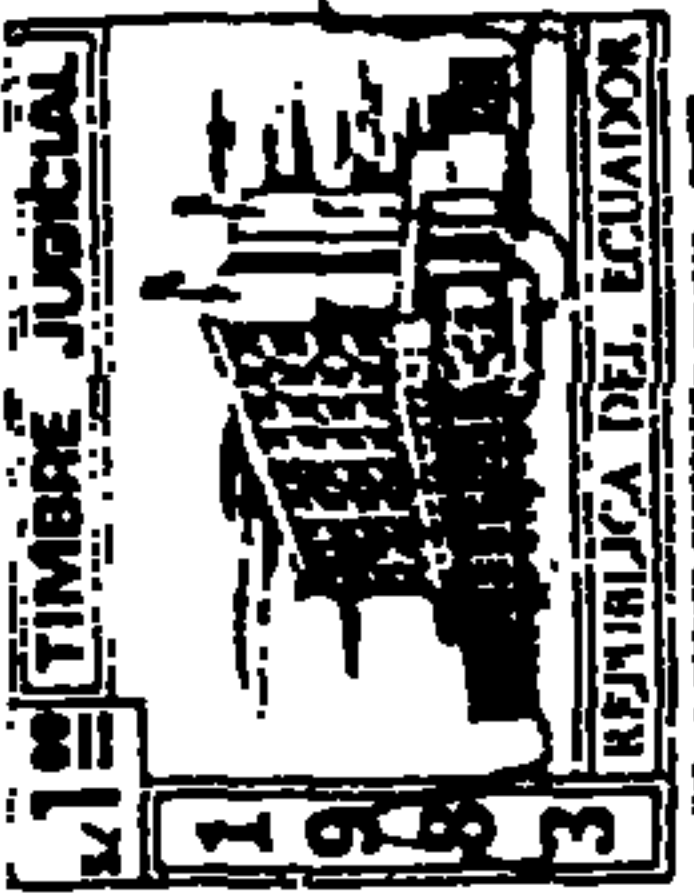


- D) Resolver sobre cualquier cosa relacionada con la administración del artículo 5, referente a las cuotas, para la conservación, conservación y reparación de los bienes comunes generales.
- E) Imponer gravámenes extraordinarios, siempre con la mayoría establecida en la Sección 4.07, literal F, cuando haya necesidad de ellos, para la mejor administración y conservación de los bienes comunes, para su reparación o para mejoras voluntarias.

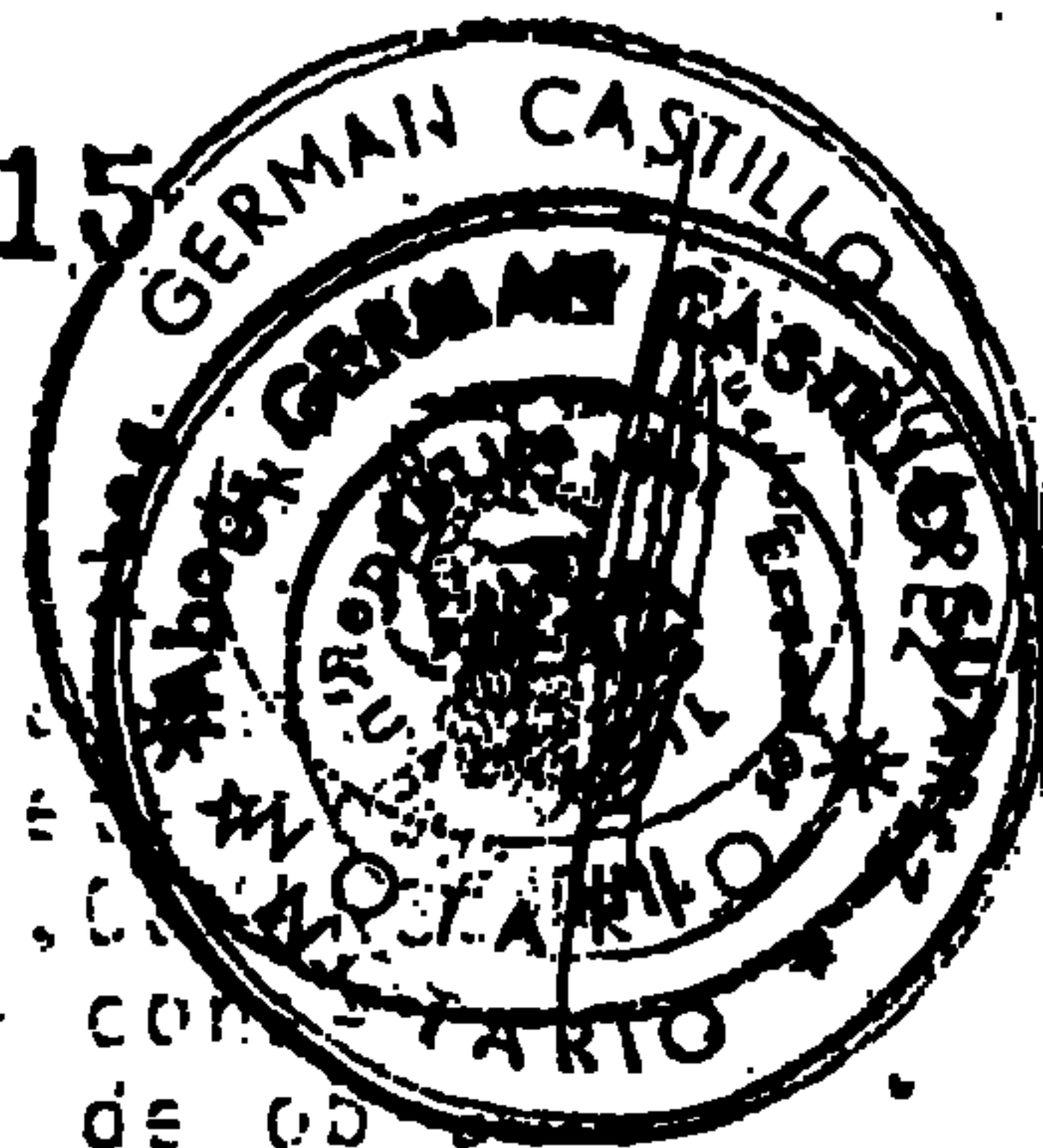
Sección 4.10: OBLIGACIONES.-

Además de las atribuciones generales mencionadas en la sección precedente, y ejercitándolas, la Asamblea tendrá las siguientes obligaciones:

- A) Velar por el cumplimiento de las obligaciones reclamatorias de los copropietarios, arrendatarios, subarrendatarios y concesionarios, procurando la buena conservación de todo el ALDANBORJA y su integración armónica y conforme al papel que corresponde a los centros comerciales en el funcionamiento de las grandes urbes.
- B) Exigir informes y cuentas al Consejo de Administración y al Gerente.
- C) Cuando el ocupante de un local comercial pida un cambio radical del negocio a que lo dedica, será la Asamblea General de Copropietarios la que lo apruebe, si se excede de los porcentajes máximos permitidos por el mix de los negocios, que aparece en el Artículo XII. Caso contrario, éste podrá ser aprobado por el Consejo de Administración.
- D) Reglamentar la constitución y velar por la buena administración del Fondo Rotativo, determinando oportunamente lo que cada condómino debe contribuir a él.
- E) Aprobar anualmente, y con la necesaria anticipación, el presupuesto operativo, el cual deberá necesariamente ceñirse a los parámetros establecidos en el Artículo XII.
- F) Aunque las asambleas extraordinarias sólo podrán conocer aquellos asuntos para los que fueren convocadas, se entenderá incluido en toda convocatoria, lo relacionado con las secciones 5.03B, 5.03F y 5.03J, si es que se han producido los casos previstos en ellos.



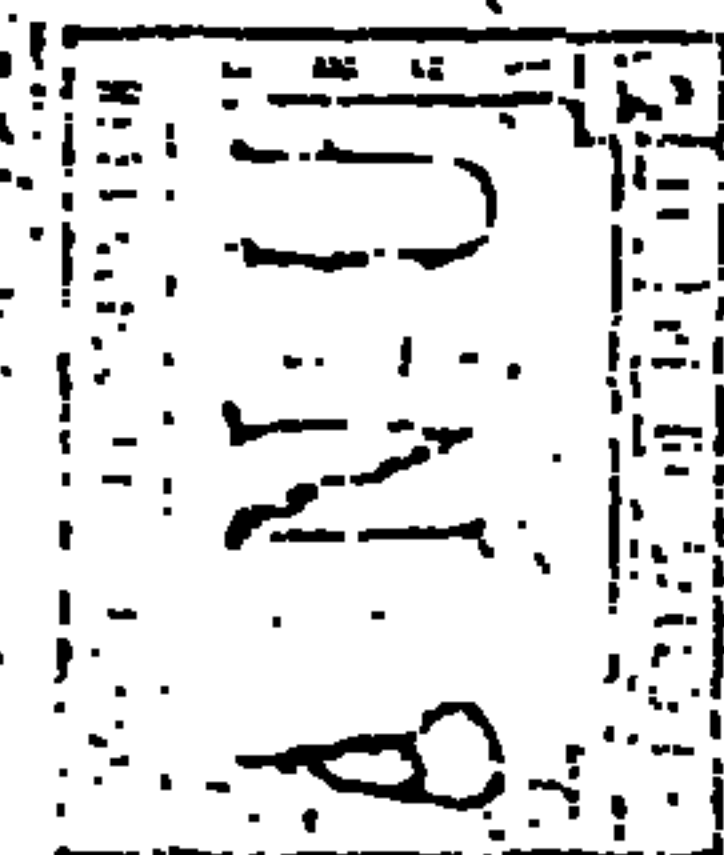
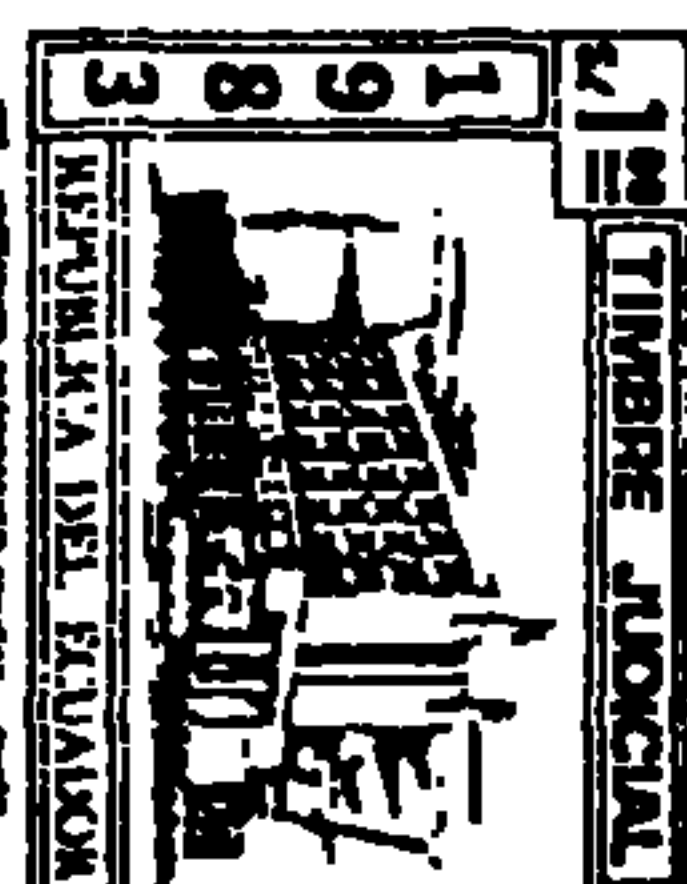
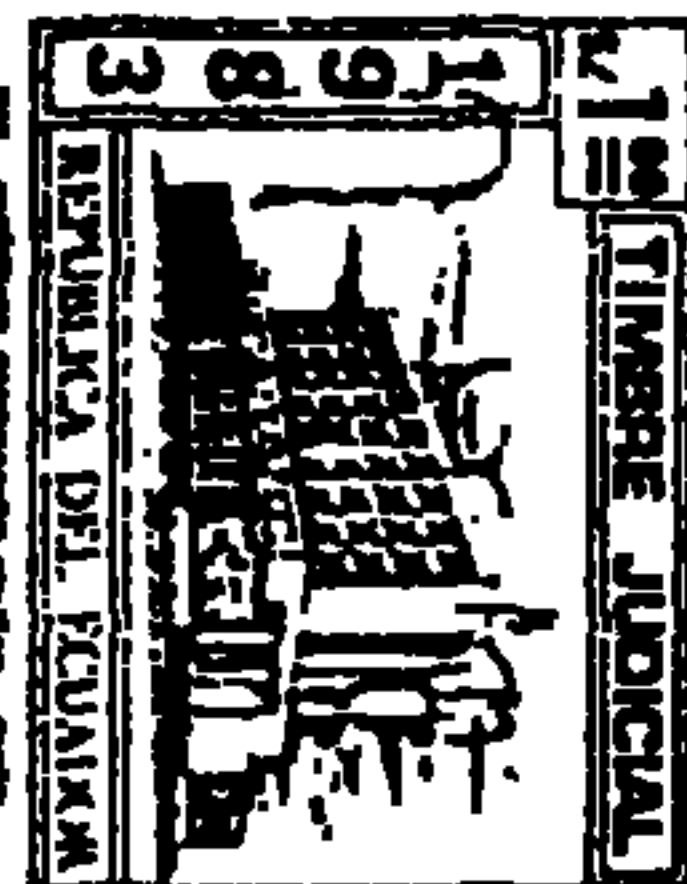
000015



Sección 4.ª. CONCEPTO DE CONDÓMINOS.

En el presente artículo, y en el resto de este reglamento, entenderá que son condóminos, propietarios o copropietarios tanto los que adquirieren el dominio a la promotora, por compra-venta de alícuota, seguida de convenio de construcción y perfeccionada por instrumento de entrega de obra como los que adquirieren con posterioridad, por compra-venta a un condómino original. Las dos formas de adquisición confieren absoluta igualdad de derechos.

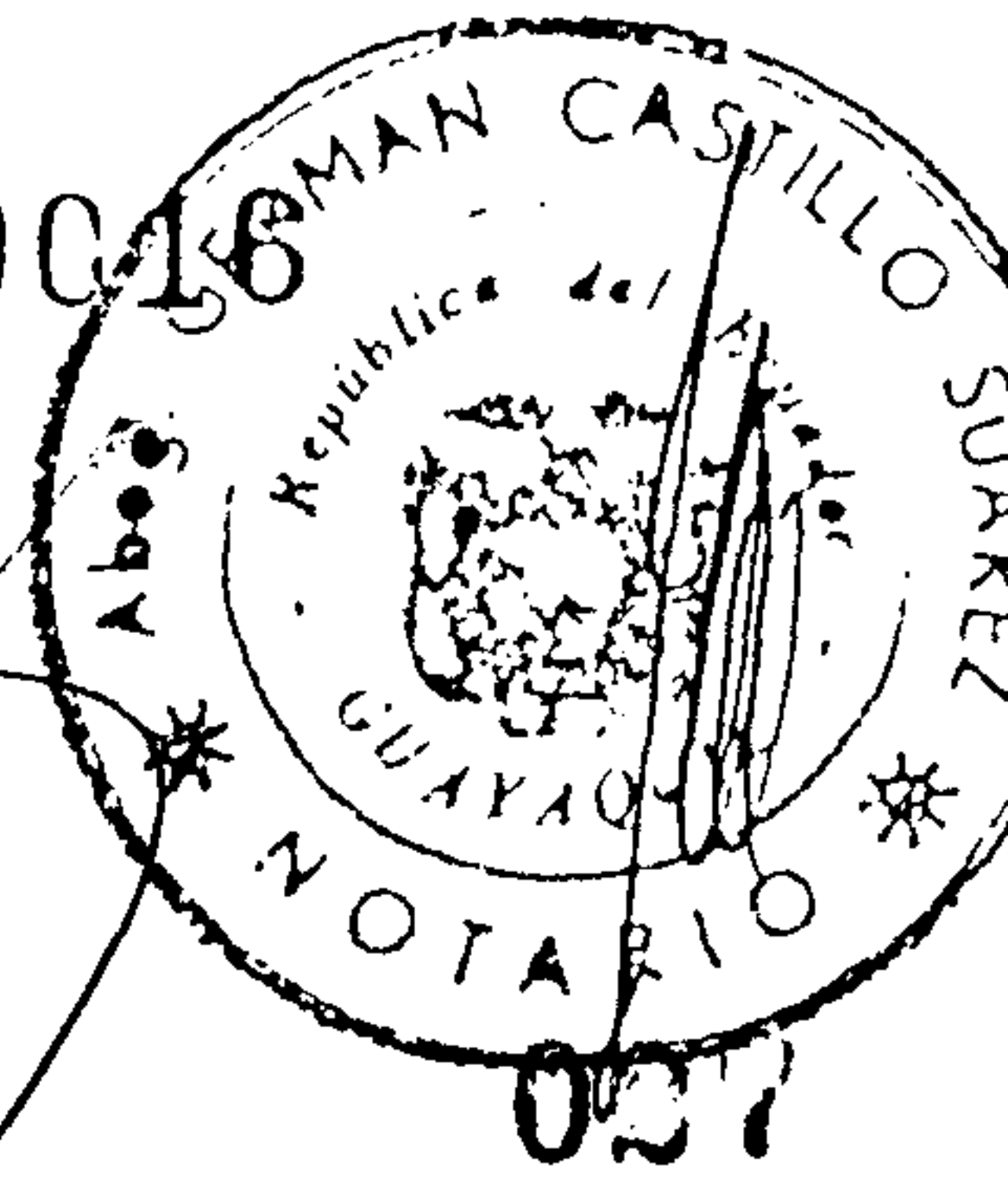
[Handwritten signature]



[Handwritten mark resembling a stylized 'S' or '8']

[Large handwritten signature]

000016



EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Sección E.01: CONSTITUCION DEL CONSEJO.-

Tal como lo establece la Sección 4.09 E. el Consejo de Administración estará formado por diez personas. De estas diez personas una será Presidente y otra Vice-Presidente y serán nombrados por la Asamblea. Los ocho serán vocales. Uno de ellos será representante de la empresa que ocupe el local N° 001. Los otros siete serán nombrados por la Asamblea. Entre éstos ocho recaerá la dignidad de Secretario por elección del propio Consejo. Además, la Asamblea designará siete alternos, que reemplazarán al vocal principal que falte. El Consejo, por sorteo o por designación, asignará ordinales a los siete alternos y los irá llamando según los necesitare.

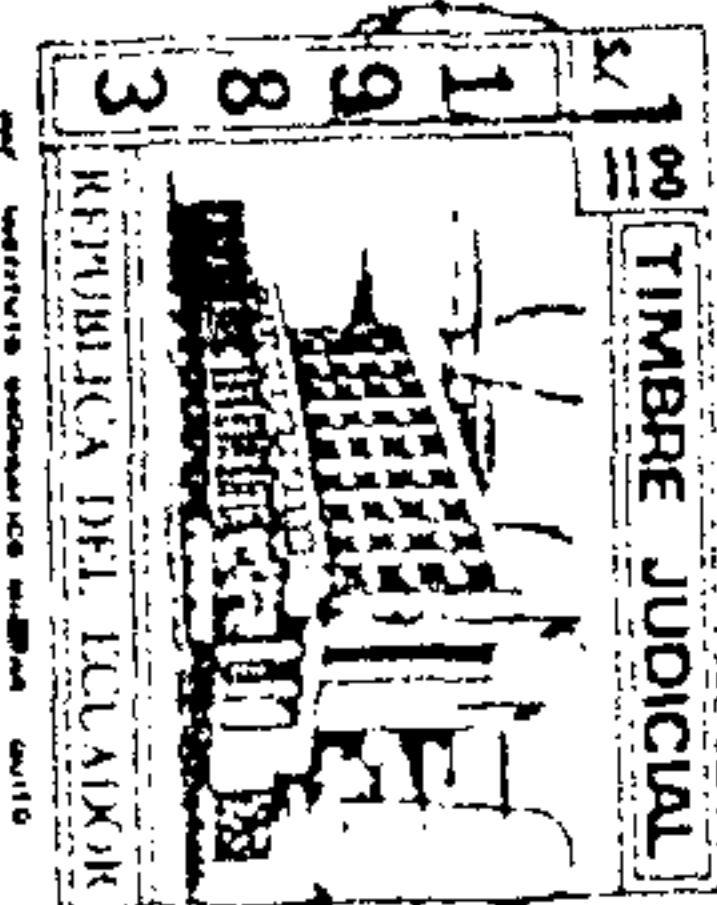
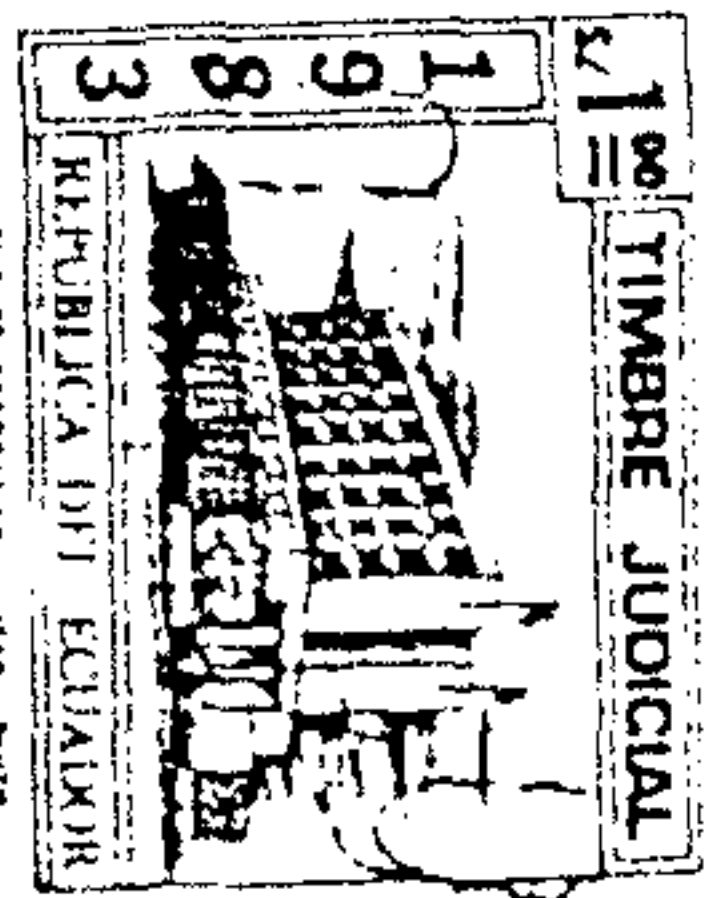
Las personas que constituyen el Consejo no deberán, necesariamente, ser copropietarios. Podrán, igualmente, ser arrendatarios. Si el ocupante es persona jurídica, será elegible su Gerente. El Administrador asistirá obligatoriamente a las sesiones con voz pero sin voto. Si el Administrador es persona jurídica, esta función recaerá en su representante legal.

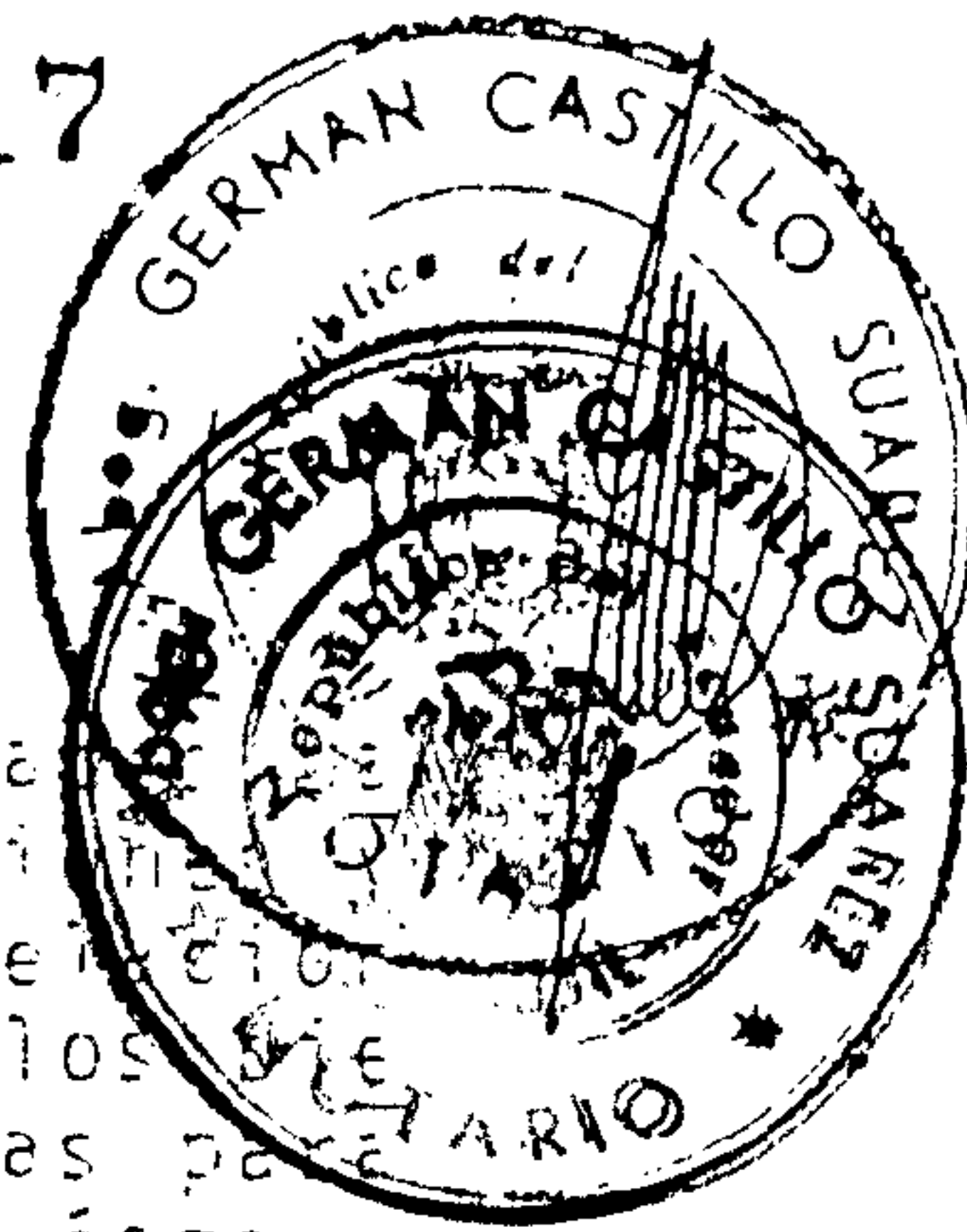
Sección E.02: FUNCIONAMIENTO.-

El Consejo de Administración se reunirá ordinariamente una vez al mes y, extraordinariamente, cuando lo convocar el Presidente, el Secretario, el Administrador, o tres principales. En caso de ausencia o impedimento de los principales o principalizados, se principalizará a los alternos siguiendo los ordinales que les hubiere asignado el mismo Consejo. El Alterno seguirá principalizado mientras dure la ausencia o impedimento del principal. Si, después de principalizarse todos los alternos, continúa incompleto el Consejo, éste seguirá nombrando alternos nuevos, de acuerdo con la necesidad. Si un miembro deja de asistir a cuatro sesiones consecutivas, o a ocho no consecutivas en un mismo año, sin razón justificada, dejará de pertenecer al Consejo y será reemplazado.

Cada miembro del Consejo tendrá derecho solamente a un voto. Las resoluciones se tomarán por mayoría de más del 50 % de los votos, salvo las excepciones que el presente reglamento establezca. El quórum lo constituyen seis. Cuando ocurra un empate deberá hacerse una segunda votación. Si persistiere el empate, el voto del Presidente, o de quien haga sus veces, será determinante.

La convocatoria podrá hacerse en la forma en que los miembros del Consejo resuelvan.





Sección E.03: ATRIBUCIONES.-

El Consejo de Administración tendrá amplias facultades para administrar el ALBANDORJA y para dictar regulaciones resolver todos los problemas que se presenten en relación con el mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes. Tendrá todas las atribuciones necesarias para obtener la buena marcha del ALBANDORJA, siempre que éstas no hayan sido específicamente asignadas por el presente reglamento a la Asamblea o al Administrador. Sin que la presente enumeración sea taxativa, tendrá las siguientes atribuciones:

- A) Ejercer la fiscalización gerencial y contable de la administración y dar cuenta de ella a la Asamblea.
- B) En caso de renuncia o ausencia prolongada del Administrador nombrado por la Asamblea, podrá designar un Administrador temporal, el cual deberá, necesariamente, ser aprobado por la primera Asamblea que se celebre.

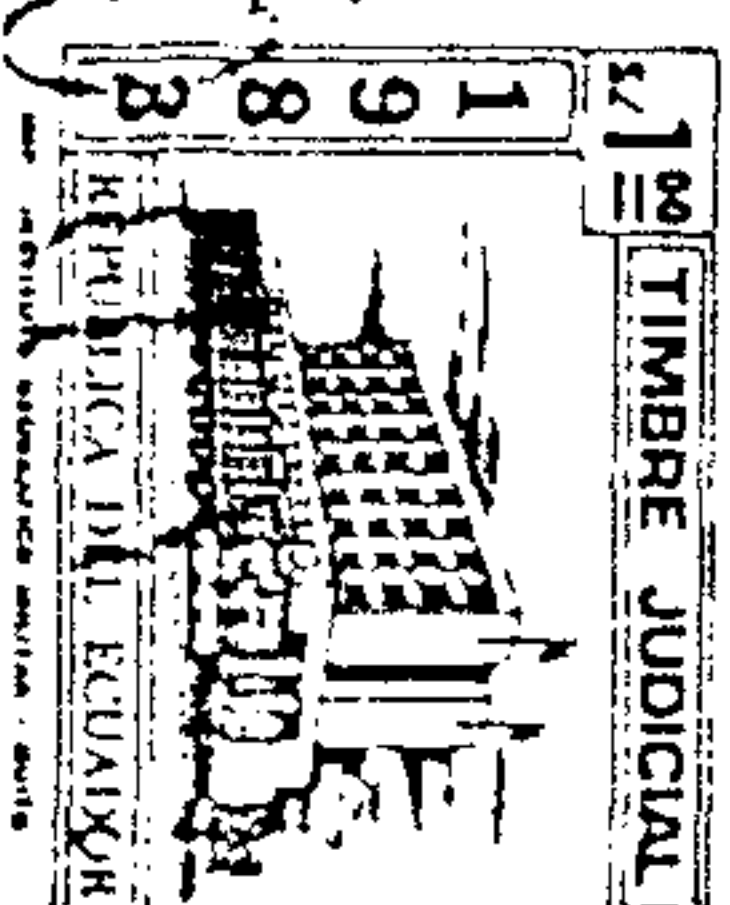
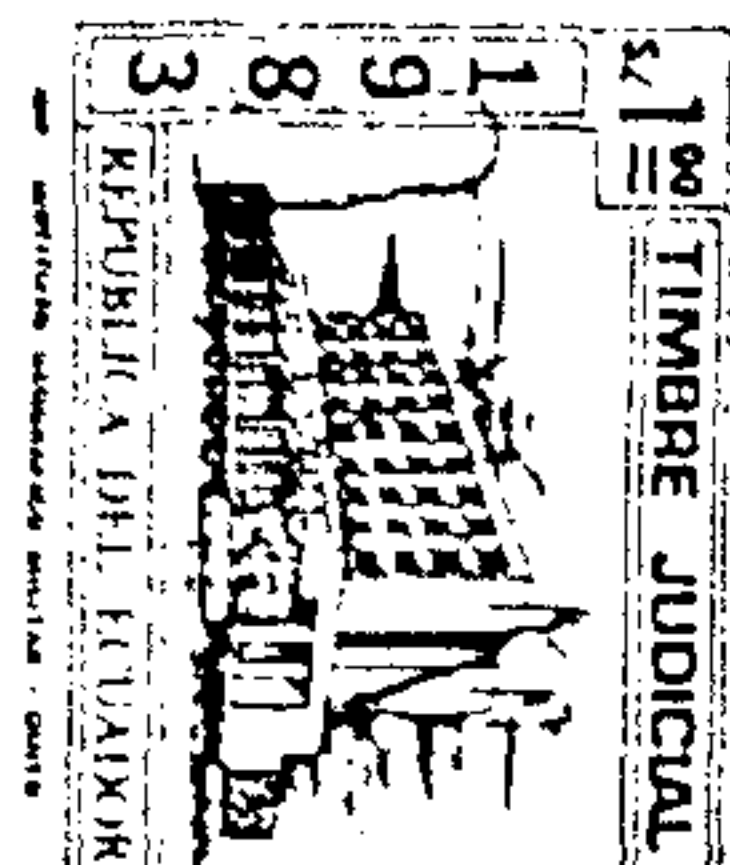
Si el Administrador es persona natural, podrá disponer su remoción en caso de incorrecciones o fallas graves de éste. Si jurídica, rescindir el contrato o exigir el cambio del Gerente residente. Para esta decisión no bastará la mayoría simple de los presentes, sino que se requerirán cinco votos afirmativos.

Será atribución y, además, obligación del Consejo de Administración, aprobar o modificar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y gastos para someterlo a la aprobación de la Asamblea. Este presupuesto anual se ceñirá a los parámetros previstos en el Artículo XIII y XIV. Será elaborado por el Administrador.

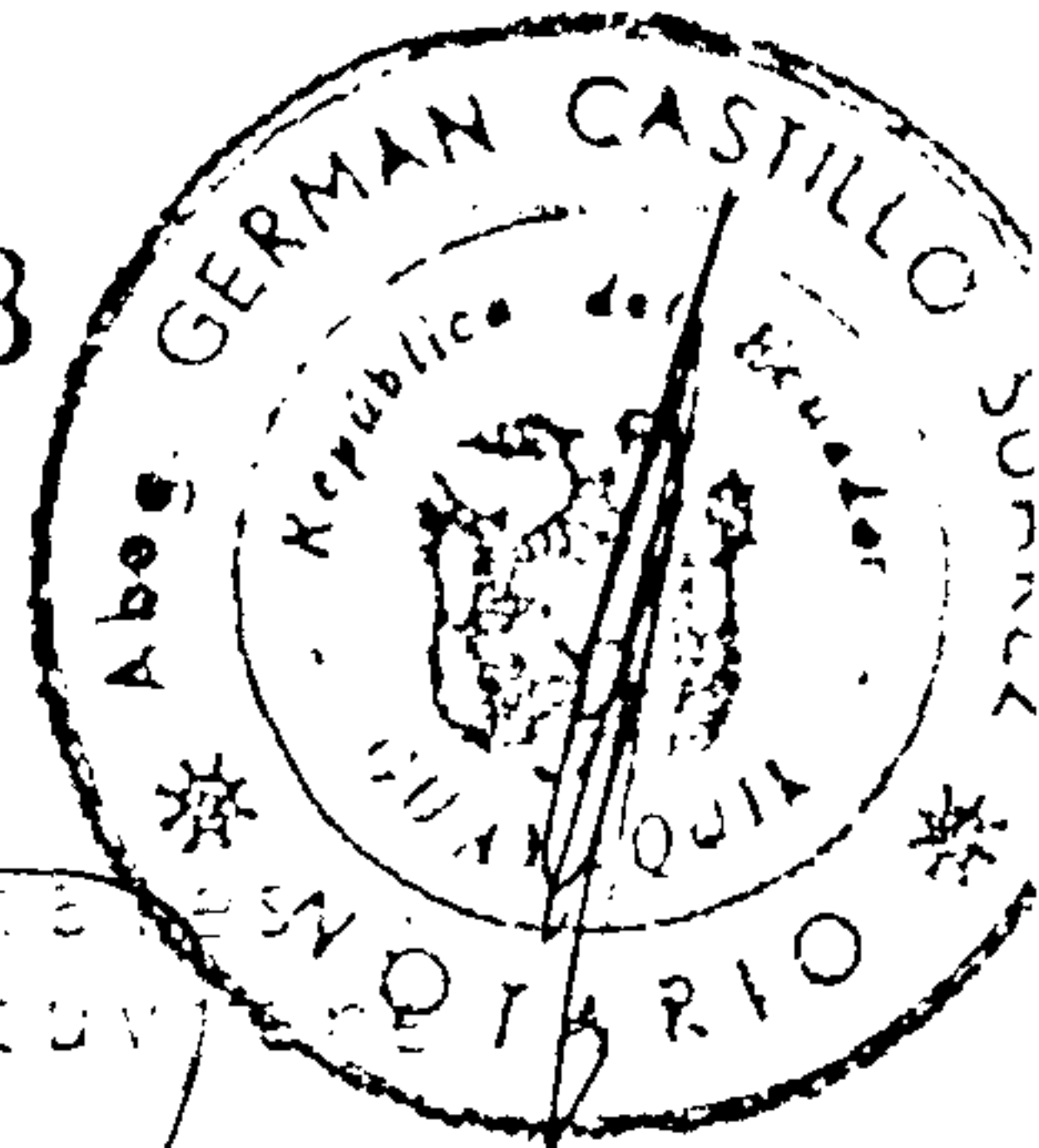
Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Gerente, cuando así lo pida dicho funcionario, o lo exija este reglamento.

Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de Copropietarios. En caso de emergencia grave podrá ejercer también funciones que no le hayan sido específicamente delegadas, pero que sean indispensables para afrontar la emergencia. Pasada la emergencia, o antes, si es posible, convocará una Asamblea Extraordinaria a la que dará cuenta de las funciones que hubiere ejercido y las acciones tomadas.

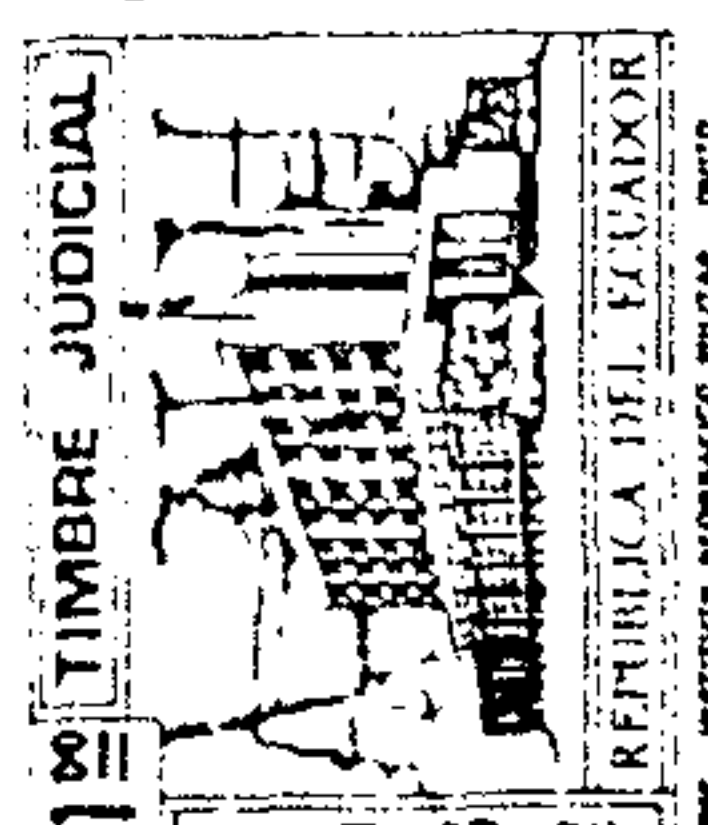
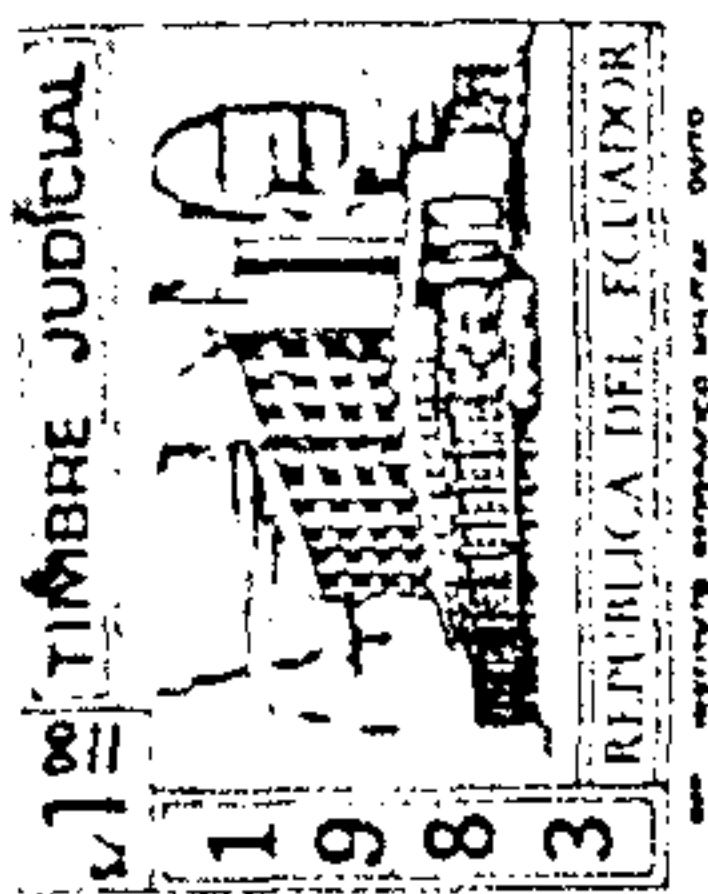
- C) Revisar mensualmente los contratos que, dentro del presupuesto, firme el administrador, exigiendo las razones y cuadros de comparación respectivos que hayan conducido a las firmas.



000018



028



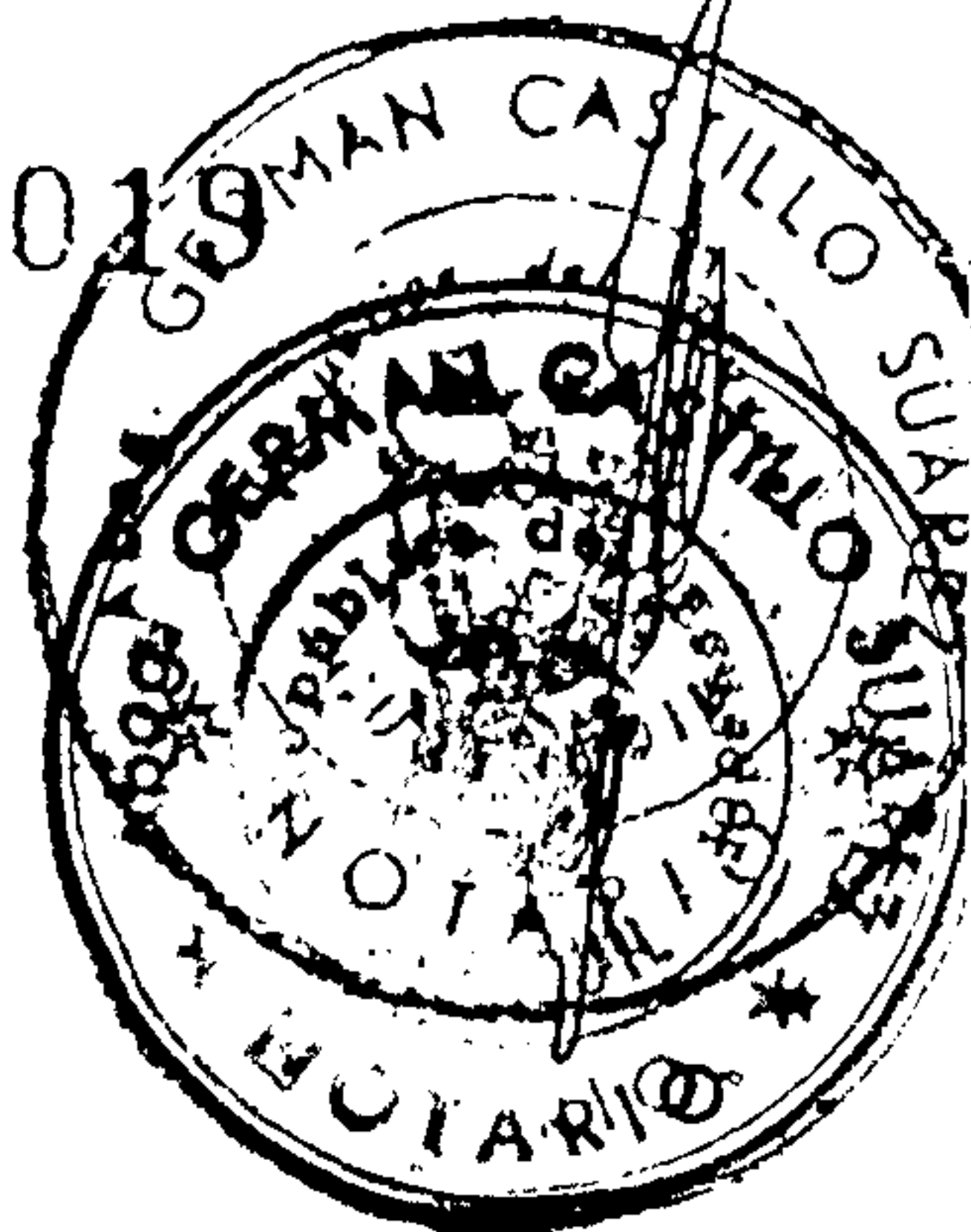
A D U



- H) Autorizar la compra de bienes y servicios: repuestos, equipos, etc. necesarios, cuya adquisición no estuviera prevista en el presupuesto ordinario de gastos.
- I) Autorizar la venta de bienes que, por su estado, no cumplan la finalidad para la cual fueron adquiridos o que ya requirieran reposición, siempre que éstos no tuvieran un valor que exceda de 300 salarios mínimos vitales. Si el valor excede, compete a la Asamblea.
- J) Autorizar el traspaso de fondos de una a otra partida del presupuesto, siempre que con esta modificación el presupuesto no se aparte de los parámetros establecidos en el Artículo X. Estos traspasos serán informados a la primera Asamblea que se produzca, ordinaria o extraordinaria.
- K) Imponer a los Copropietarios las multas previstas en este Reglamento, las mismas que serán inapelables hasta una cuantía de una alícuota mensual. Si la cuantía es mayor, podrán apelar de ésta ante la Asamblea.
- L) Establecer horarios de trabajo, apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Centro Comercial y los días de servicio al público.
- M) Si las circunstancias lo exigen, podrá designar o contratar un arquitecto o decorador interior profesional para que supervigile la terminación e instalación de todos los locales, dando pautas destinadas a obtener un aspecto variado pero coherente y armonioso.
- N) Delegar sus atribuciones, en todo o en parte, al Gerente o Administrador, con el objeto de que se cumplan mejor los ideales de servicio al público que determinar la edificación del ALBANBORJA.
- O) Tendrá todas aquellas funciones y atribuciones que lógicamente se deriven de la naturaleza de sus funciones, o de este Reglamento, o de otros reglamentos o regulaciones que expidiere la Asamblea.

ARTICULO VI
EL ADMINISTRADOR.

000019

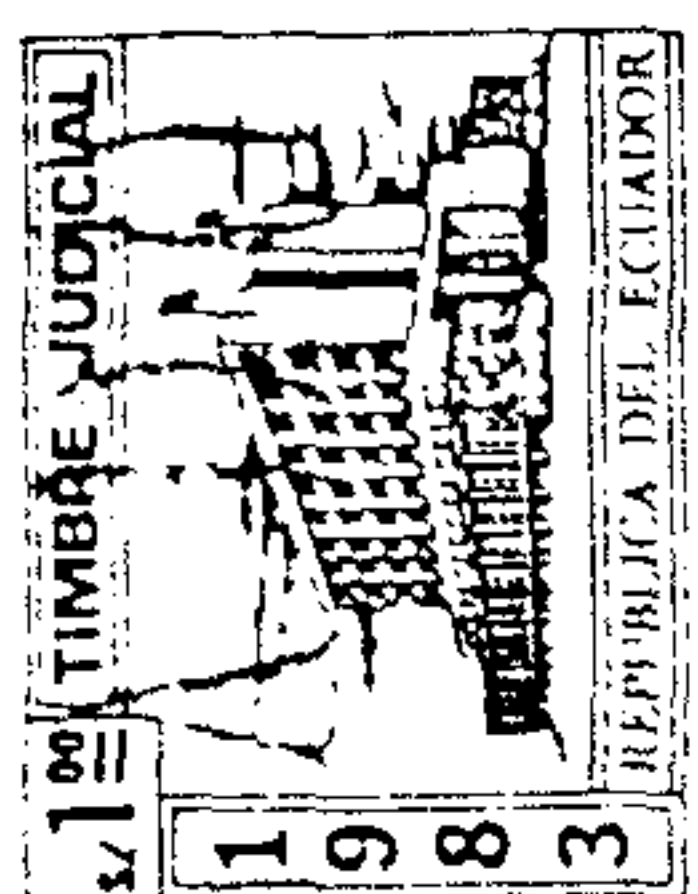
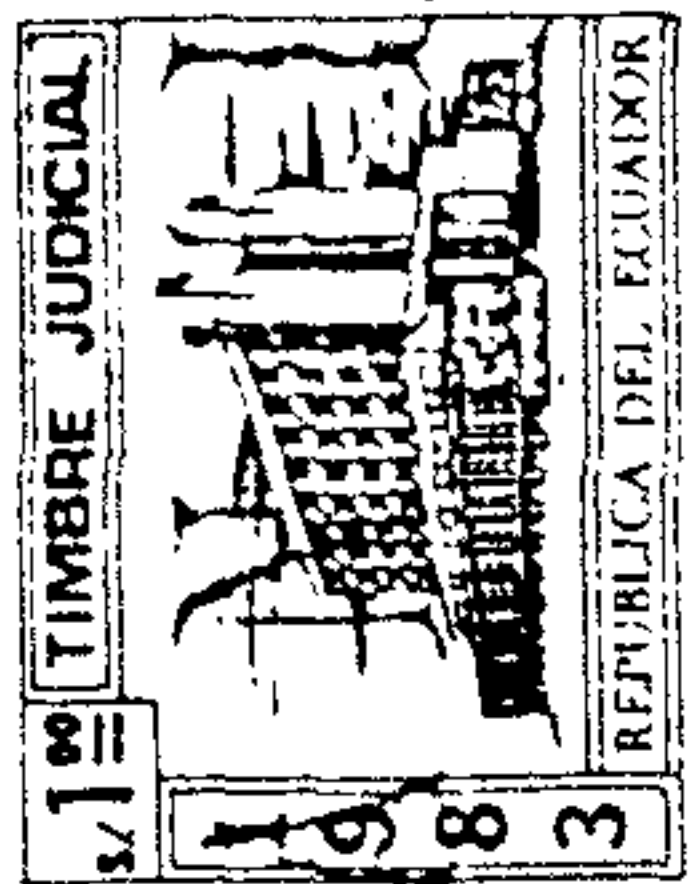


Sección 6.01: DESCRIPCION GENERAL.-

El Administrador o Gerente será designado por la Asamblea de Copropietarios la que podrá, si lo estima conveniente, basar se en las propuestas que le someta el Consejo de Administración. El Administrador podrá ser una persona natural o jurídica; en cualquier caso, deberá ser suficientemente idóneo. El Contrato de Administración, sea que éste se realice con una persona natural o con una persona jurídica, deberá ser detenidamente negociado por el Consejo de Administración y celebrado por la interpuesta persona de su Presidente. Este Contrato fijará todas las condiciones, obligaciones, remuneraciones, duración, depósito en garantía o pólizas de fidelidad, si fuere necesario, así como los derechos y las obligaciones del Administrador o Gerente.

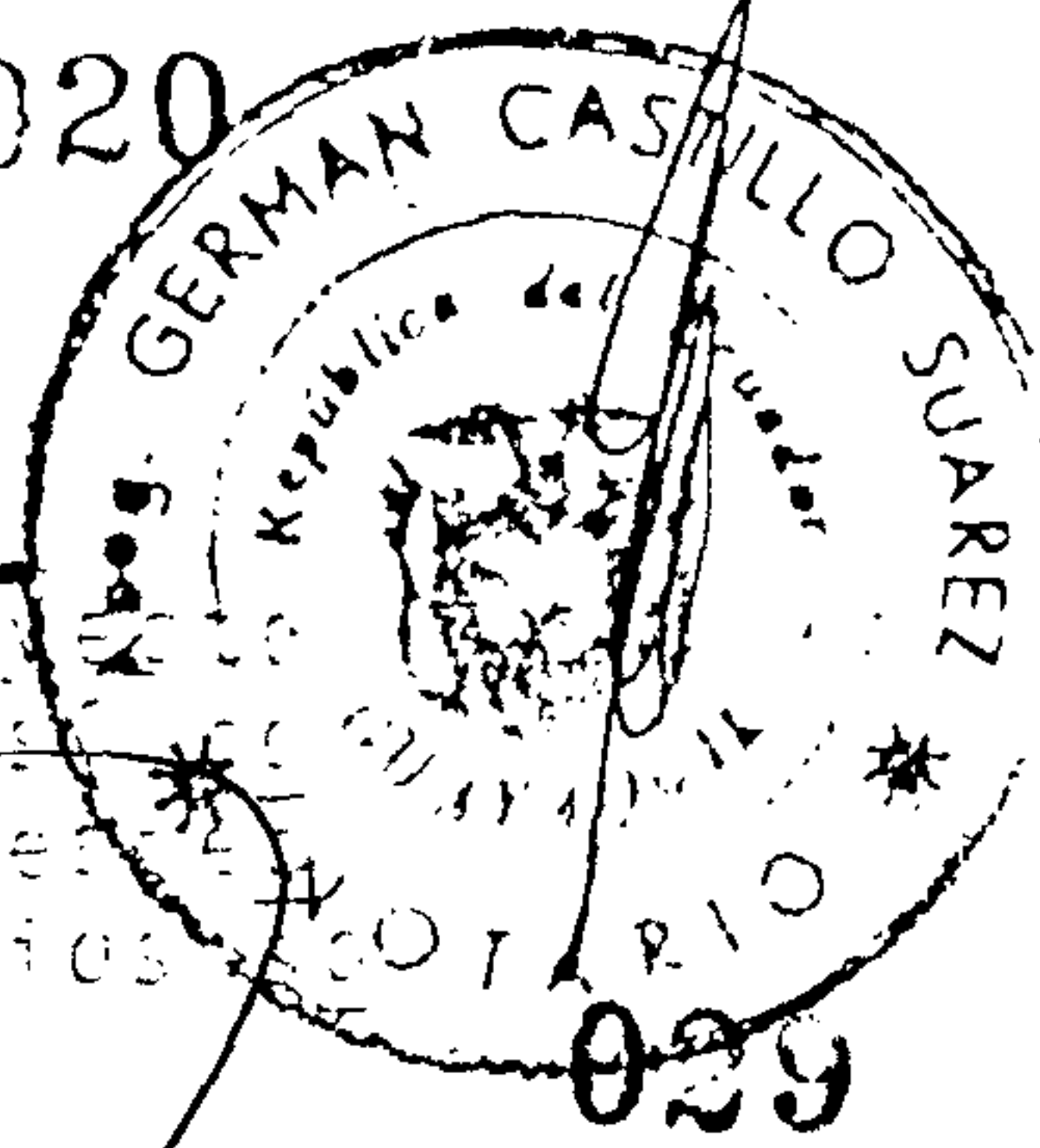
Sección 6.02: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.-

- A) Representar legalmente a los copropietarios en conjunto.
- B) Comparecer a juicio ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía, activa o pasivamente, a nombre de los copropietarios en conjunto, pero no individualmente.
- C) Celebrar contratos y contraer obligaciones a nombre de los copropietarios, ciñéndose para ello, a las atribuciones que se indican en este Reglamento, o a los parámetros que establezcan la Asamblea de Copropietarios o el Consejo de Administración.
- D) Cumplir, y velar porque se cumplan, las resoluciones de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- E) Convocar a las sesiones de Asamblea General y del Consejo de Administración. Asistir a éstas, con voz pero sin voto.
- F) Encargarse de la oportuna recaudación de todos los dineros que, por cualquier motivo, deban ingresar a las arcas de la copropiedad, sea por contribución de Fondo Rotativo o de campañas publicitarias, o por cualquier otro concepto.
Se encargará asimismo, de manejar los fondos así recaudados.



ANU

000020



- 15 -

- 6.02: 6) Preparar, con la necesaria anticipación, el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos anuales así como el organigrama de administración con el respectivo presupuesto de sueldos, aportes y beneficios sociales.

Estos presupuestos serán aprobados o modificados por el Consejo de Administración y sometidos por éste a la Asamblea de Copropietarios.

- 7) Ejecutar todas las labores de administración de la Copropiedad, actuando como jefe del personal de empleados y trabajadores, nombrándolo de acuerdo con lo presupuestado y removiéndolo cuando fuere menester.

Ejercer todas las funciones administrativas, promocionales, etc., que sean necesarias para el éxito continuado y ascendente del ALBAMBORJA, cumpliendo con las obligaciones inherentes a su cargo y con aquellas que le sean encomendadas por la Asamblea General y por el Consejo.

- 8) Preocuparse diligentemente del aseo minucioso de todas las dependencias del edificio: cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes: organizar la vigilancia de todo el ALBAMBORJA.

Supervisar la remoción de todos los papeles, desechos y basura; vigilar que los pisos, aceras, escaleras, áreas de estacionamiento y veredas, se mantengan limpias, lavadas y cuidadosamente barridas. En las áreas comunes, su acción será directa, mediante personal dedicado a ello. En las demás, será indirecta, mediante vigilancia, exigencia, amonestaciones, multas. Podrá, por tanto, imponer multas.

- K) Hacer limpiar y repintar las luminarias y los accesorios de iluminación; cambiar focos conforme se necesitan.

- L) Supervisar el cuidado y mantenimiento de las áreas de estacionamiento y de los caminos de circulación interna, a partir del puente sobre el Estero Salado, hasta Avenida Carlos Julio Arosemena Tola. Dicho mantenimiento incluirá el bacheo y saneo de la superficie de rodadura, la pintura de los sitios de estacionamiento, de marcadores, signos y letreros direccionales, topos para las llantas y, en fin, todo lo necesario para que el estacionamiento se mantenga en condiciones óptimas.

- M) Preocuparse de que todo el paisajismo, las fuentes, los nudillos o áreas de descanso, los teléfonos monederos, los asientos públicos, se mantengan en condiciones óptimas. Mantendrá los conceptos necesarios para obtener una armonía exenta de monotonía, los cuales se extenderán también al decorado de interiores, a la colocación de avisos y a todo aquello que pueda afectar positiva o negativamente a la estética del Alamborja.

000021

Vigilar también que las áreas cumplan con la condición contractual que tienen, de mantener la fe anterior.



6.02: N) Preocuparse de que exista personal adecuado, cortés, bien entrenado y bien uniformado, en número suficiente para patrullar en forma efectiva el ALBANBORJA durante las horas de atención al público, y durante aquellas otras horas que el Consejo de Administración juzgue necesarias para la buena marcha del ALBANBORJA.

O) Vigilar que se mantengan limpios los letreros pertenecientes al ALBANBORJA y preocuparse de que los ocupantes también mantengan limpios los suyos. En el caso de los letreros luminosos, se ocupará de que se cambien de focos de los letreros comunes y exigirá que los ocupantes mantengan limpios los suyos y les cambien los focos.

P) Hacer que se mantengan en condiciones estrictamente sanitarias los servicios higiénicos públicos, así como todos los demás servicios de uso público que se encuentren dentro de las áreas comunes.

Q) Si el administrador es una persona jurídica, será función suya mantener un gerente residente absolutamente dentro y que no tenga a su cargo la administración de otro condominio.

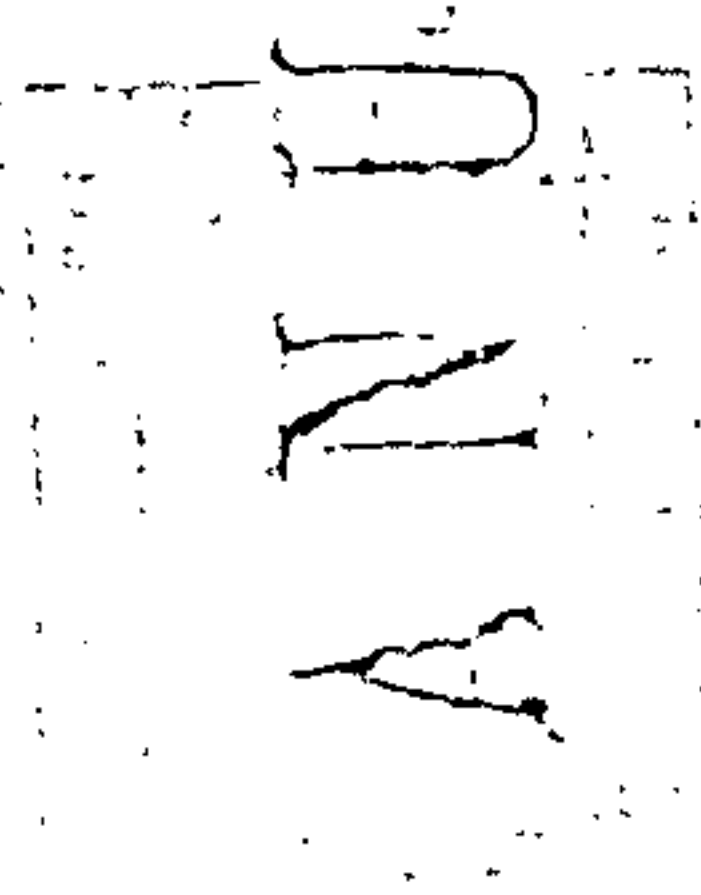
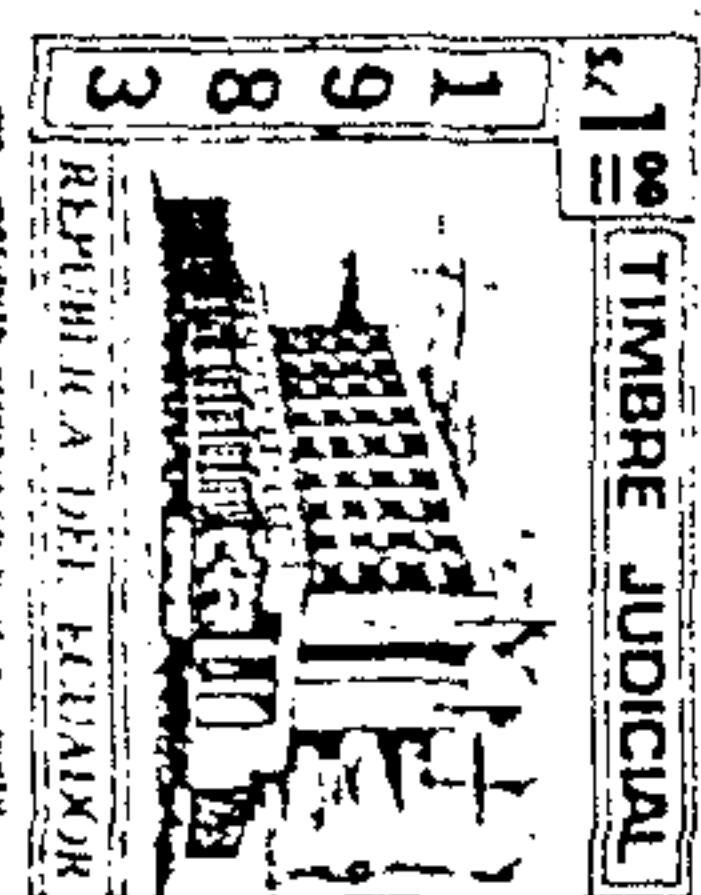
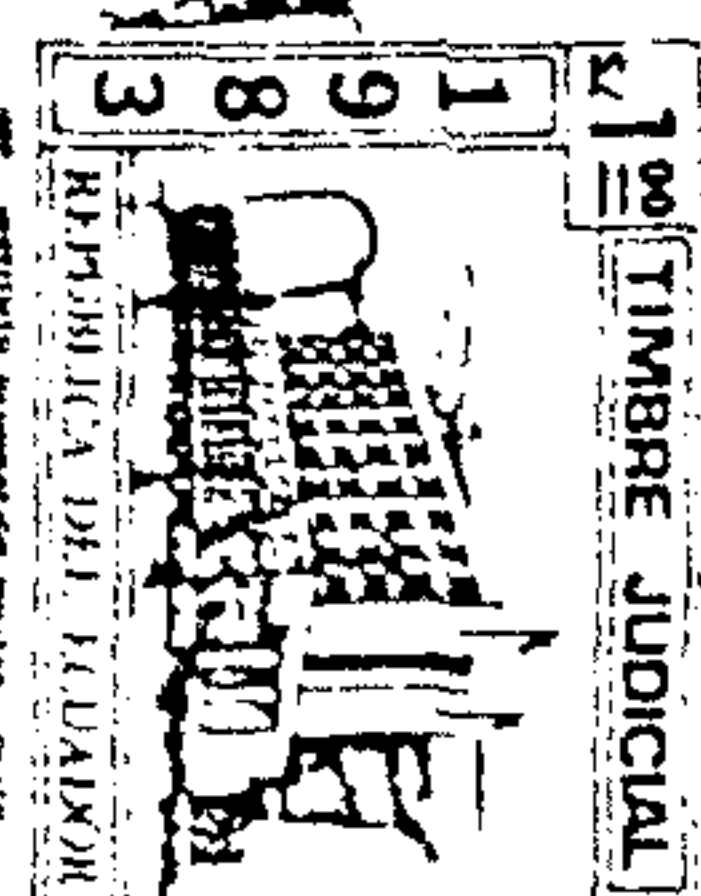
R) Promulgar reglas razonables y establecer políticas para el uso y control del mall. Preocuparse de exigir que se mantengan en ejecución todas las reglas, reglamentaciones y políticas que se hayan promulgado, velando porque las acciones de los ocupantes no afecten a los demás condóminos en forma negativa.

S) Preocuparse de la iluminación de las áreas comunes, y de las vitrinas, estableciendo las reglas y horarios necesarios para mantener la atracción y salvaguardar la seguridad.

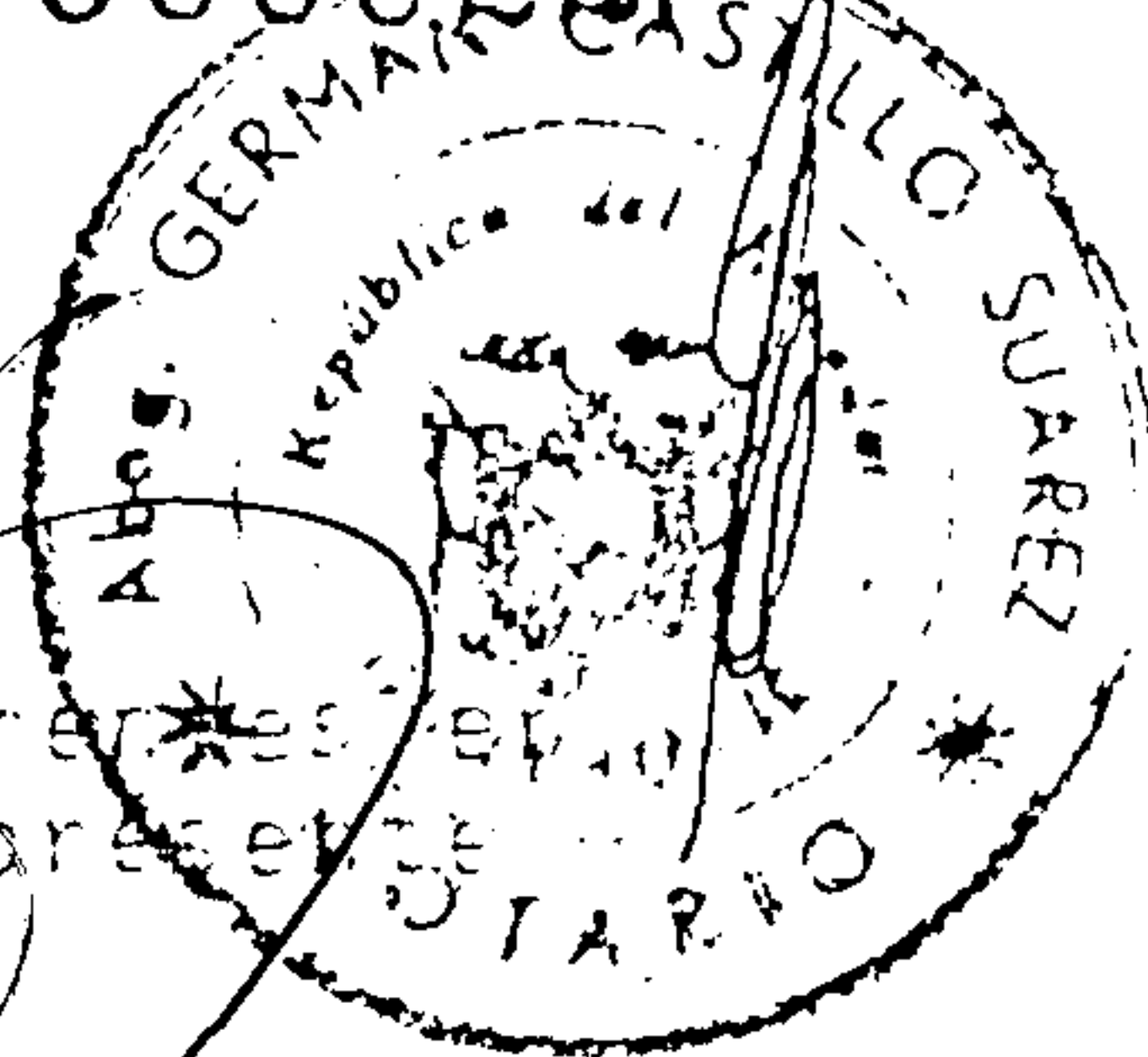
T) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes, con motivo de Navidad, Día de la Madre, Día del Padre, fiestas patrias y de otras ocasiones y circunstancias propicias.

U) Planificar, ordenar, ejecutar toda clase de campañas publicitarias y promocionales, dirigidas a lograr el mayor éxito de los comerciantes del ALBANBORJA.

V) Velar porque todos los ocupantes, por cualquier título que lo sean, cumplan estrictamente todas las obligaciones y respeten las prohibiciones. Específica, pero no taxativamente, se cerciorará diariamente de que nadie venda cosa alguna en las áreas no destinadas a ello, de que la mercadería o los servicios que venda cada local sean estrictamente aquellos que estaban previstos en las condiciones

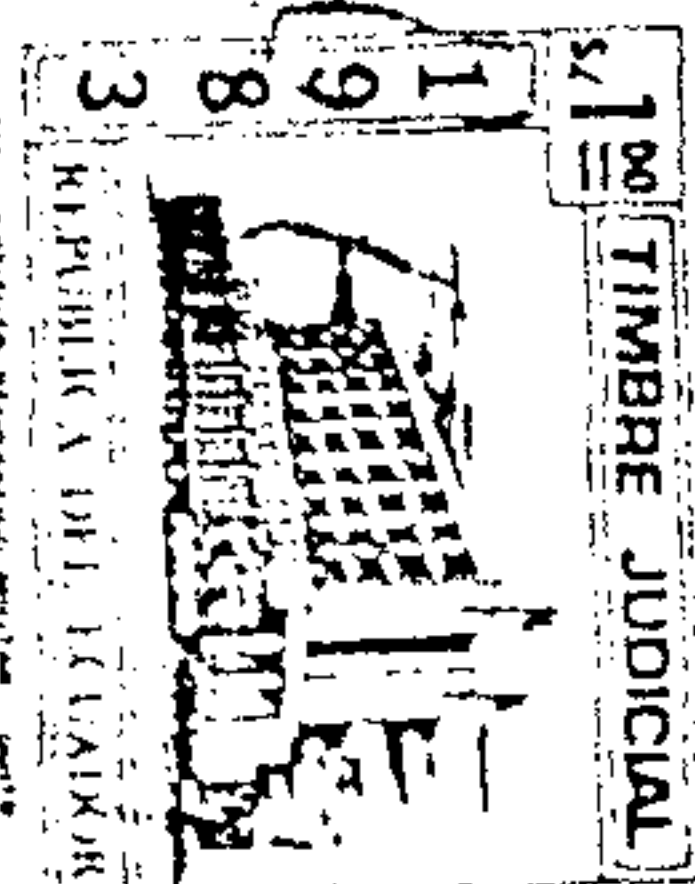
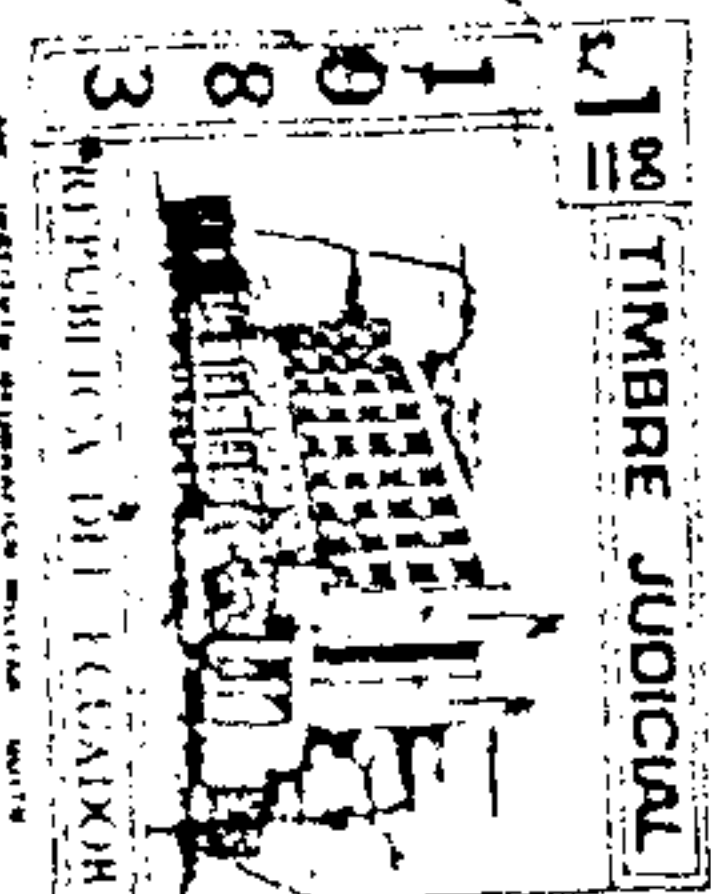


000022030



ciones originales; que no se pongan avisos de diferentes tamaño, color y redacción de lo previsto en el presente reglamento.

- X) Si surgiere una disputa entre ocupantes del CCAE, o entre un ocupante y la copropiedad, o entre un ocupante y un obrero, y las dos partes en disputa lo solicitan, podrá actuar, en forma amigable, en la disputa. No estará obligado a hacerlo, si no lo juzga prudente. Lo hará a su exclusivo criterio, si ambos querrellantes considerarán que ello va a simplificar procedimientos o servir para algún propósito de beneficio común, de acuerdo con lo previsto en el Artículo XVI. Si lo hace, deberá quedar entendido por los querrellantes que su decisión no acarrea responsabilidad ni para el administrador, ni para la copropiedad.



DERECHOS DE LOS OCUPANTESSección 7.01: DERECHOS COMUNES A TODOS LOS OCUPANTES

Todos los ocupantes, bien que lo sean por compraventa, arriendo, o por concesión, tendrán los siguientes derechos:

- A) Usar y gozar en forma exclusiva el local vendido o arrendado o la concesión, según los términos del contrato.
- B) Usar y gozar de los bienes comunes, dentro de las limitaciones y sujetándose a las obligaciones previstas en este Reglamento, y en las leyes, reglamentos y ordenanzas de Propiedad Horizontal.
- C) Ser elegidos para el desempeño de las dignidades establecidas en este Reglamento. Si el ocupante es persona jurídica, este derecho radica en el representante legal.
- D) En caso de que un propietario venda, un arrendatario cese o termine su contrato de arrendamiento, o un concesionario cese su concesión, automáticamente cesará en la dignidad para la cual hubiere sido elegido; y,
- E) Los demás derechos previstos en este Reglamento.

Sección 7.02: DERECHOS PRIVATIVOS DE LOS PROPIETARIOS -

Además de los derechos comunes a todos los ocupantes, los condóminos tendrán los siguientes:

- A) Concurrir a la Asamblea de Copropietarios con voz y voto.
- B) Dar el voto en desempeño de los derechos previstos en este Reglamento.
- C) Arrendar el local comprado, sujetándose a todo lo previsto en este Reglamento, especialmente a la obligación de no introducir elementos distintos a lo planificado en cuanto a la competencia, ni alterar el mix que consta en el Artículo XII.

Sección 7.03: LIMITACION DE LOS DERECHOS.-

Para poder ejercer sus derechos, así como para recibir los servicios que le corresponden, el ocupante, por cualquier concepto que lo sea, deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración, y cualquier otro valor que accudare, a la copropiedad o al propietario.

El ocupante que lo sea por arriendo o concesión, estará igualmente limitado en sus derechos, si el propietario de su local no está al día en el pago de todo aquello que le corresponde.



- 19 -

ARTICULO VIII

OBLIGACIONES DE LOS OCUPANTES

Sección 8.01: CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.

Cumplir fielmente todas las obligaciones que se le deriven del presente instrumento.

Sección 8.02: USO DEL LOCAL.-

Usar el local únicamente para el objeto previsto en los convenios y manejar el negocio en forma altamente legal y correcta, sin hacer nada que pueda afectar el prestigio y el buen nombre del ALBANBORJA. Utilizar solamente el nombre comercial previsto en los instrumentos celebrados, sean éstos de arriendo a un condómino, de compra-venta de alícuota de condominio, o de compra-venta de local.

Sección 8.03: MENCIÓN DEL NOMBRE.-

Mencionar el nombre del ALBANBORJA en la forma establecida en la Sección 2.02.

Sección 8.04: FUNCIONAMIENTO.-

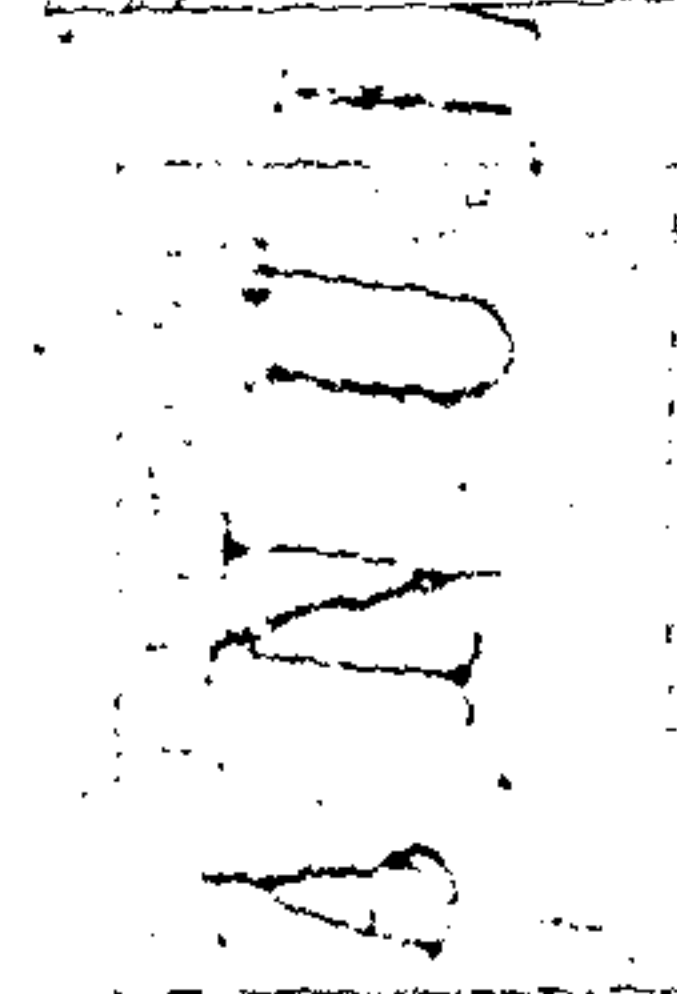
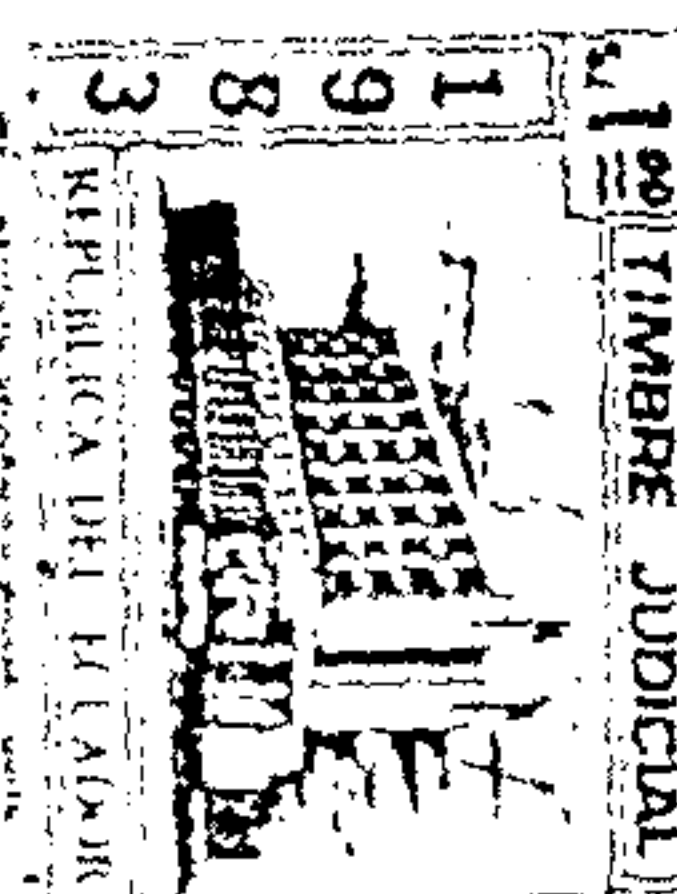
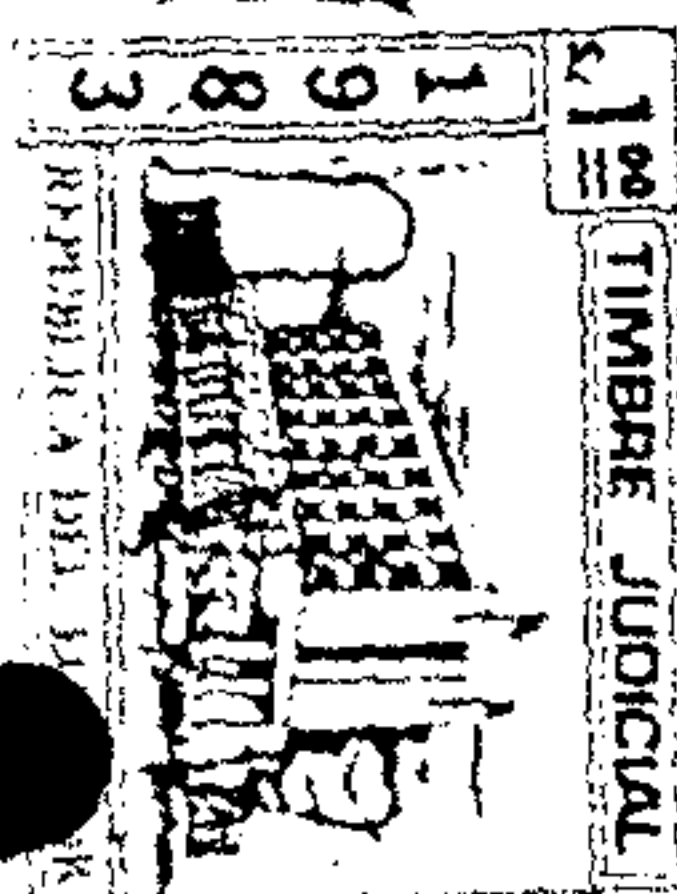
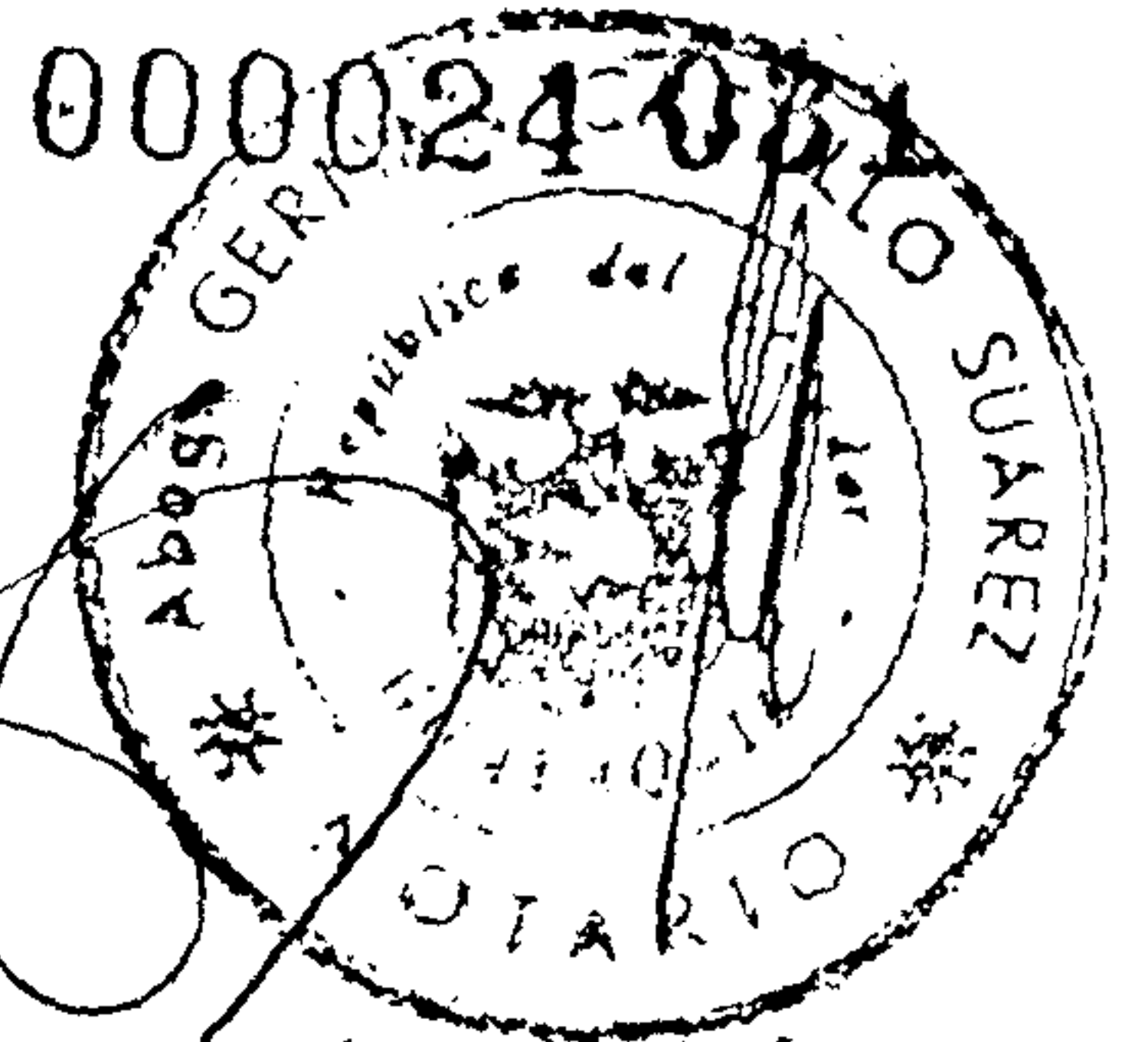
Mantener en funcionamiento, en forma continua, para ventas al detal, la totalidad del local, exceptuando sólo las áreas de oficinas y bodega. Amoblar el almacén en forma adecuada, elegante y moderna; rediseñarlo de tiempo en tiempo para mantener una posición de liderazgo entre los negocios similares y competidores. Mantener adecuado stock de mercadería para lograr los mejores objetivos de ventas, ofreciendo esta mercadería a precios razonables y competitivos.

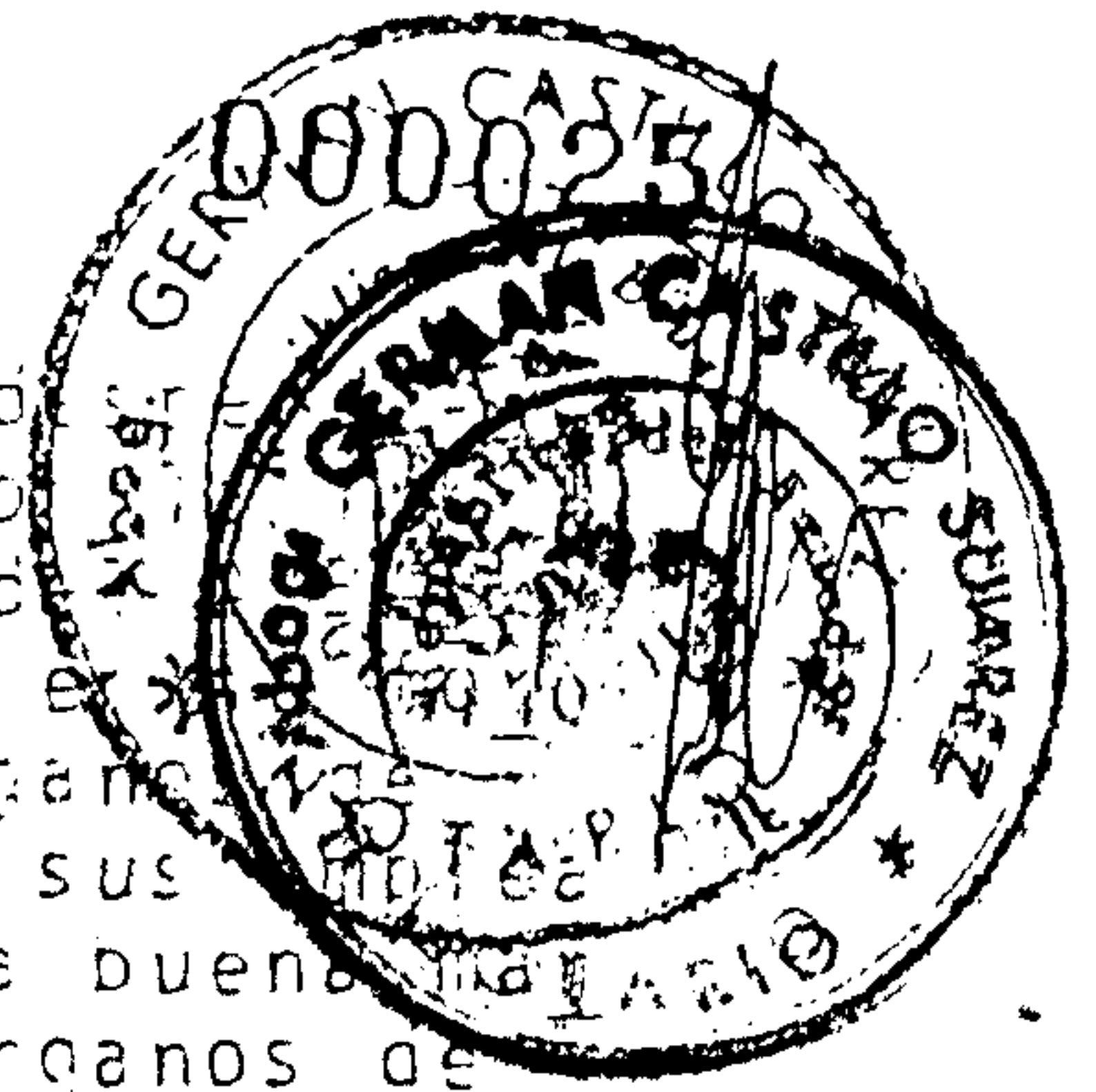
Mantener y entrenar adecuadamente todo el personal que sea necesario para atender eficientemente a los clientes. Abrir para la atención al público todos los días del año y durante las horas que determine el Consejo de Administración, contando para ello con los turnos de personal que se requieran. Tener iluminadas las vitrinas y exhibiciones de acuerdo con las necesidades.

Sección 8.05: ALMACENAMIENTO, BASURA, DESAGUES, RECEPCION, DESPACHO, ETC.-

Guardar en el local, en el área de bodega, sólo la mercadería que va a salir a la venta en el mismo almacén.

Almacenar la basura, desperdicios y desechos en forma tal que no despidan mal olor, ni molesten, ni sean visibles ni al público que hace sus compras en el propio local, ni al que las hace en el resto del ALBANBORJA.





Preocuparse de que la recolección de la basura, or-
cios y desechos, se realice sólo en la forma y co-
cuencia que determinen los órganos de gobierno de
BORJA. Recibir y despachar mercaderías solamente ex-
ma y en las áreas que al efecto designen los órganos
gobierno del ALBANBORJA. Exigir, además, que todos sus
dos se sometan (en lo que sea pertinente para la buena
cha del ALBANBORJA) a aquellas reglas que los órganos de
gobierno establezcan. Todos aquellos ocupantes que estable-
cieren y operaren venta de alimentos, deberán proveerse de
un sistema adecuado para que la basura no tenga mal olor,
ni moleste, y ubicarla, hasta el momento de su remoción, en
lugar que no sea visible a los clientes.

Los locales que tengan cajas de registro, desagües, bajantes,
gárgolas, imbornales y bota-aguas, deberán mantenerlos per-
fectamente limpios y el CCAB no tendrá responsabilidad por
la no limpieza de los mismos.

Sección 8.06: LIMPIEZA Y REPARACION.-

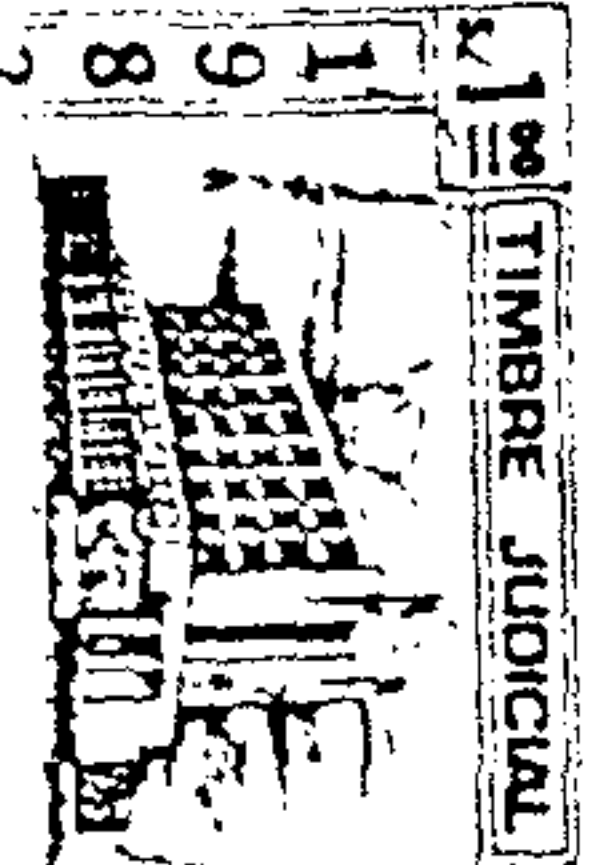
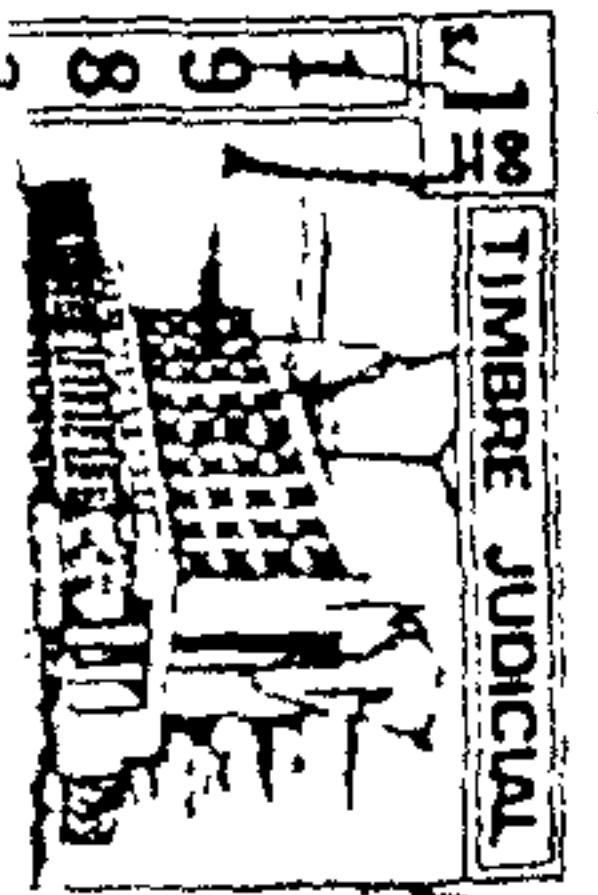
Encargarse de mantener todo el local en perfecto estado de
limpieza, reparándolo, arreglándolo y pintándolo cuando sea
necesario. Mantener todo el mobiliario, equipo, mostradores,
vitrinas, etc., nitidamente aseados, reparando prontamente cual-
quier vidrio que se rompa, reemplazándolo con otro igual, y
borrando toda propaganda política, obscena u otros escritos.

Sección 8.07: SOMETIMIENTO A LEYES ACTUALES Y FUTURAS.-

Hacer al local todas las reparaciones o alteraciones que las
leyes u ordenanzas requieran o requirieren en lo futuro. Do-
tar al local de todo el equipo de seguridad que en lo futu-
ro requirieren las leyes u ordenanzas, y que no esté diseña-
do ni instalado al momento en que sea entregado el local al
ocupante. Procurarse los permisos, tanto de funcionamiento, co-
mo de otra índole, que las leyes u ordenanzas requieran y cum-
plir fielmente con los decretos, acuerdos, ordenanzas, reglamen-
tos, directivas y órdenes de las autoridades, así los existen-
tes como los que en el futuro se dictaren.

Sección 8.08: COOPERACION.-

Poner especial cuidado en que su arquitecto, su contratista o
contratistas y las demás personas que intervinieren en la
construcción, decoración y otros trabajos, cooperen con los que
realizan trabajos similares por cuenta de otros ocupantes, has-
ta donde sea razonable y posible hacerlo. Programar y ejecutar
tales trabajos y tal construcción, de manera que se reduzca al
mínimo la interrupción u obstrucción que el trabajo de un ocu-
pante cause al trabajo de otro ocupante.



AN

000026

Si tales trabajos se ejecutan después de que el ALBANBORJA esté en operación, desplegar todo esfuerzo para no interrumpir el transcurso de los trabajos con las operaciones de los demás ocupantes del ALBANBORJA. Cada ocupante tomará todas las medidas de precaución necesarias para proteger a las personas y a los bienes contra cualquier daño. Será obligación de cada ocupante mantener indemnes, e indemnizar, en su caso, a todos los demás ocupantes y a la copropiedad, por todos los reclamos y acciones judiciales y extrajudiciales, que se deriven de los trabajos realizados en su local, cualesquiera que éstos sean. Cada ocupante cooperará con los demás ocupantes y con la copropiedad en la planificación y ejecución de obras de interés común.

Sección 8.09: PAGO A OBREROS Y CONTRATISTAS.-

Pagar con prontitud a los obreros, contratistas, subcontratistas o abastecedores de material en relación con cualquier obra de construcción, reparación, adecuación o decoración. Procurarse con anticipación los permisos necesarios para la realización de tales obras, evitando, por todos los medios, que se produzcan órdenes de paralización por parte de autoridades competentes. Ejecutar todos los trabajos en forma altamente profesional, utilizando materiales de primera y nuevos, todo ello en forma tal que no afecte, por un concepto equivocado de ahorro, la estética ni el buen funcionamiento del ALBANBORJA.

Sección 8.10: MANTENIMIENTO DE OCUPANTES INDEMNES.-

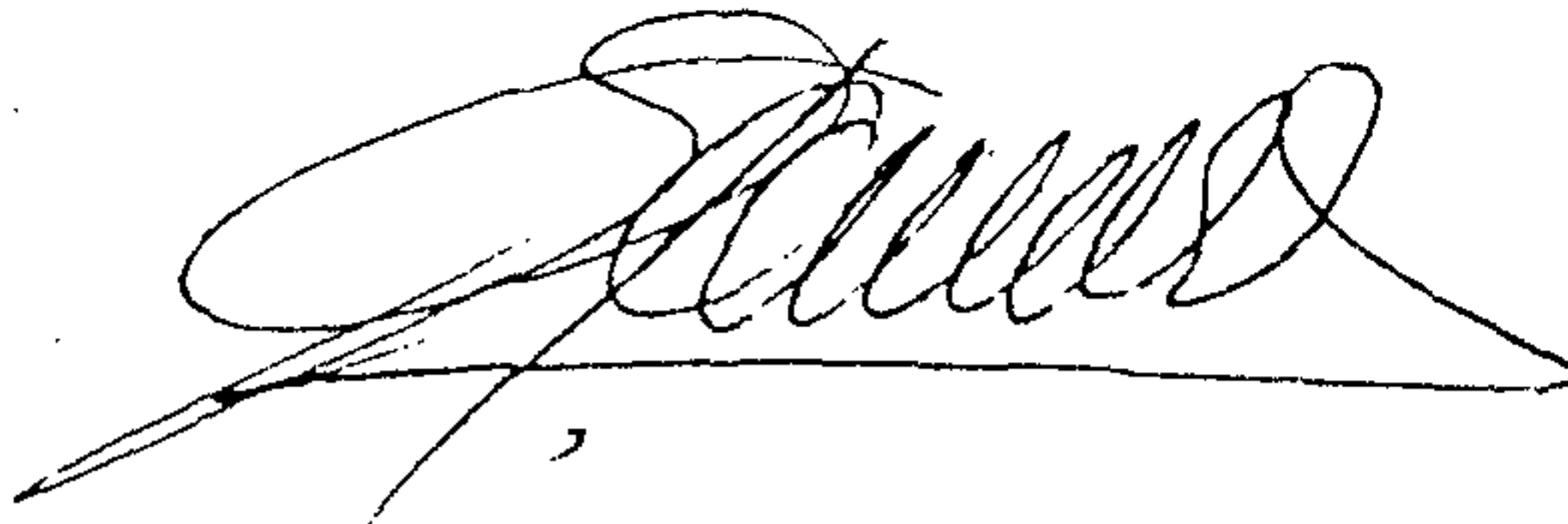
Mantener a la copropiedad y a todos los ocupantes del ALBANBORJA, sean éstos condóminos, arrendatarios, o concesionarios, libres de daños materiales o de otra índole y de toda responsabilidad o acción civil, derivadas de cualquier acción u omisión del ocupante de un local. Si llegan a producirse daños materiales o de otra clase, o si se deducen acciones, sean éstas civiles, laborales o de otra índole, indemnizar con prontitud y equidad a los afectados.

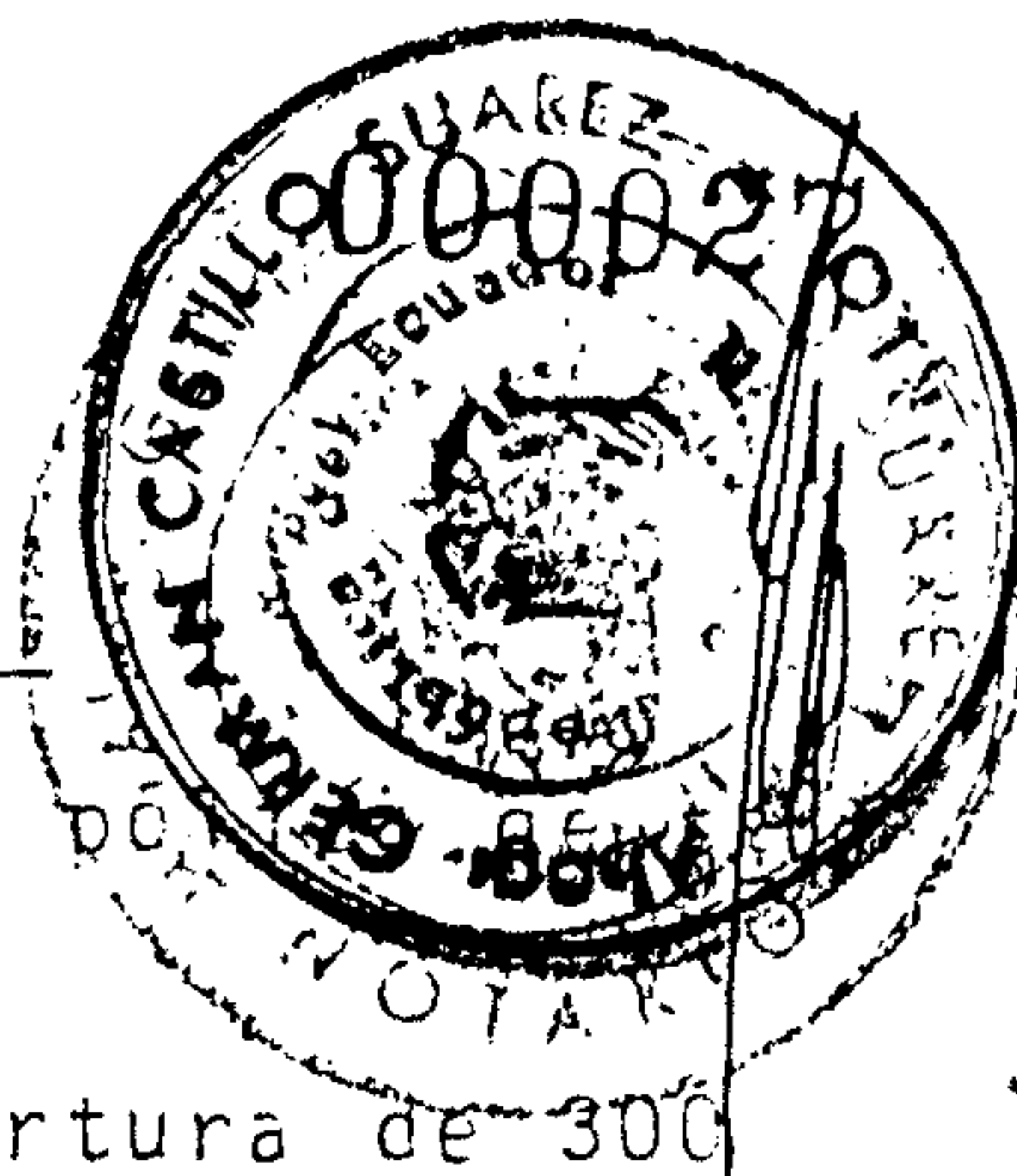
Sección 8.11: AMPAROS MEDIANTE POLIZAS DE SEGUROS.-

8.11.A: POLIZA DE AMPARO AL ALBANBORJA.-

El ALBANBORJA tomará una póliza de seguro, que le ampare, contra todo riesgo y siniestro que pudiere presentarse u ocurrir en él.

Dicha póliza cubrirá al ALBANBORJA, no solamente contra daños que le ocasionaren los ocupantes de los locales que forman el condominio, sino, además, contra cualquier daño o siniestro que produjeran terceras personas ajenas al ALBANBORJA. El valor de la póliza pertinente será pagado en conformidad con el valor de las alícuotas relativas a la copropiedad, no a las alícuotas de administración.





8.11.B: POLIZA DE AMPARO A LOS COPROPIETARIOS.-

Los órganos de gobierno del CCAE contratarán una póliza que ampare las siguientes eventualidades:

- A) Muerte o heridas de una sola persona con cobertura de 300 salarios mínimos vitales.
- B) Muerte o heridas de varias personas en un solo accidente, con cobertura de 3.000 salarios mínimos vitales por cada accidente.
- C) Daños a la propiedad de terceros con cobertura de 200 salarios mínimos.

8.11.C: POLIZAS DE MERCADERIAS E INSTALACIONES.-

Los ocupantes individualmente contratarán pólizas que deberán ser emitidas por compañías que operen legalmente en el Ecuador y que sean aprobadas por los órganos de gobierno del ALBANBORJA. Amparán a muebles, vitrinas, estantes y mercadería contra daños que dificulten o impidan al negocio seguir operando.

Las pólizas, debidamente revisadas y aceptadas por los órganos de gobierno del ALBANBORJA, serán entregadas al administrador o gerente antes de iniciar los trabajos de adecuación del local.

Si un ocupante de local no obtiene las pólizas o si, obtenidas, éstas no son renovadas, podrá hacerlo el administrador, quien cobrará el valor de la prima, timbres, impuestos, etc., al ocupante.

Sección 8.12: INSPECCIONES Y REPARACIONES.-

Permitir que funcionarios de los órganos de gobierno del ALBANBORJA, o contratistas de éstos, entren en el local a horas razonables para inspeccionar el local arrendado, o para hacer reparaciones, añadiduras o alteraciones o reforzar cimientos o paredes. Para todo ello, si es necesario, podrán levantar andamios, establecer barricadas o barreras protectoras. Mientras el edificio, o el ALBANBORJA o parte de ellos, o el terreno en que se encuentra construido, estén hipotecados a terceras personas, naturales o jurídicas, el tenedor de la hipoteca o sus representantes tendrán libre acceso al local a horas razonables.

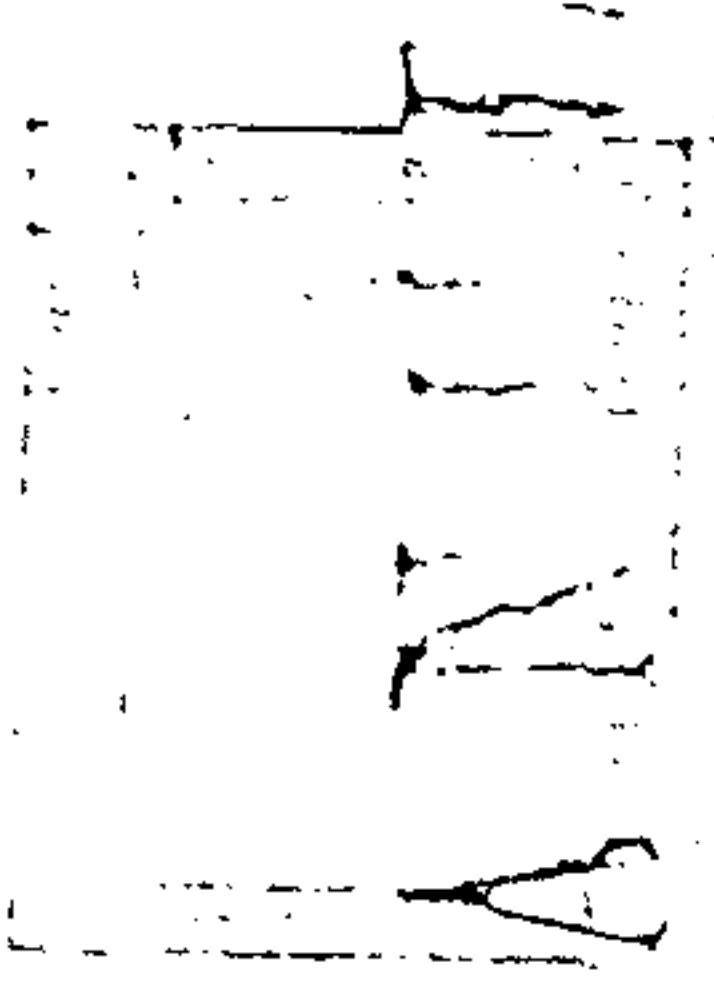
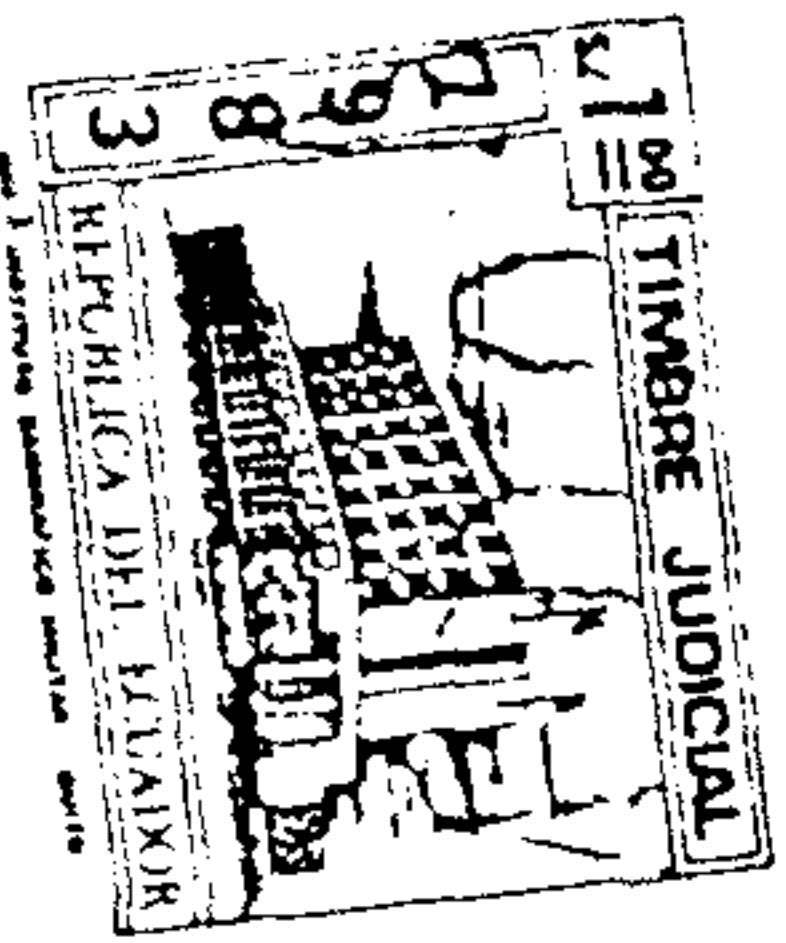
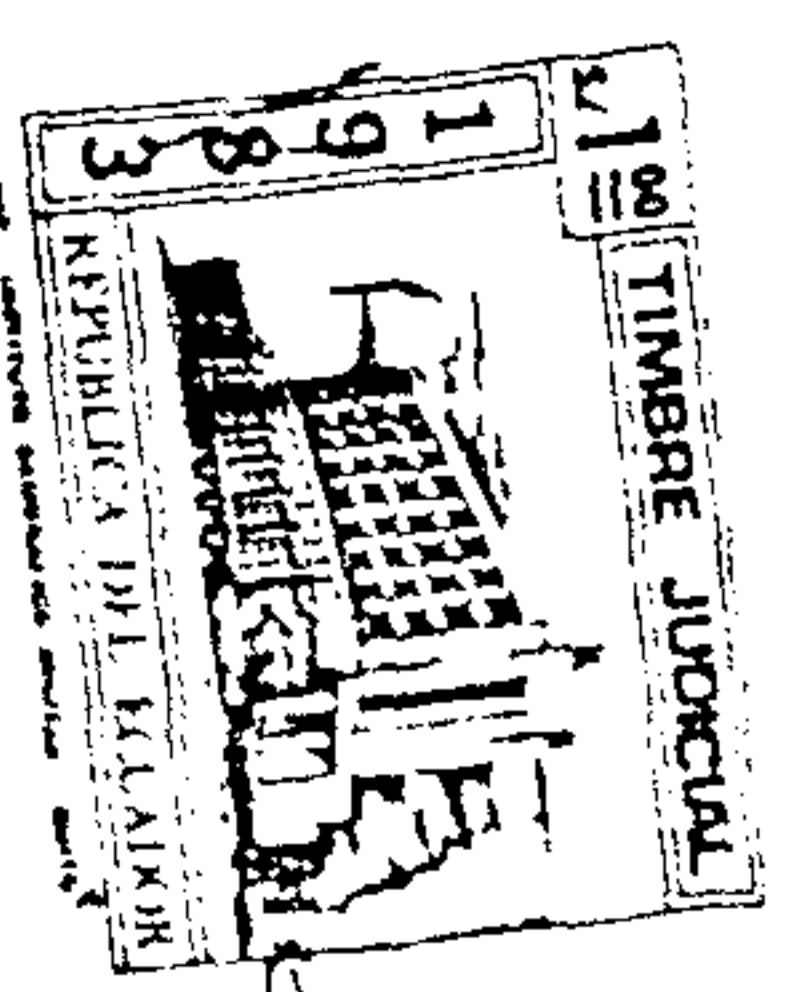
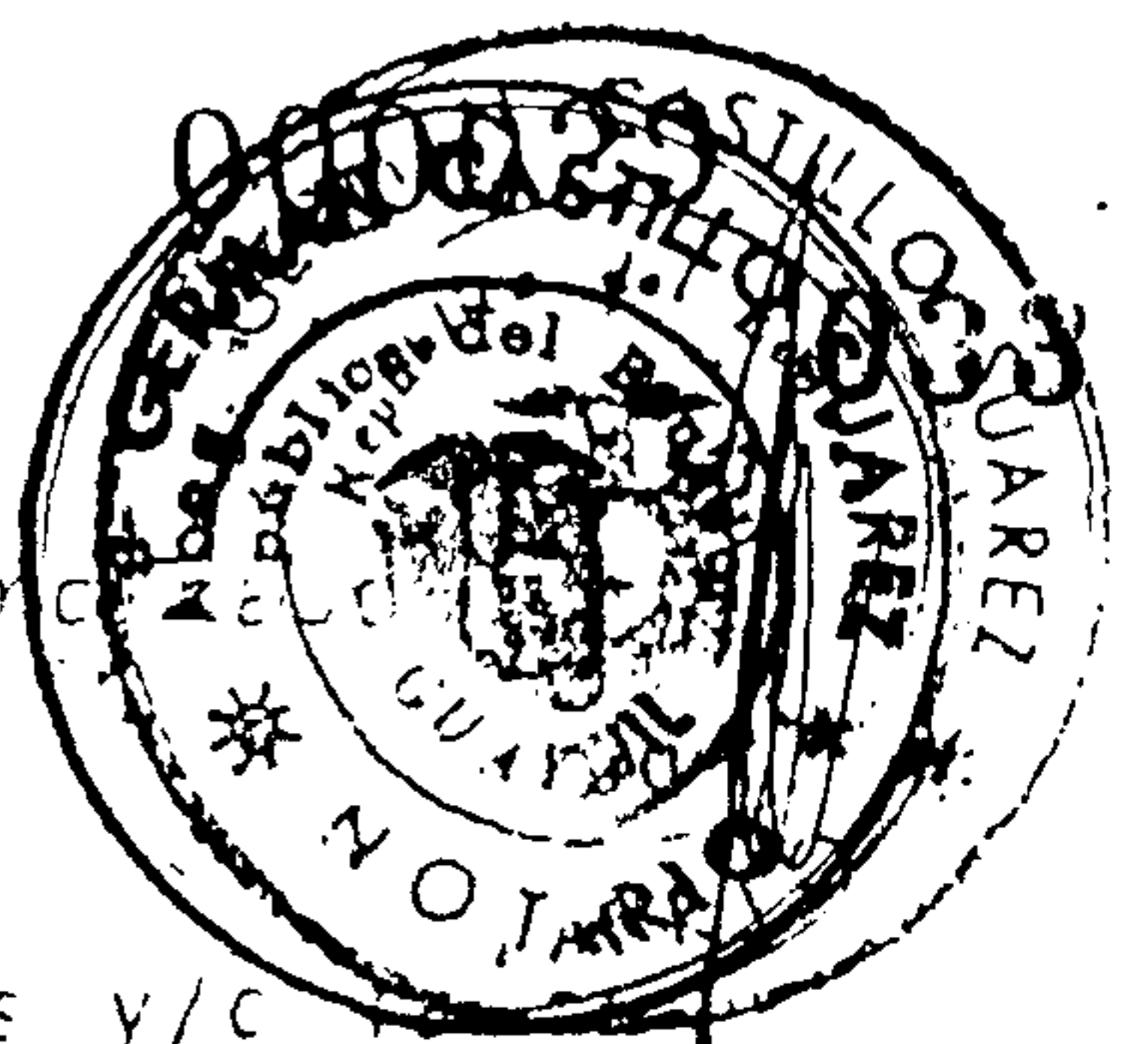
Sección 8.13: ACCESO POR EL LOCAL PARA MANTENIMIENTO.-

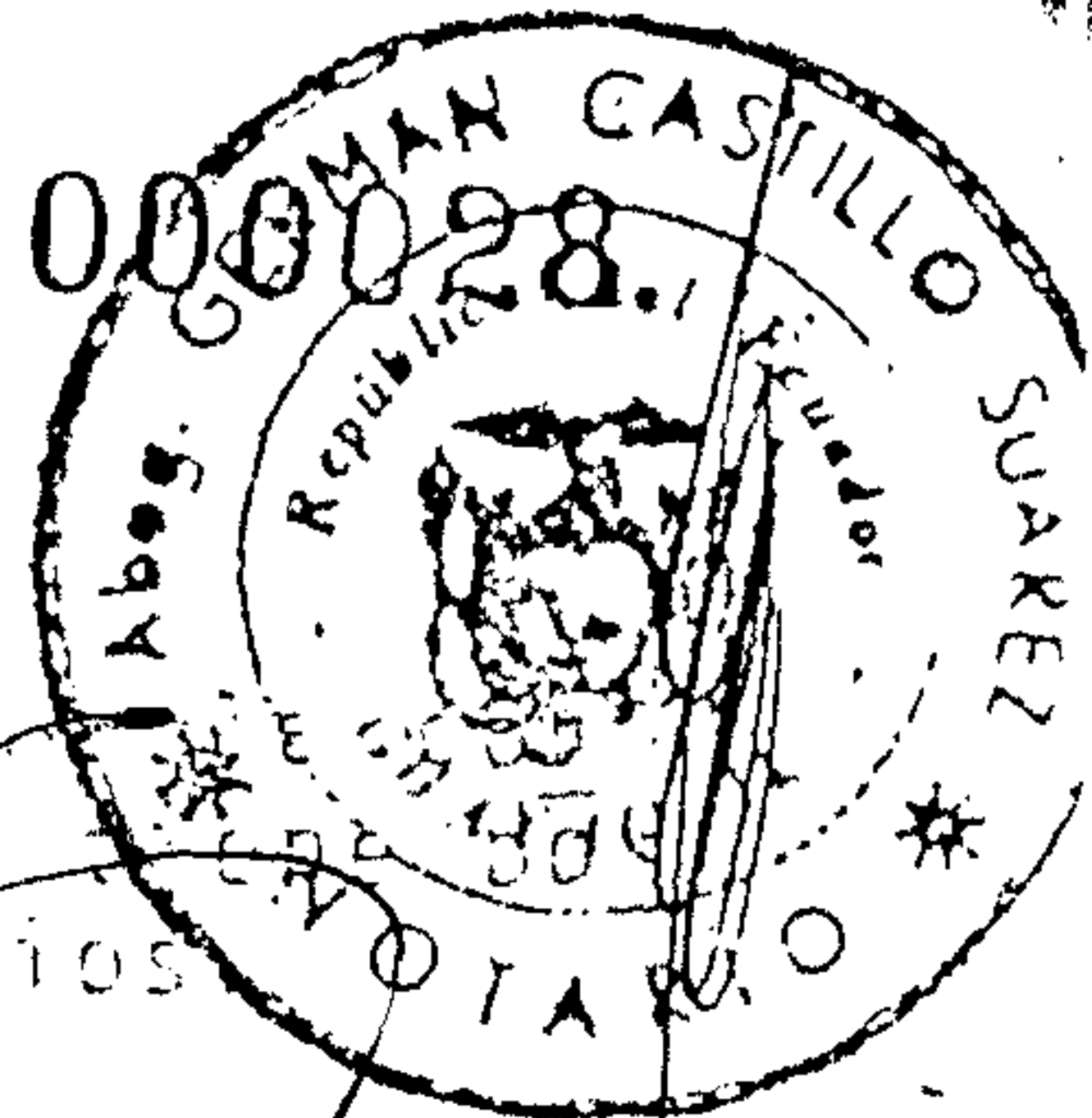
Está previsto que, para trabajos de mantenimiento de aire acondicionado, instalaciones eléctricas, música y ventilación, el acceso al espacio que está encima de los tumbados se haga por las áreas públicas. Sin embargo, si por falla de diseño o por cualquier otra razón es necesario entrar por uno de los locales, el ocupante del local estará obligado a dar todas las facilidades para que el personal de mantenimiento ingrese y pase por su local para subir al área superior al tumbado, para labores de mantenimiento, reparación, modificación e instalaciones, etc. Si el ingreso y el paso tienen por objeto mantenimiento de ru-

técnica tengan la aprobación del arquitecto coordinador.

Sección 8.18: APOYO PUBLICITARIO MUTUO.-

En toda publicidad del ALBANBORJA, los promotores y/o propiedad podrán utilizar el nombre de los ocupantes, y el logotipo, si lo tienen, como referencia o indicación de la alta categoría de los comercios de este centro comercial. En toda publicidad de los ocupantes se deberá incluir el nombre y el logotipo del ALBANBORJA. Ni unos ni otros requerirán de permiso para dicha utilización.





tina, se sujetarán a un horario razonable, atendiendo a la conveniencia del local y de sus clientes. Si el ingreso al local es objeto atender emergencias, no estará sujeto a horarios.

Sección 8.14: REPORTAR ACCIDENTES.-

Cada vez que se produzca un accidente o un siniestro, sea éste incendio o amago, o herida o caída, o de cualquier otra índole, el ocupante lo reportará verbalmente y por escrito al Administrador. Esta obligación se aplicará por igual a los accidentes que ocurran en el local del ocupante y a los que ocurran en las áreas comunes y lleguen a conocimiento de él. El informe verbal será inmediato, y se lo pondrá por escrito cuanto antes; firmado por el informante, se lo entregará al Administrador.

Sección 8.15: REEMBOLSO DE GASTOS JUDICIALES.-

Si el Administrador del ALBANBORJA recurre a una acción judicial para exigir de un ocupante el cumplimiento de los términos del presente reglamento, o para remediar incumplimientos del ocupante, los gastos en que incurra la Administración del ALBANBORJA, serán reembolsados por el ocupante a presentación de factura.

Tales gastos incluirán costas judiciales y honorarios razonables para el abogado del ALBANBORJA, si el ocupante, (o en nombre de éste, otra persona natural o jurídica) propone una acción contra el ALBANBORJA o bien si se deduce una acción de la que el ALBANBORJA deba defenderse, o participar en la defensa. Si la sentencia no es condenatoria para el ALBANBORJA, el ocupante reembolsará a la administración del ALBANBORJA de todos los gastos, inclusive costas judiciales y honorarios de abogado.

Sección 8.16: NEGOCIOS PERMITIDOS:

Al momento de adquirir el derecho de ocupación de un local por cualquier título, el comprador, arrendatario o subarrendatario especificará el negocio para el cual tiene previsto usar el local. El tenedor del local no usará ni permitirá que se use el local para ningún otro negocio, ni para otro fin, ni propósito sin aprobación del órgano de gobierno competente.

Sección 8.17: MATERIALES NUEVOS; APROBACION ARQUITECTO.-

Todo lo que se instale o coloque en los locales deberá ser nuevo. Excepcionalmente, como elemento decorativo, se podrán instalar antigüedades o cosas viejas, siempre que tengan especial significación estética o de ambientación. Se hará toda instalación, alteración, modificación, mejora, cambio de colores o diseños, con la aprobación escrita del arquitecto coordinador que, al efecto, señalará el Consejo de Administración. Los locales vendidos, igual que los arrendados, deberán respetar y mantener la unidad arquitectónica y estética del CCAB. Para ejecutar la decoración e instalación iniciales, igual que para hacer modificaciones posteriores, se someterán planos y memoria técnica al arquitecto coordinador con la anticipación que éste juzgue necesaria. Los trabajos no se iniciarán sino después de que los planos y la memoria

000030

ARTICULO 1)

PROHIBICIONES A LOS COMERCIANTES

Sección 9.01: CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.

los restaurantes, bares y kioscos podrán vender bebidas alcohólicas para consumo en el lugar, cuidando de no vender las ventas antes de que el usuario llegue a la edad legal. Las demás locales estarán prohibidas de vender, regalar o regalar bebidas alcohólicas para consumo en el lugar. Excepcionalmente de esta prohibición las degustaciones que, para promocionar un licor, se realicen en los locales que los vendan.

Estas degustaciones deberán ser debidamente avisadas al público por los medios de comunicación. Estarán limitadas a una cantidad insignificante por persona y tendrán validez durante un tiempo corto. La promoción será informada al Administrador con anticipación y éste podrá disponer que se descontinúe o suspenda, si es que las cantidades que consume cada persona no son realmente insignificantes, o si por cualquier motivo la degustación acarrea problemas, al solo juicio del Administrador.

Sección 9.02: CUIDADO DEL LOCAL.-

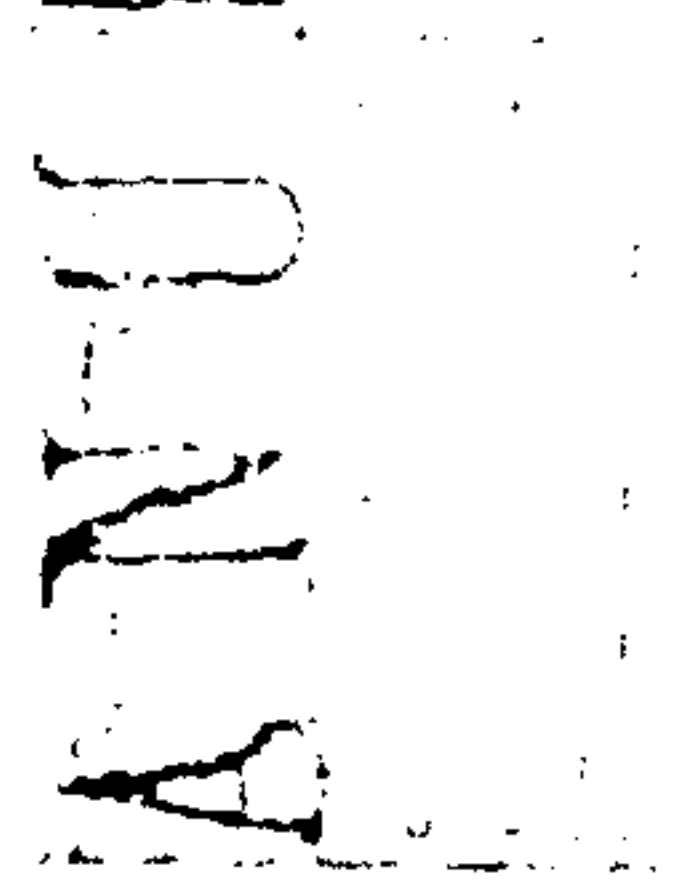
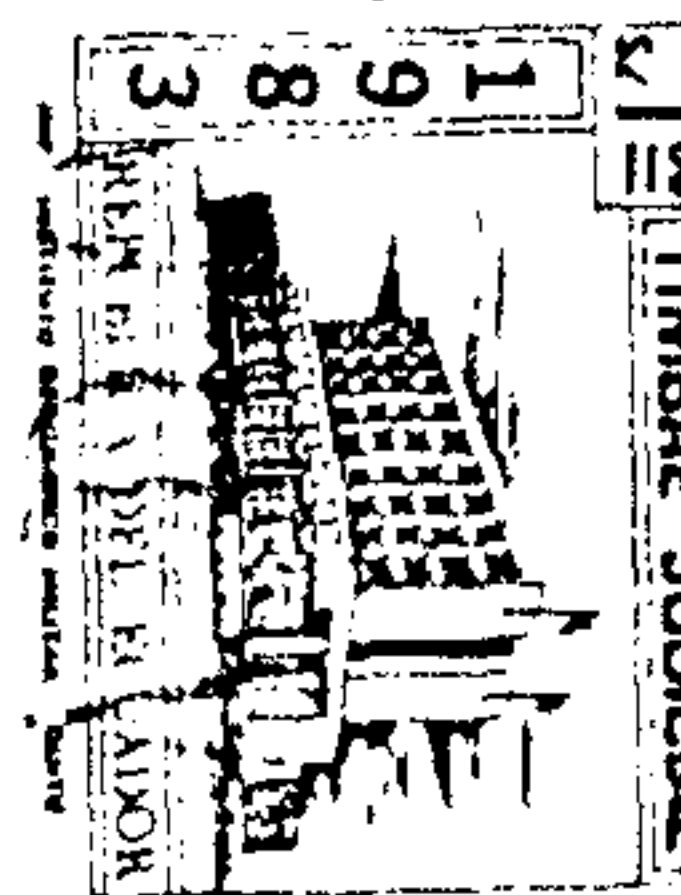
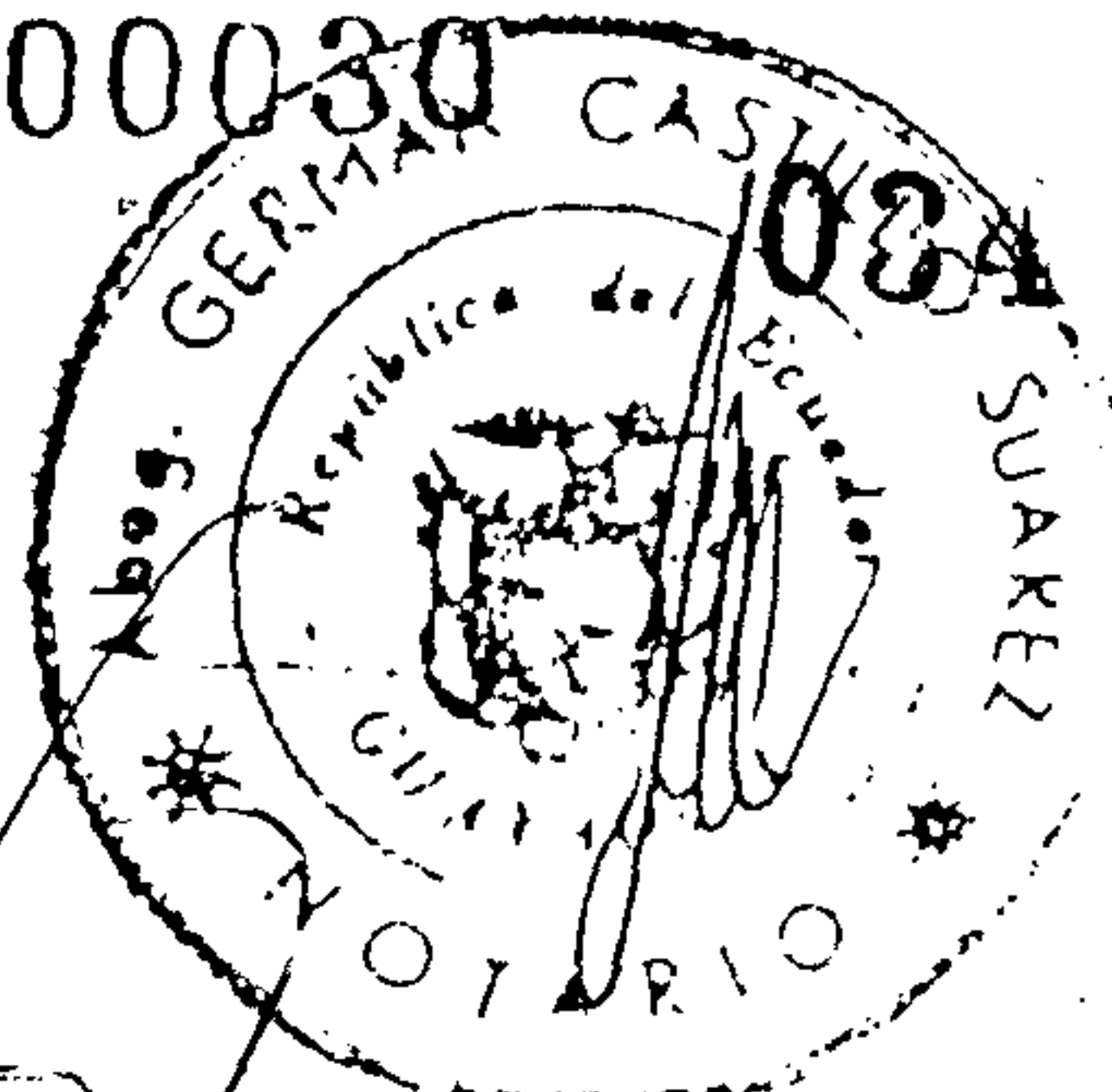
El ocupante no causará daño alguno al local, sea éste arrendado, subarrendado o comprado, ni recargará su estructura más allá de las cargas de diseño. Evitará, hasta donde sea posible, causar molestias a los propietarios u ocupantes de locales vecinos o de predios cercanos. No usará su local para nada que entrañe peligros especiales, ni hará nada que pueda dejar en suspenso o anular la validez de una póliza de seguros del propio ocupante, ni de otros.

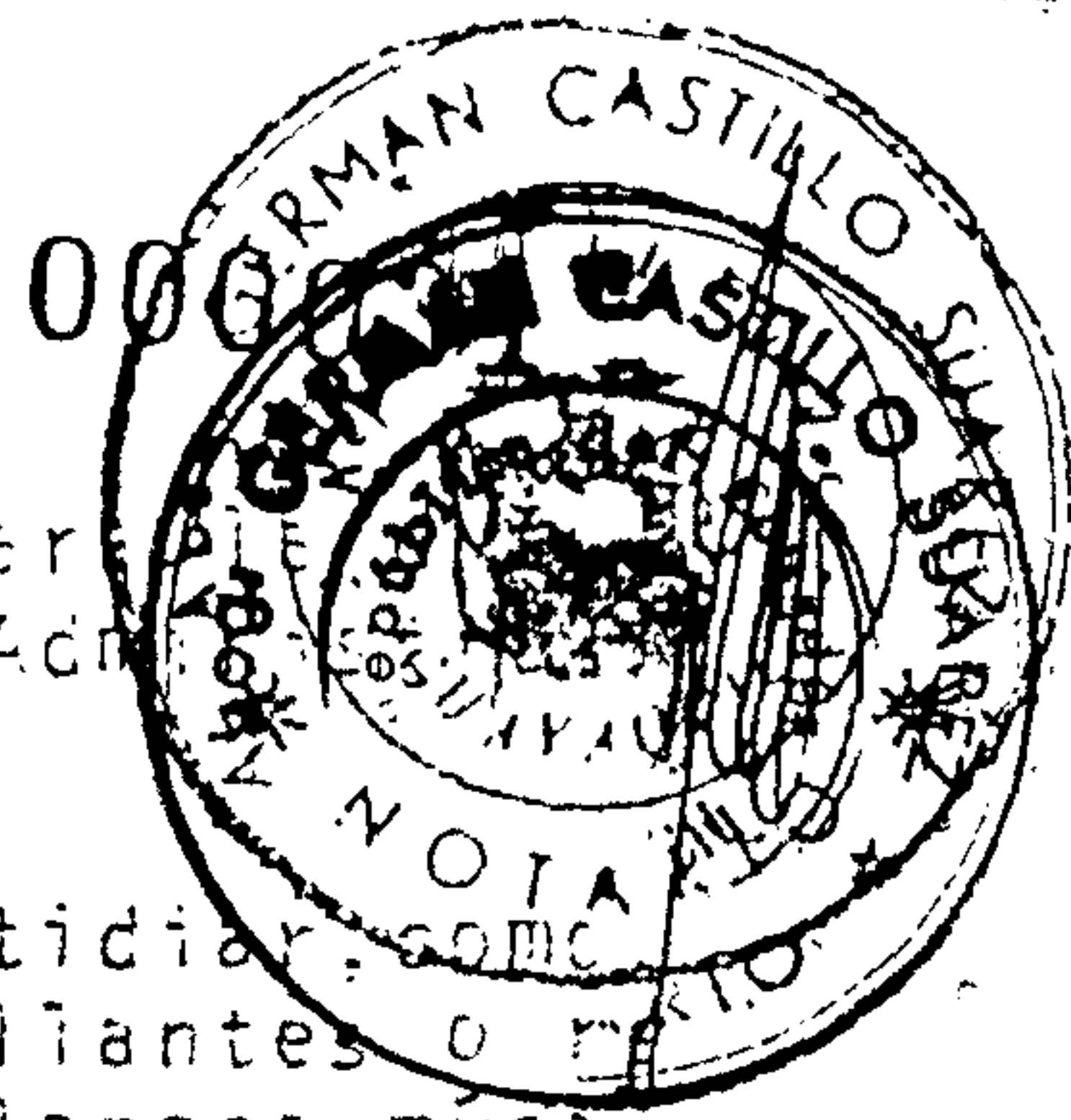
Tampoco hará nada que, por acción u omisión, dé por resultado el aumento del costo de las primas de seguros, para sí o para otros.

No quemará basura, ni desechos en ningún lugar del ALBANBORJA. No usará, ni permitirá que nadie use, ninguna porción del local para acto alguno que pueda dañar o empañar la reputación del ALBANBORJA, ni lo usará como alojamiento, dormitorio o vivienda.

Sección 9.03: AREAS COMUNES.-

No venderá, distribuirá, ni regalará, en las áreas comunes, nada que pueda causar molestia o constituir fastidio o estorbo. No hará del local ningún uso indebido, ni impropio, ni contrario a las leyes, decretos u ordenanzas, ni a la moral, ni a las buenas costumbres. Realizará actividades comerciales que no sean perjudiciales para el comercio de los demás locales. No permitirá que se realicen en las áreas comunes actividades que sean perjudiciales para el comercio de los demás locales.





para fueren verdaderos. No usará ningún sistema para la difusión de música que no haya sido aprobado por la Administración del ALBANBORJA.

No usará ningún medio publicitario que pueda fastidiar, como por ejemplo, reparto de hojas sueltas, luces destellantes o reflectores. Es prohibida la utilización de altoparlantes, música de alto volumen, receptores de televisión y en general cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte de otra manera, la tranquilidad de los copropietarios o usuarios del Complejo Comercial, salvo autorización del Consejo de Administración para eventos artísticos o culturales.

No cargará, descargará, ni estacionará camiones ni vehículos de reparto en ninguna parte del ALBANBORJA, que no sea el área específicamente señalada, para dicho objeto, por el administrador del ALBANBORJA.

Es prohibido provocar emanaciones de olores nocivos o desagradables desde el interior del local. Los copropietarios, arrendatarios o administradores de restaurantes, cafés, y demás establecimientos similares, tomarán las medidas necesarias para impedir se provoquen tales molestias; y es su obligación conservarlos en perfectas condiciones de funcionamiento.

No usará las aceras, pasos peatonales, el mall, el atrium, los ingresos, ni ninguna parte del área común para botar basura, ni para dejarla allí temporalmente, ni para exhibir o vender mercancías, ni ningún otro objeto. Específica, pero no taxativamente, queda prohibido el uso de las áreas comunes para ventas de periódicos o revistas, para ventas de cigarrillos, para comercio de acera, para la erección de kioscos o stands. Los ocupantes de los locales, por compra, por arriendo o por concesión, se abstendrán de colocar, erigir o instalar cercas, barricadas, construcciones, mejoras, divisiones, pasamanos u obstrucciones de ninguna clase, en ningún lugar del área común. No usarán el mall o paseo peatonal, ni el atrium, ni los pasos, pasillos o corredores interiores ni parte de ellos para nada que no sea el tráfico peatonal. No instalarán ningún letrero ni otro dispositivo publicitario en la parte exterior del local, a excepción del nombre comercial, que se colocará en la parte superior del frontispicio del local.

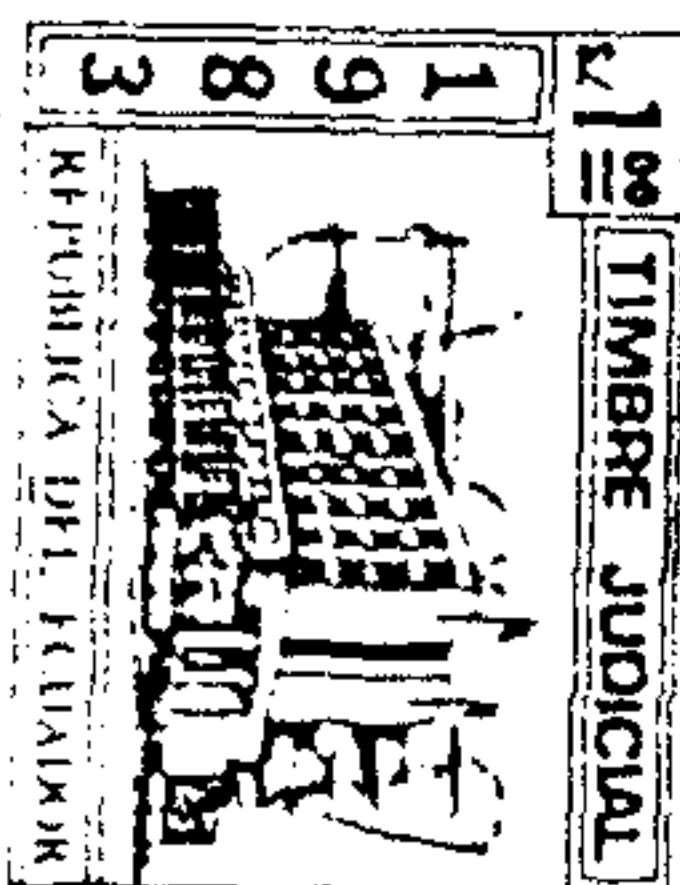
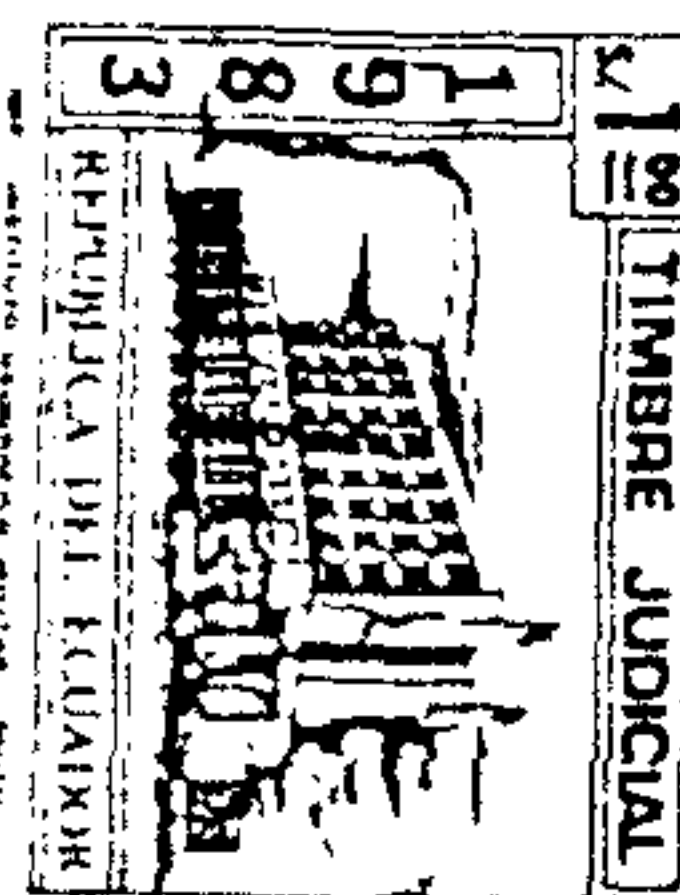
Sección 9.04: ALTERACIONES, AÑADIDURAS.-

No harán alteraciones ni añadiduras; no permitirá que se perforen huecos en las paredes, tumbados, ni pisos; no permitirán que se pinten ni se coloquen letreros exteriores, ni afiches, ni otros elementos publicitarios, ni marquesinas, toldos, ni nada parecido.

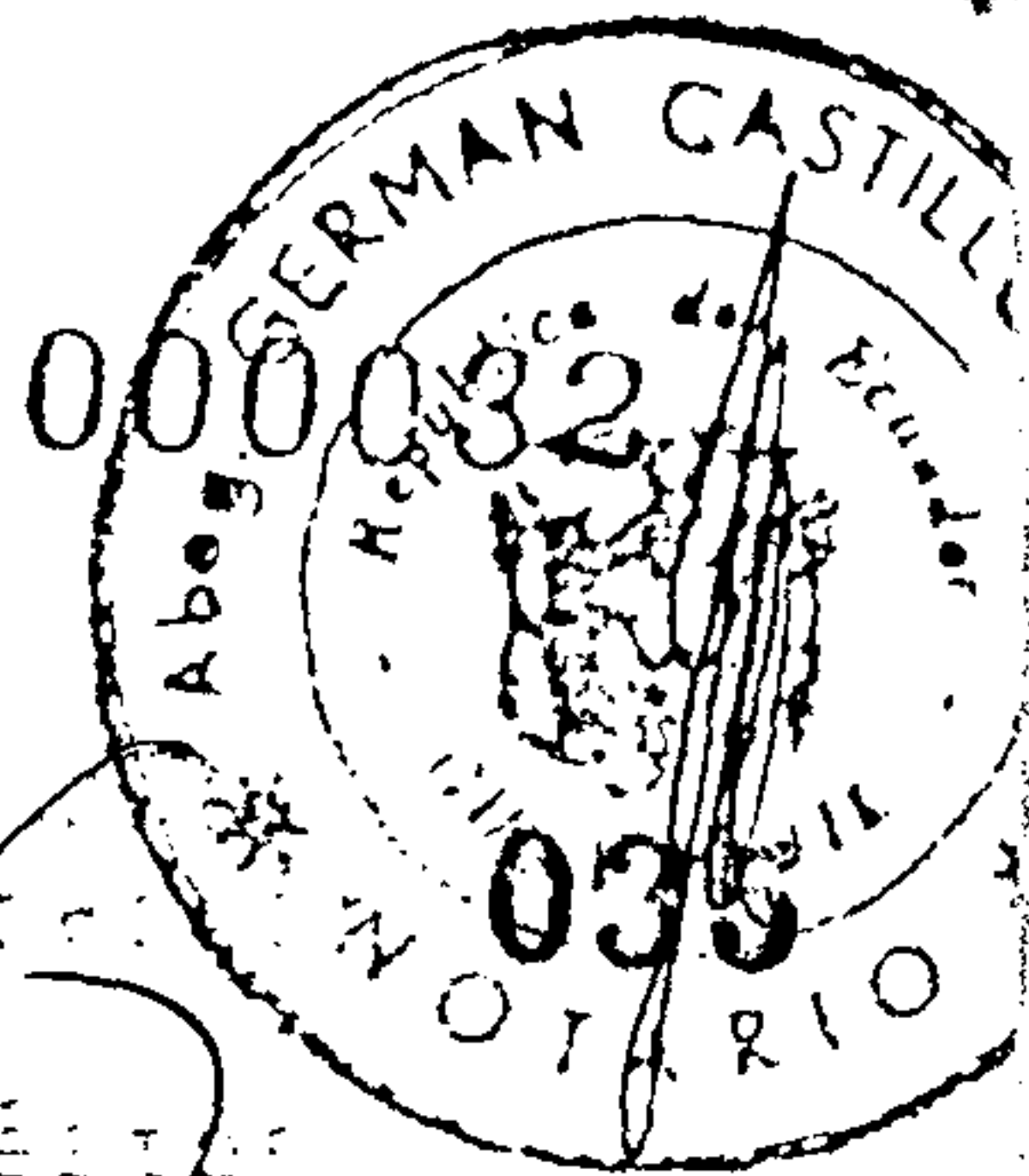
Los locales que vendan televisores, radios o equipos similares podrán hacer instalar, por su cuenta, las antenas que sean necesarias para hacer demostraciones del equipo que se ofrece.

La colocación de estas antenas será coordinada con la administración para que su presencia no tenga efecto estético adverso.

Los locales que no requieran específicamente de antenas para la buena marcha de su negocio podrán hacerlas instalar sólo por el



UN



consentimiento de la administración del ALDABONCA, el
deberá necesariamente darse por escrito, y con anterioridad
a la ejecución.

En cuanto a los letreros, afiches o carteles en general, éstos
no se pondrán en las vitrinas del frontispicio de cada local.
Se colocarán en forma tal, que el público que este en el mall
y en los nudillos, vea sin obstrucción el interior del almacén.

Sección 9.05: MAQUINAS MONEDERAS.-

Sólo aquellos negocios que estén específicamente autorizados
a instalar juegos electrónicos podrán hacerlo. Estos deberán
ser de calidad y categoría tal que no traigan elementos in-
deseables o desadaptados. Los teléfonos monederos se instala-
rán previa autorización escrita del Administrador, que velará
porque no resulten antieconómicos por ser demasiado numero-
sos. Salvo lo antedicho, ningún local tendrá en operación má-
quinas vendedoras de las que funcionan con monedas o fichas,
ni ningún artefacto similar para la venta de artículos, de
mercadería, de alimentación, de bebida o de cualquier otro ti-
po de bienes o servicios. La presente prohibición se extiende
entre muchos otros artefactos similares, a los teléfonos mo-
nederos, balanzas monederas, máquinas monederas para la venta
de bebidas, alimentos, dulces, cigarrillos y otros artículos.

Sección 9.06: TRANSFERENCIA DE DERECHOS.-

El ocupante no transferirá los derechos que tiene sobre su lo-
cal, sin previa autorización del Consejo de Administración. No
lo cederá en todo, ni en parte, en ninguna forma, de hecho ni
de derecho, sin la autorización referida.

Exceptuánse de esta prohibición únicamente los locales 001 y
041, que podrán tener concesionarios pequeños.

Sección 9.07: LIMITACION DE LAS AREAS DE TRABAJO.-

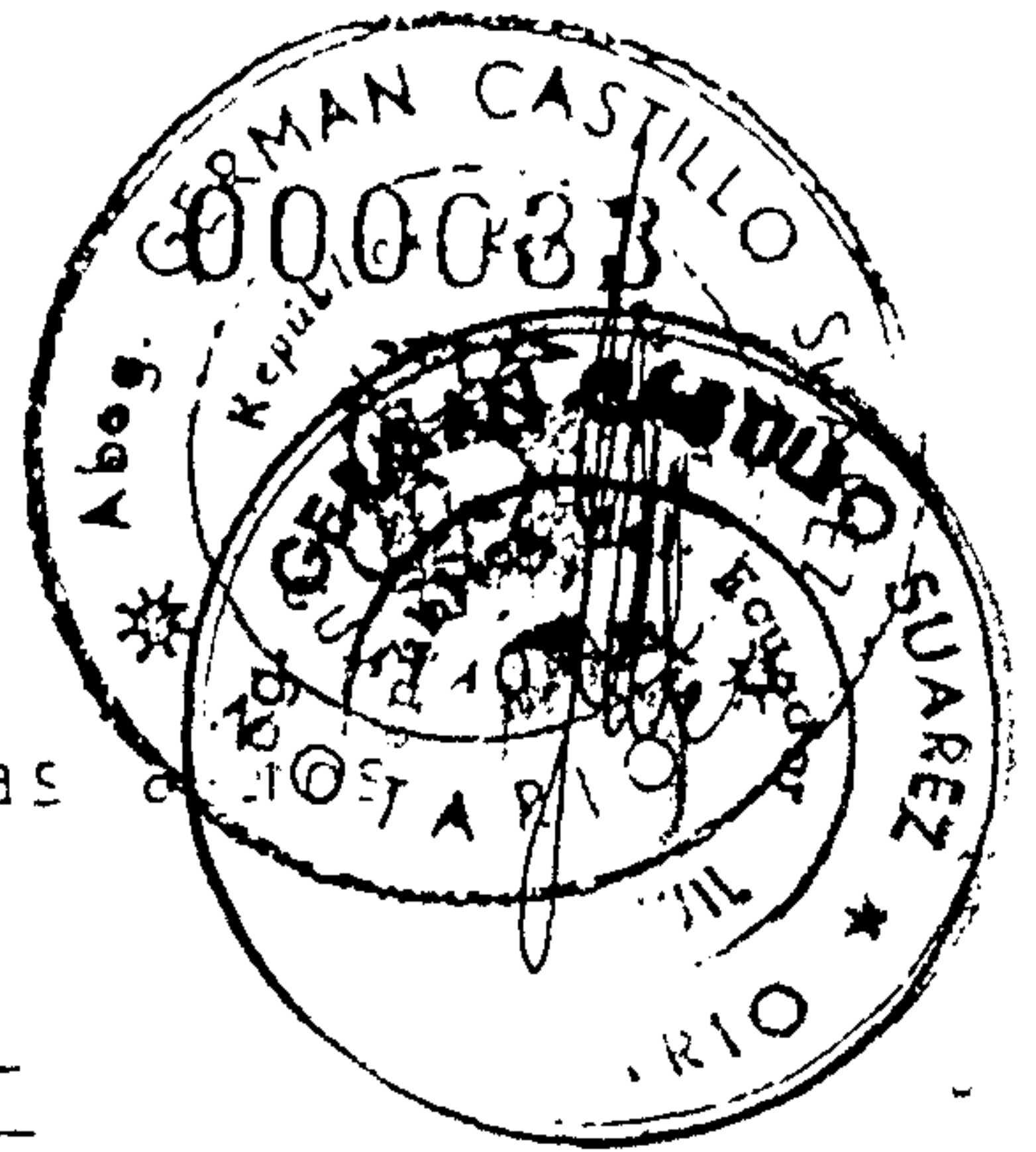
No utilizará el mall, ni ninguna porción de las áreas comunes,
ni de áreas pertenecientes a otras personas ni para realizar
trabajos de decoración, ni para preparar materiales.

Sección 9.08: LIMITACION DE ACTIVIDADES.-

Se prohíbe el poder utilizar los distintos locales, privados
o comunes, del CCAB, para reuniones de tipo político o sindi-
cal; o, efectuar en ellos mítines, concentraciones o eventos
del mismo carácter.

Sección 9.09: LIMITACION DE COMPROMETER SEGURIDAD.-

Es prohibido ejercer en los locales, actividades que comprometan
la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como
conservar o depositar sustancias o mercaderías peligrosas, ex-
plosivas, inflamables, antihigiénicas o que produzcan malos olores.



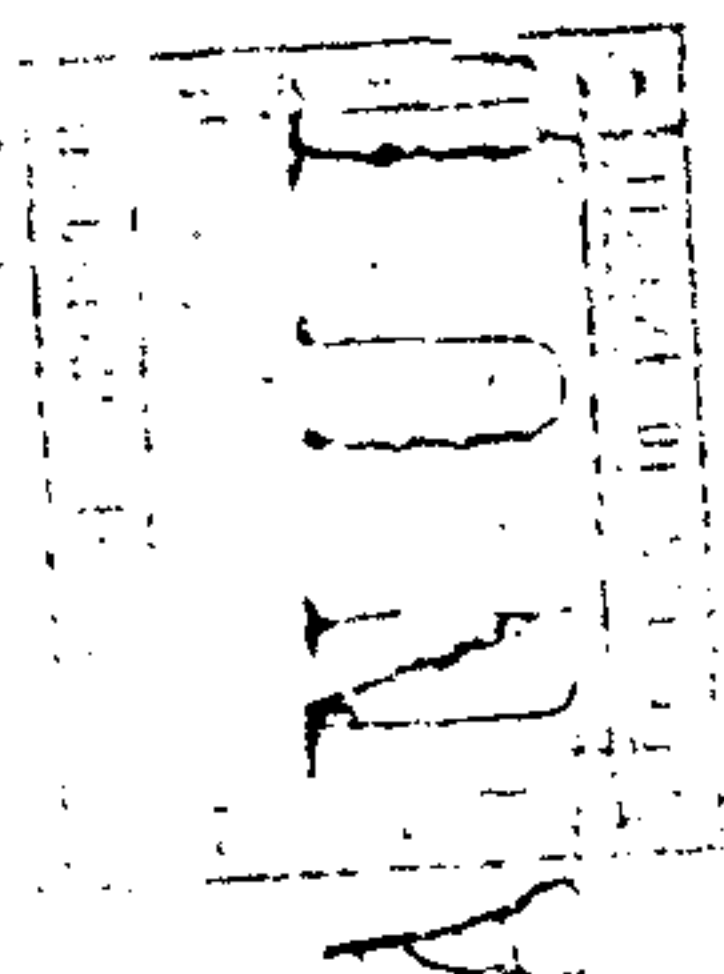
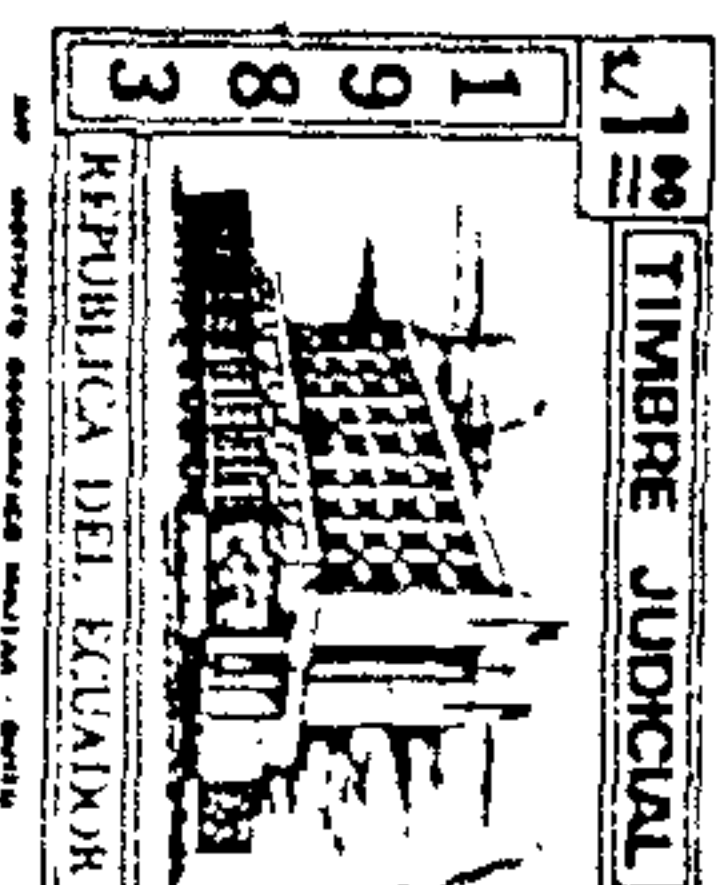
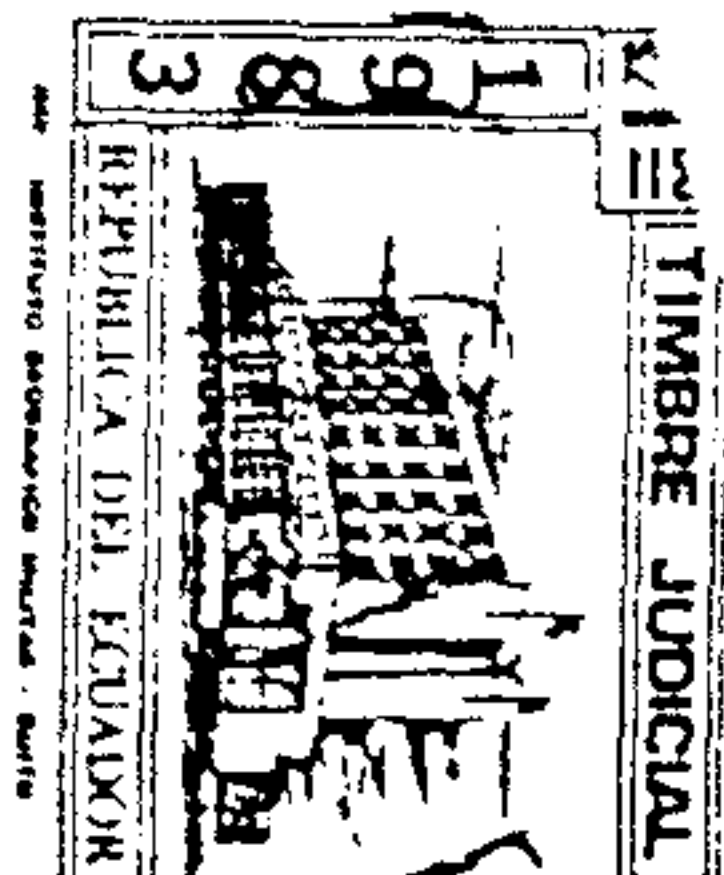
malos olores, humo o cualquier clase de molestias a demás ocupantes, o al público en general.

Sección 9.10: LIMITACION DE CONSERVAR ANIMALES.-

Es prohibido conservar animales en otros locales del edificio que los destinados para el efecto.-Sólo se permitirá el uso de las plantas ornamentales, cuando no afecten al aseo y no desarmonicen con la estética y buena conservación y presentación del Centro Comercial.

Sección 9.11: LIMITACION DE UTILIZAR AL PERSONAL.-

Es prohibido utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.

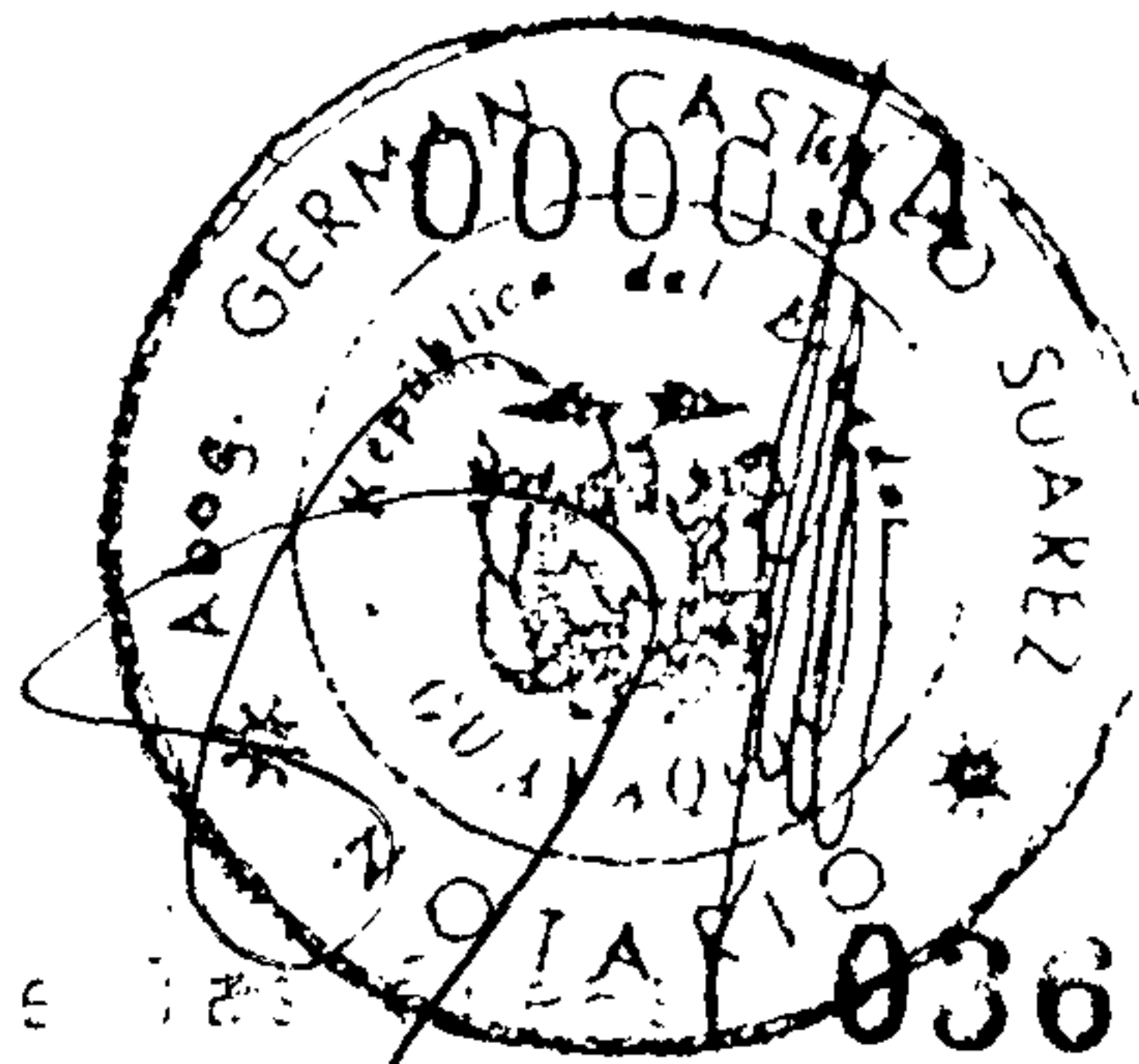


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

GASTOS DE AREA COMUN



Sección 10.01: PRORRATA.-

Todos los gastos que demande el mantenimiento de las áreas comunes serán prorrateados entre los copropietarios del ALBANBORJA, en conformidad con el Anexo TPES.

Sección 10.02: ERRORES O DIFERENCIAS CONSTRUCTIVAS.-

Sólo en el caso de que en el ALBANBORJA se ejecutaran modificaciones constructivas extensas, se recalcularán y modificarán las tasas de prorrateo. Ninguna modificación menor, ni errores de medición o de cálculo de área que se descubrieren más tarde, causarán modificación en las tasas de prorrateo, tanto si los errores o diferencias favorecen al propietario como si lo perjudican.

Sección 10.03: RESPONSABILIDAD INMANENTE DEL PROPIETARIO.-

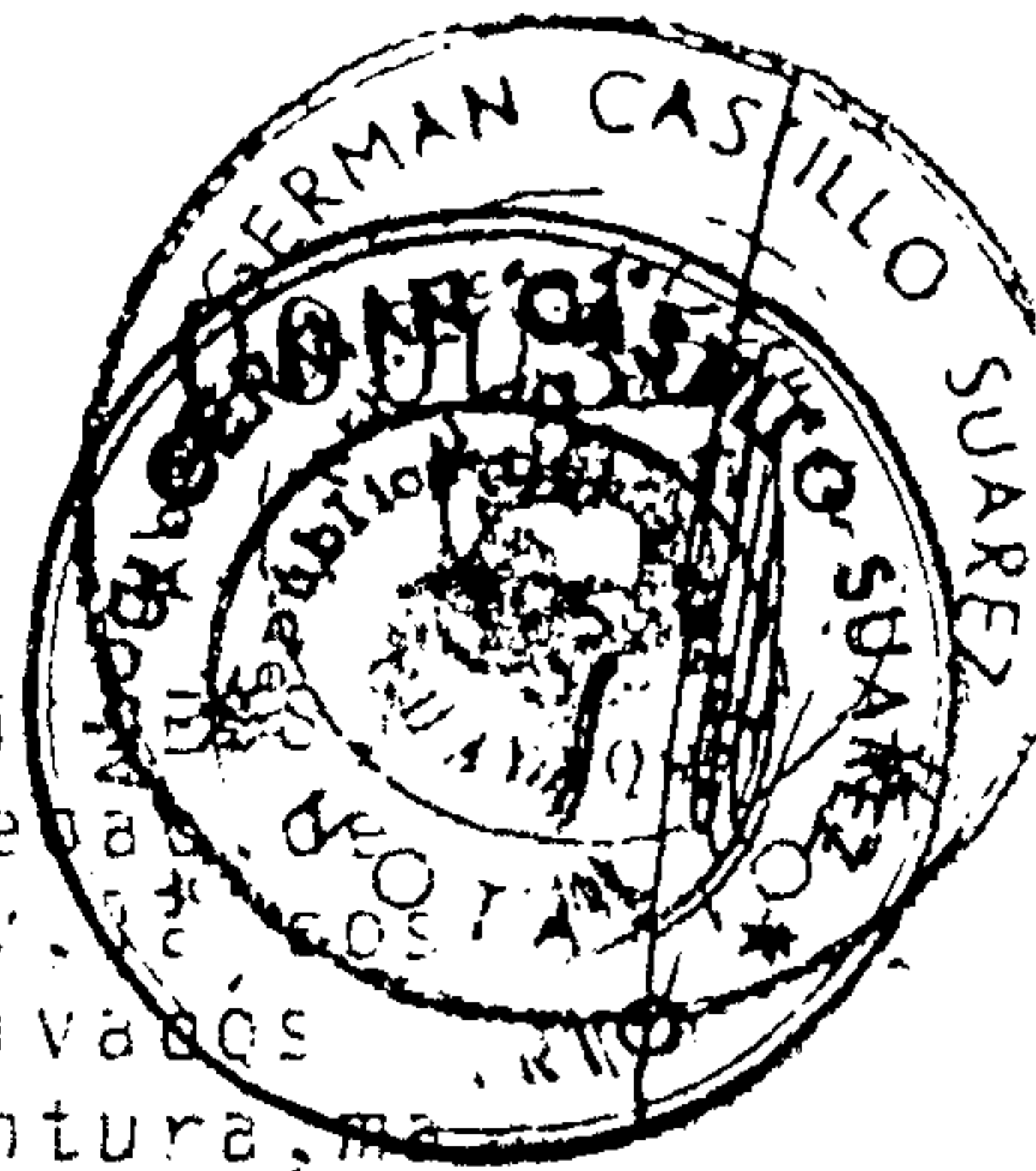
Si un local es arrendado por su propietario, el pago de los gastos de área común será materia de acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, los cuales podrán acordar que sea el segundo de los nombrados el encargado de pagar la cuota. Sin embargo, si éste no lo hiciera a la primera presentación de factura, la obligación de hacer el pago en forma inmediata revertirá, automáticamente, al propietario, sin que sea necesario aviso. La obligación del pago es inmanente al propietario, y ningún acuerdo con el arrendatario lo absuelve ni exonera.

Sección 10.04: CONCEPTO GENERAL DE GASTOS DE AREA COMUN.-

Se considerarán gastos de área común, todos los gastos de cualquier especie y naturaleza, que demande el mantenimiento y operación del ALBANBORJA.

Si el Consejo de Administración considera apropiado establecer reservas acumulativas para reemplazar equipo, estas reservas serán, automáticamente, parte del gasto de área común.

Sin que la presente enumeración sea taxativa, se incluirán los gastos que se deriven de operar, gerenciar, administrar, equipar, ejercer vigilancia, proteger, evacuar la basura seca y los desperdicios no orgánicos; se incluirá el costo de iluminar las áreas comunes interiores, el exterior o fachada del edificio y el estacionamiento; de pintar rayas, flechas y letreros en el piso o en otra parte del estacionamiento; de reponer parailantas que se rotan o destruyen; el costo de mantener paisajismo, jardinería, espacios verdes y plantas en macetas o jardineras en el interior y en el exterior. Para todas las faenas de aseo, limpieza, mantenimiento, jardinería, se tomarán en cuenta los jornales, el 13 de 14 de 15 de



gratificación, el fondo de reserva y los aportes a las vacaciones, el subsidio de transporte, de antigüedad, familia y los demás cargos o emolumentos que la Ley, el reglamento, los contratos colectivos o los convenios privados establezcan. Se tomarán en cuenta el valor de la pintura, material de albañilería y granito para reparar fachadas; de cera, jabón, detergente, fungicidas e insecticidas; el valor de las plantas que se mueran o se destruyan por vandalismo o por otras causas, o que sean reemplazadas por razones estéticas o de rotación.

El costo de la operación del sistema de música ambiental será gasto de área común, incluyéndose el establecimiento de una reserva adecuada, que permita comprar equipo nuevo, a los precios que se estimen vigentes para la época de obsolescencia del actual.

Sección 10.05: CONSUMO DE ENERGIA ELECTRICA.-

El ALBANBORJA se ha diseñado y construido de modo que cada local, a excepción de los más pequeños, tienen su propio medidor eléctrico. Será responsabilidad de cada propietario pagar cumplidamente a la Empresa Eléctrica, y evitar cortes. Por otra parte, el consumo necesario para la iluminación de áreas comunes, fachada, estacionamiento, puente sobre el Salado, calles peatonales y vehiculares, equipo de sonido y equipos de control será gasto de área común y sujeto a prorrateo.

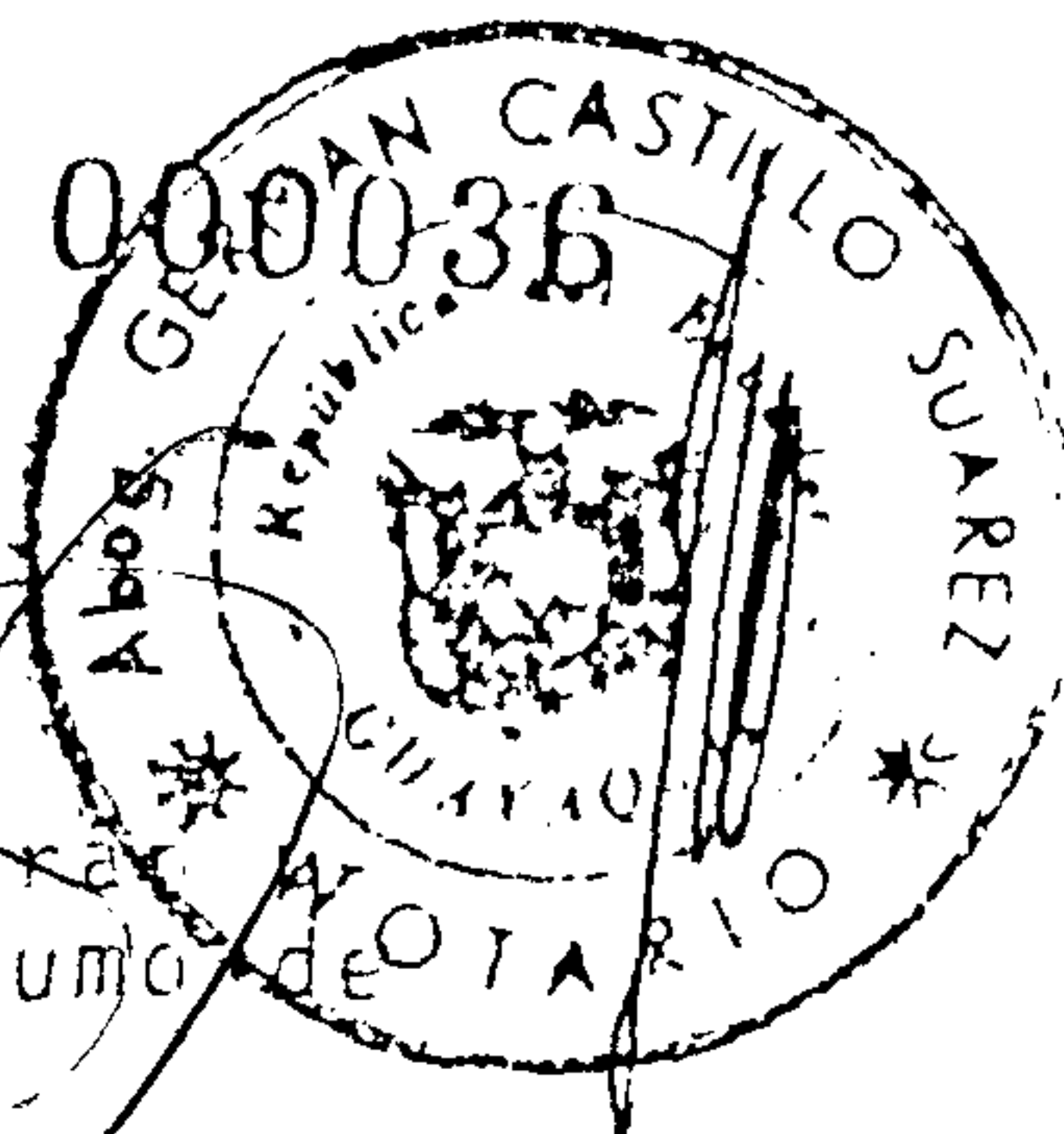
Sección 10.06: AGUA POTABLE.-

El ALBANBORJA ha sido diseñado y construido de manera que cada local tiene su propio medidor. Será por lo tanto responsabilidad de cada propietario, pagar a EMAP-G lo correspondiente a su consumo. Será, por otra parte, gasto de área común, el consumo de agua correspondiente a las pilas y fuentes decorativas; el aseo y mantenimiento de fachada, puertas, ventanas, mall, estacionamiento, al regadío de plantas, sea que éste se haga mediante tanqueros, mediante tuberías o mediante cualquier otro sistema.

Sección 10.07: PAGOS NO PREVISTOS A EMAP-G.-

Si, por cualquier razón, EMAP-G rechaza el cobrar individualmente, a cada local, el consumo de su medidor, la copropiedad pagará el consumo total y recaudará el consumo individual entre los condóminos.

Si EMAP-G acepta facturar por medidor a unos locales y a otros no, la copropiedad recaudará en la forma que los órganos de gobierno juzguen más equitativa.



037

Sección 10.08: LOCALES SIN MEDIDOR.-

Los locales más pequeños, que no tienen medidor, pagarán una suma mensual por metro cuadrado de área, por consumo de agua, aunque no tengan instalaciones propias. Este pago lo harán a más de la parte que les corresponde del consumo general, o de área común. Esta tasa por metro cuadrado la determinará el Administrador, tomando como referencia el consumo promedio por metro cuadrado de los locales que sí tienen medidor e instalaciones.

Sección 10.09: TELEFONOS MONEDEROS.

Aunque, ordinariamente, los teléfonos monederos se autofinancian, si, por cualquier motivo, los del ALBANBORJA demandan gastos, estos serán propiamente considerados gastos de área común y, por tanto prorratableables. Estos gastos incluirán la reparación de instrumentos y cables y el reemplazo de éstos en caso de robo, actos vandálicos, motines u otras causas.

Sección 10.10: AIRE ACONDICIONADO.-

El ALBANBORJA ha sido diseñado en forma tal que cada local tiene aparatos de aire acondicionado cuyo consumo se registra en el medidor individual. Sin embargo, el mall y las áreas comunes tienen aparatos que no dan servicio individual a ningún local; son de utilidad general a todos los usuarios. Es el consumo de estos aparatos que se prorratará entre los condóminos. Igualmente, serán gastos de área común los que se relacionen con reparar y mantener estos aparatos de aire acondicionado, inclusive reemplazarlos, si el Consejo piensa que es conveniente esta medida. Se creará e incrementará anualmente una reserva de obsolescencia adecuada, que permita reemplazar los aparatos cuando sea necesario, y considerando, no los costos originales, sino los precios de reemplazo. Si un local abre la puerta y simultáneamente apaga su aire acondicionado y se beneficia del aire acondicionado común, ese beneficio viola el reglamento. El Administrador calculará su valor y lo cobrará con 35% de multa.

Sección 10.11: IMPUESTOS.-

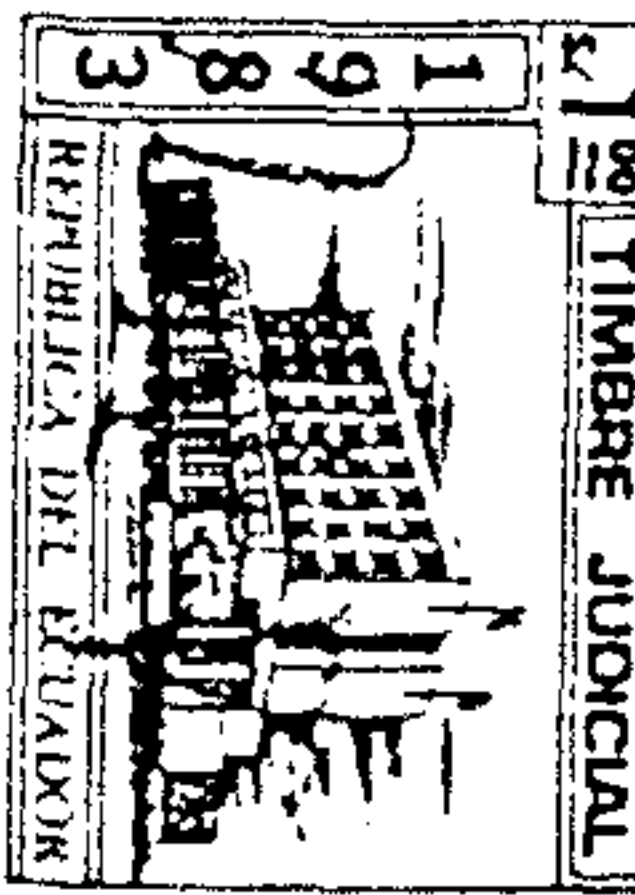
Los impuestos que gravan a cada local son responsabilidad del condómino o propietario, que deberá pagarlos a tiempo; pero, en cambio, los impuestos que gravan al ALBANBORJA en su conjunto son gastos comunes prorratableables.



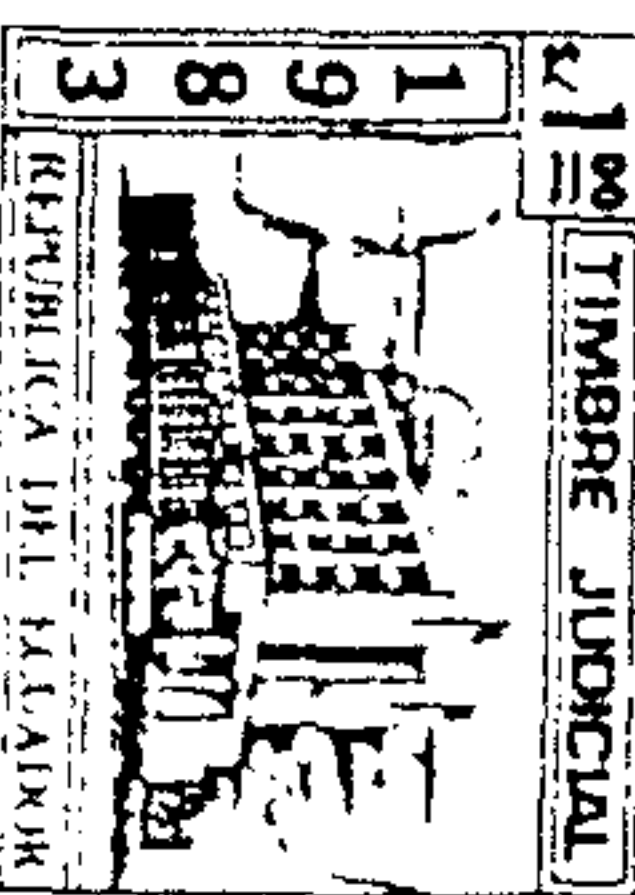
Entre los gastos de área común se considerarán los municipales o estatales que existan en el momento se establezcan en el futuro o bien aquellos que se otorga beneficio de entidades públicas, semipúblicas y privadas. En general aquellos impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otra forma de gravamen que existan o que llegaren a establecerse sobre áreas comunes, o sobre condominios o propiedad horizontal.



Sección 10.12: PRIMAS DE SEGUROS; SUS IMPUESTOS; TIMBRES Y TASAS.-



Siempre que el Administrador, por iniciativa propia o por mandato de este reglamento, contrate una póliza de seguros que ampare o tenga como beneficiario a la copropiedad, todos los gastos que la póliza demande serán gastos prorrateables. En este concepto se incluirá la prima básica, primas adicionales por addendums, impuestos, tasas, honorarios, timbres, etc.



Sección 10.13: BASURA HUMEDA O DE ORIGEN ORGANICO.-

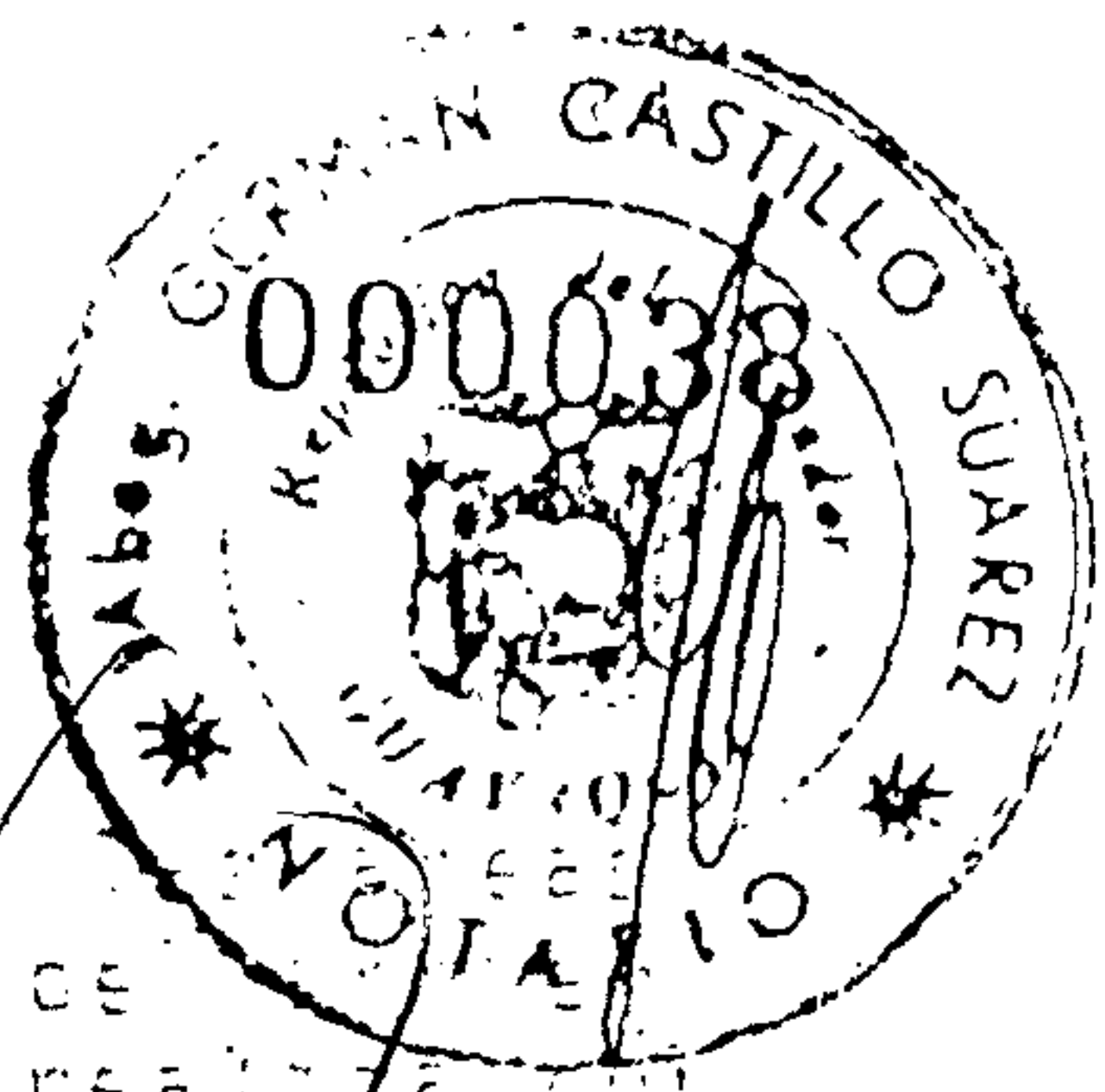
La basura orgánica se almacenará y mantendrá en forma tal que no despidan mal olor, ni sea, por su presencia, motivo de malestar o fastidio para nadie. El costo de refrigerar la basura orgánica, o de aplicar cualquier otro procedimiento para que no despidan mal olor ni cause fastidio, será responsabilidad del ocupante cuyo negocio la origine. Por tanto, no será gasto de área común.

La basura húmeda, como cáscaras de frutas, que se encuentren en las áreas comunes, será removida como gasto de área común. Para la recolección de basura se definirá horario, y éste será de obligatoria aceptación por todos y cada uno de los condóminos y ocupantes.

Sección 10.14: SERVICIOS HIGIENICOS.-

El ALBANBORJA se ha diseñado y construido dotando a casi todos los locales, exceptuándose los más pequeños, de baños individuales. Estos deberán ser cuidados, mantenidos y reparados por cada propietario, que deberá reponer las piezas que se rompan con otras de la misma calidad y color. Adicionalmente, existen servicios higiénicos comunes. La operación, el mantenimiento y reparación de éstos, tanto en lo que se derive del uso natural como en lo que provenga de actos vandálicos u otras causas, será gasto de área común. Se pondrá especial empeño en el aseo, en la provisión adecuada de jabones, toallas y papel higiénico.

Se botarán los letreros y dibujos, sean éstos obscenos o no, repintando, los baños cuantas veces sea necesario.



Sección 10.15: EQUIPO ARRENDADO.-

Si la operación, repintada, aseo y mantenimiento de áreas comunes se realiza por equipo arrendado, el valor de dicho será gasto de área común y prorrateable. Si se realiza con equipo propio, que existiere al momento de la inauguración del ALBANBORJA, serán prorrateables todas las reservas que se establezcan para su periódica renovación. Si el Consejo de Administración decide comprar equipo nuevo, será prorrateado el costo inicial de éste y, además, la reserva necesaria para reemplazarlo en su momento.

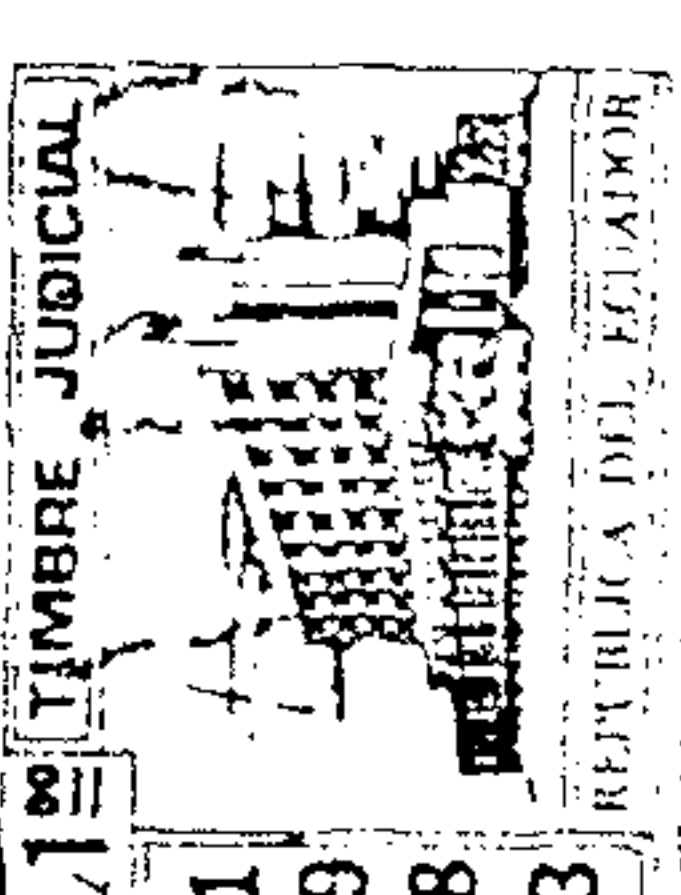
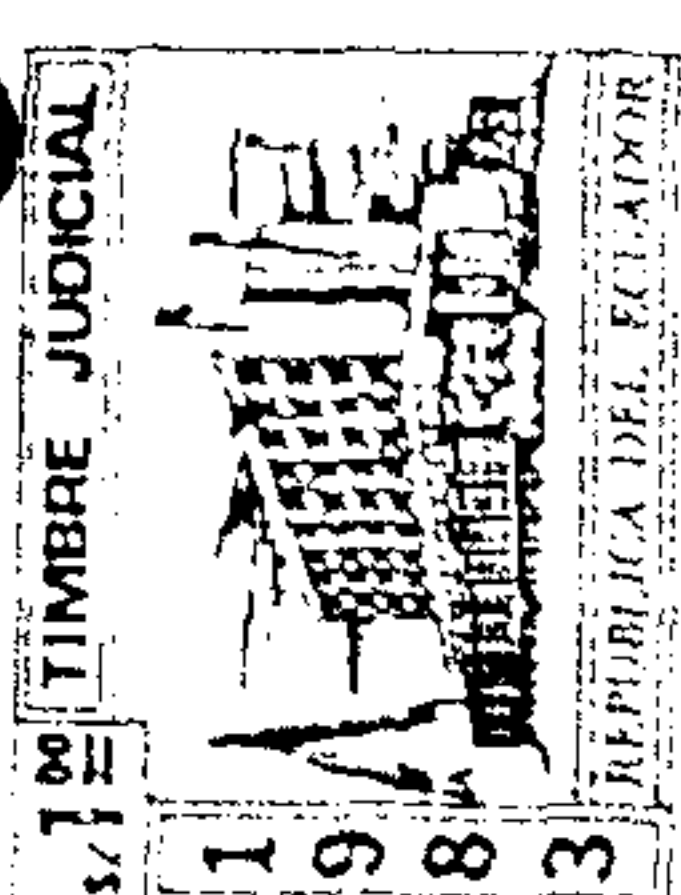
Sección 10.16: FACHADAS.-

Cada uno de los grandes almacenes denominados andas, será responsable de mantener en perfecto estado las paredes exteriores de su respectivo edificio. Obliterarán todo letrero o dibujo, sean éstos electorales, políticos, obscenos o de otra índole, cuantas veces sea necesario. El Administrador hará lo propio con todo el resto de la fachada y este gasto será de área común y prorrateable.

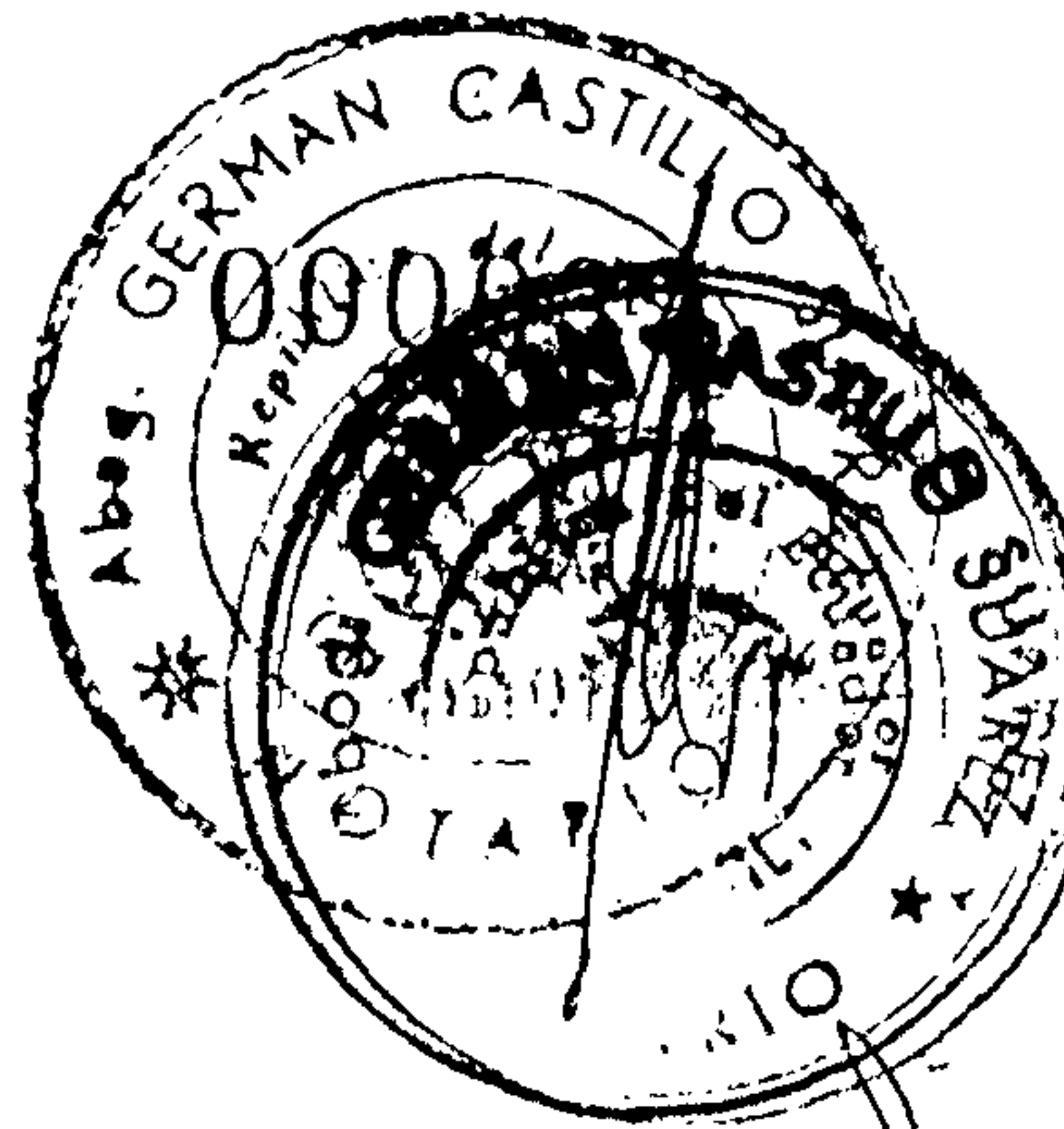
Sección 10.17: LETREROS.-

Los letreros que se instalen para promocionar el ALBANBORJA en su conjunto, (sin individualizar un establecimiento) serán gastos prorrateables de área común, sea que se encuentren en terrenos de la copropiedad o en cualquier parte de la ciudad o del País.

[Handwritten signature]



[Large handwritten signature]



ARTICULO XI

KIOSKOS Y SUB-SECCIONES

Sección 11.01: GASTOS DE AREA COMUN.-

De acuerdo con los principios del presente reglamento y, específicamente, con lo establecido en el Anexo TRES, corresponde a los kioskos, en su conjunto, pagar una alícuota de administración de 5.849 %, correspondiente a 855.36 metros cuadrados. Esta alícuota será, a su vez, distribuida y pagada por el arrendatario o tenedor de cada kiosko, de acuerdo con las alícuotas que se establecen en la Sección 11.04.

Sección 11.02: GASTOS ESPECIFICOS.-

Además de los gastos de área común generales, los kioskos tendrán sus propios gastos comunes. Ellos incluyen los meseros, pocilleros y demás personal que atienden exclusivamente a los kioskos, y cuyo pago, en ningún caso, pertenece a otros establecimientos. También incluye todos los gastos específicamente derivados del servicio de alimentos preparados, como aseo y remoción de basura húmeda y orgánica, publicidad específica y otros.

Sección 11.03: FORMA DE PAGO.-

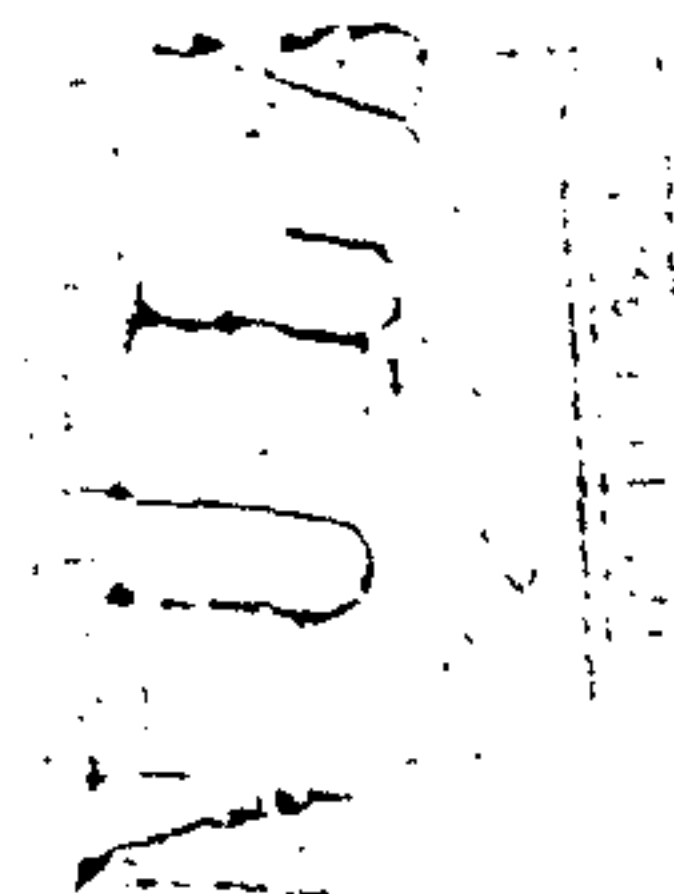
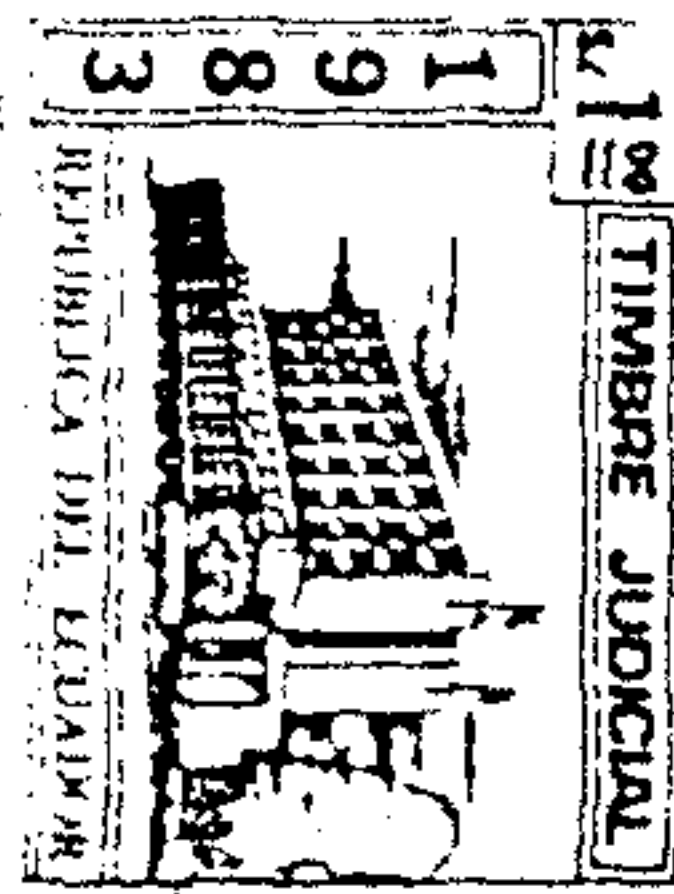
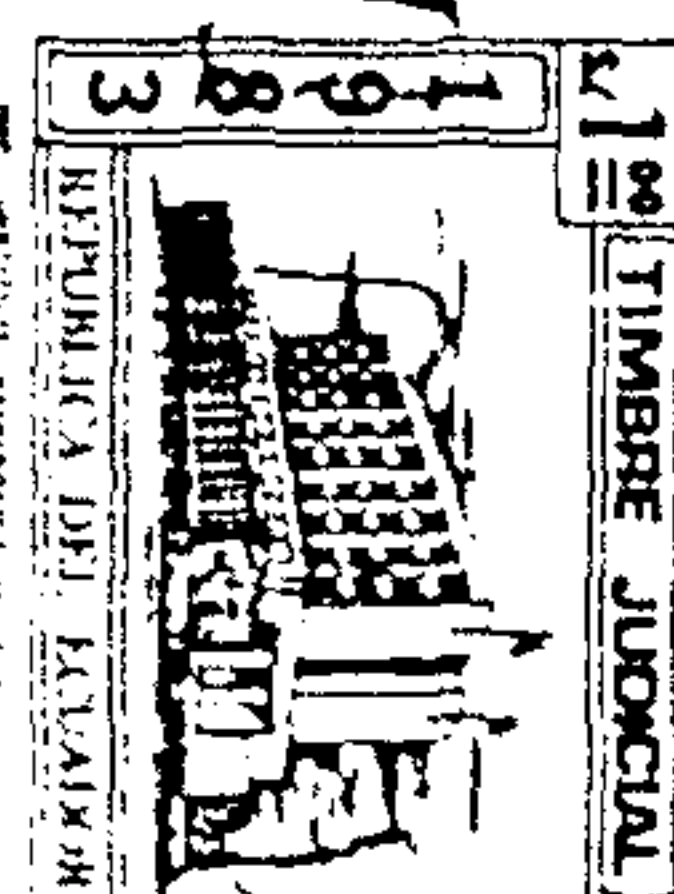
Estos gastos comunes se pagarán por separado, repartiéndolos únicamente entre los kioskos, sin que incidan sobre otros establecimientos, y prorrateándolos según las alícuotas establecidas en la Sección 11.04.

Sección 11.04: ALICUOTAS .-

Las alícuotas correspondientes a los kioskos serán las siguientes:

KIOSKOS	AREA	ALICUOTA
092	18.12 mts2	8.864 %
093	18.12	8.864 %
094	17.33	8.479 %
095	18.12	8.864 %
096	18.12	8.864 %
097 (TRIANGULAR)	9.75	4.770 %
098	18.12	8.864 %
099	18.12	8.864 %
100	18.12	8.864 %
101	18.12	8.864 %
103	18.18	8.895 %
104 (REDONDO)	14.19	6.943 %
AREA TOTAL: 204.41 mts2		100.000 %

[Handwritten signature]



Sección 11.05: HORARIOS EXTENDIDOS.-

El Consejo de Administración podrá decidir que el kiosco cierre sus puertas interiores y opere hasta un horario diferente que el resto del CCAE, sin interferir con él. En este caso, los gastos de iluminación, aseo, guardiana y otros se repartirán no sólo entre los kioscos, sino también entre los locales que queden dentro del área de horarios extendidos. La contribución de éstos al costo será igual si abren todos los días, si abren sólo algunos días o si no abren.

Sección 11.06: GASTOS ESPECIFICOS DE GRUPOS DE LOCALES.-

Si un grupo de locales, por cualquier razón, que, al momento de promulgarse este reglamento, no puede preverse, requiere para su buena marcha gastos específicos, no imputables al resto del condominio, se procederá en la misma forma. Se sumarán las áreas de los locales afectados y se prorratarán los gastos específicos.

Sección 11.07: ASEO Y LIMPIEZA.-

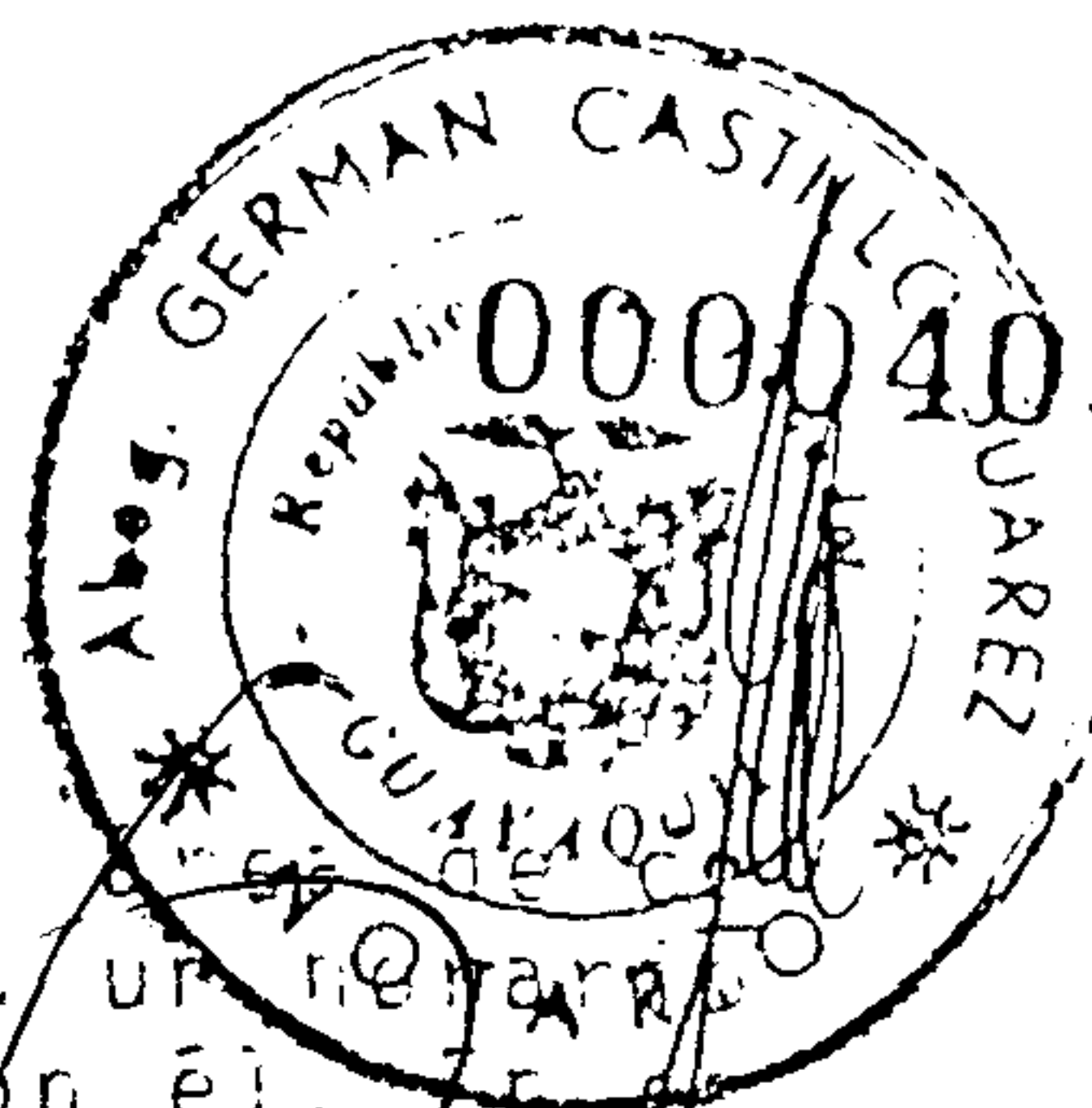
Los kioscos deberán limpiarse y trapearse diariamente, lo que correrá por cuenta exclusiva de los arrendatarios. Deberán utilizar detergentes germicidas para la prevención de plagas y malos olores.

11.08: PERMISO DE OPERACION.-

Los arrendatarios de kioscos tendrán la obligación de tramitar y mantener vigentes todos los permisos exigidos por la municipalidad y las autoridades respectivas, como, por ejemplo, sanidad, bomberos, turismo, etc; ningún kiosco estará autorizado a operar sin estos permisos. Copias de dichos permisos deberán ser presentados a la Administración.

Sección 11.09: PRESENTACION.-

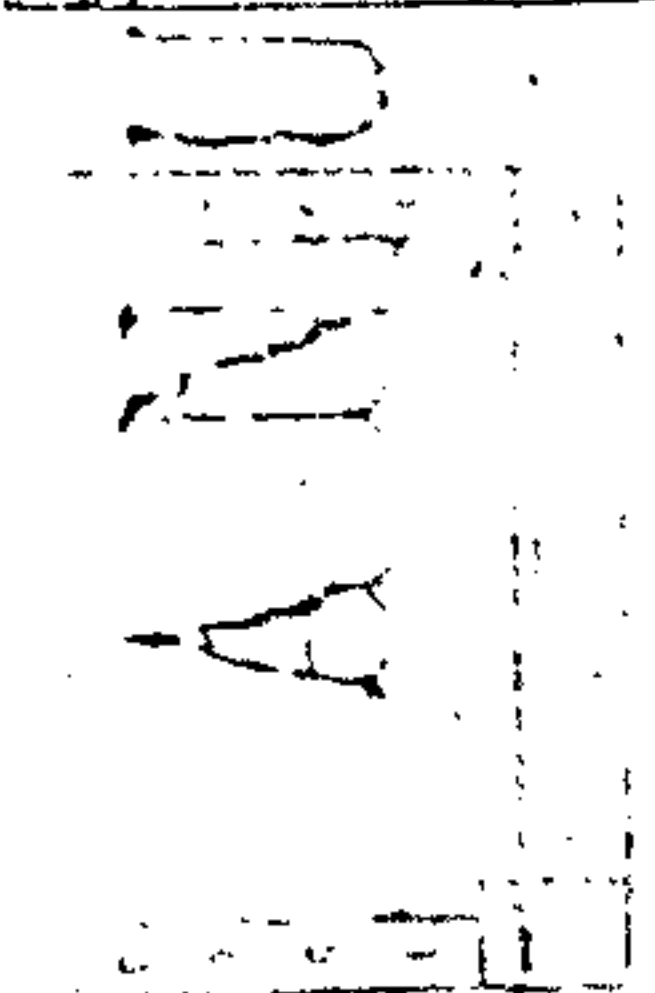
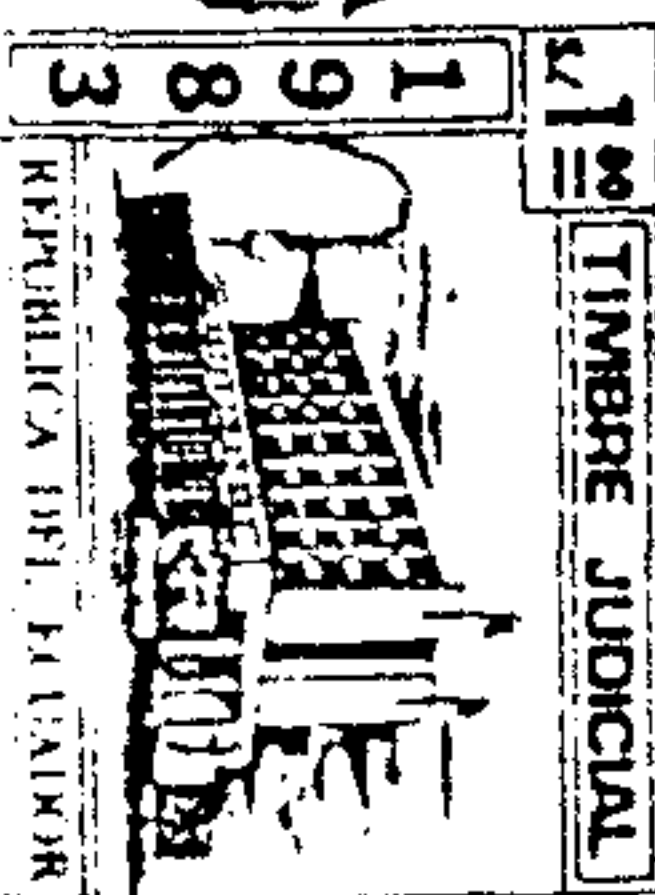
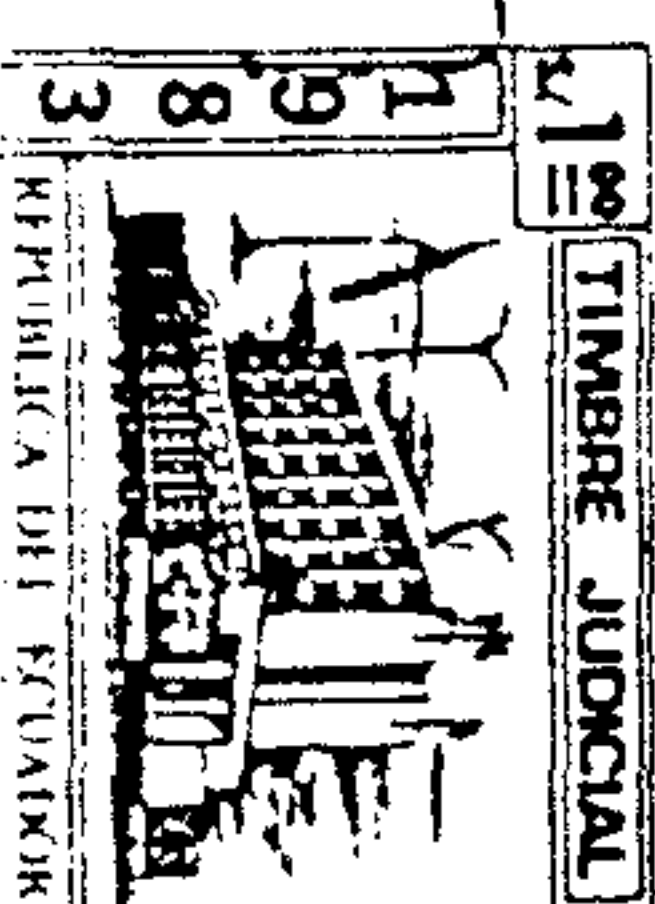
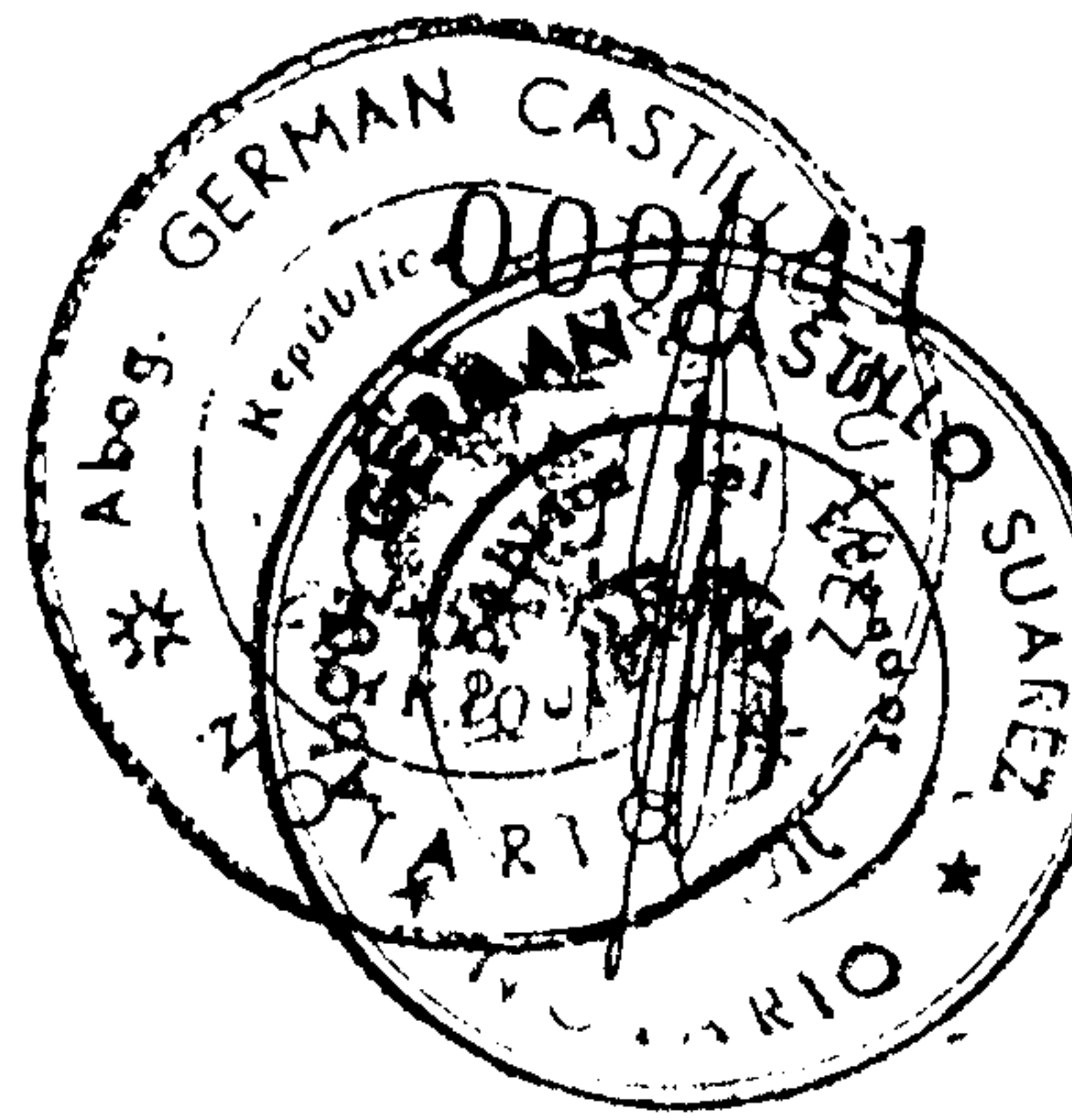
La presentación del kiosco deberá ser pulcra durante todo el tiempo de operación del mismo; tanto en los materiales como en los alimentos y en los uniformes que utilice el personal que presta la atención al público; es decir es obligación el uso de uniformes permanentemente limpios.



039

ARTICULO XII

NEGOCIOS PERMITIDOS O MIX



Sección 12.01: OBJETO DEL MIX.-

Cualquier negocio lícito podrá operar, pero se mantendrá una amplia variedad de actividades y se limitará el número de metros cuadrados de cada una. Los objetivos son: una amplia gama de bienes y servicios; que no hayan demasiados negocios similares; que exista competencia sana pero no ruinosa; que todos los establecimientos sean rentables; que el nivel de utilidades permita un buen mantenimiento que, a través de los años, conserve al CCAB como orgullo del Guayaquil del futuro.

Sección 12.02: DISTRIBUCION PREVISTA.-

Se ha previsto la siguiente distribución de las áreas disponibles en distintos tipos de actividad:

Almacén por departamentos (001)	7.523,28 mts ²
Supermercado (041)	3.848,05
Kioskos	855,05
Oficinas planta alta	2.794,56
Total estos rubros	15.021,25
Salidos a distribuirse	13.070,19

AREA TOTAL DEL CCAB 28.091,44 mts²

El área total a distribuirse incluirá como máximo las áreas que se indican más abajo; al hacerse realidad la distribución se tendrá en cuenta que el espacio físico disponible en interior en 10% a la suma de los máximos. Si unas actividades ocupan el máximo, otras deben reducirse en proporción.

Sección 12.03: NEGOCIOS NO PREVISTOS Y CAMBIOS.-

El Consejo de Administración podrá autorizar otros negocios no previstos, reduciendo, en proporción, el área de los previstos. Para cambiar la distribución de los negocios en más del 10% se necesitará la autorización de la Asamblea.

Sección 12.04: EL MIX.-

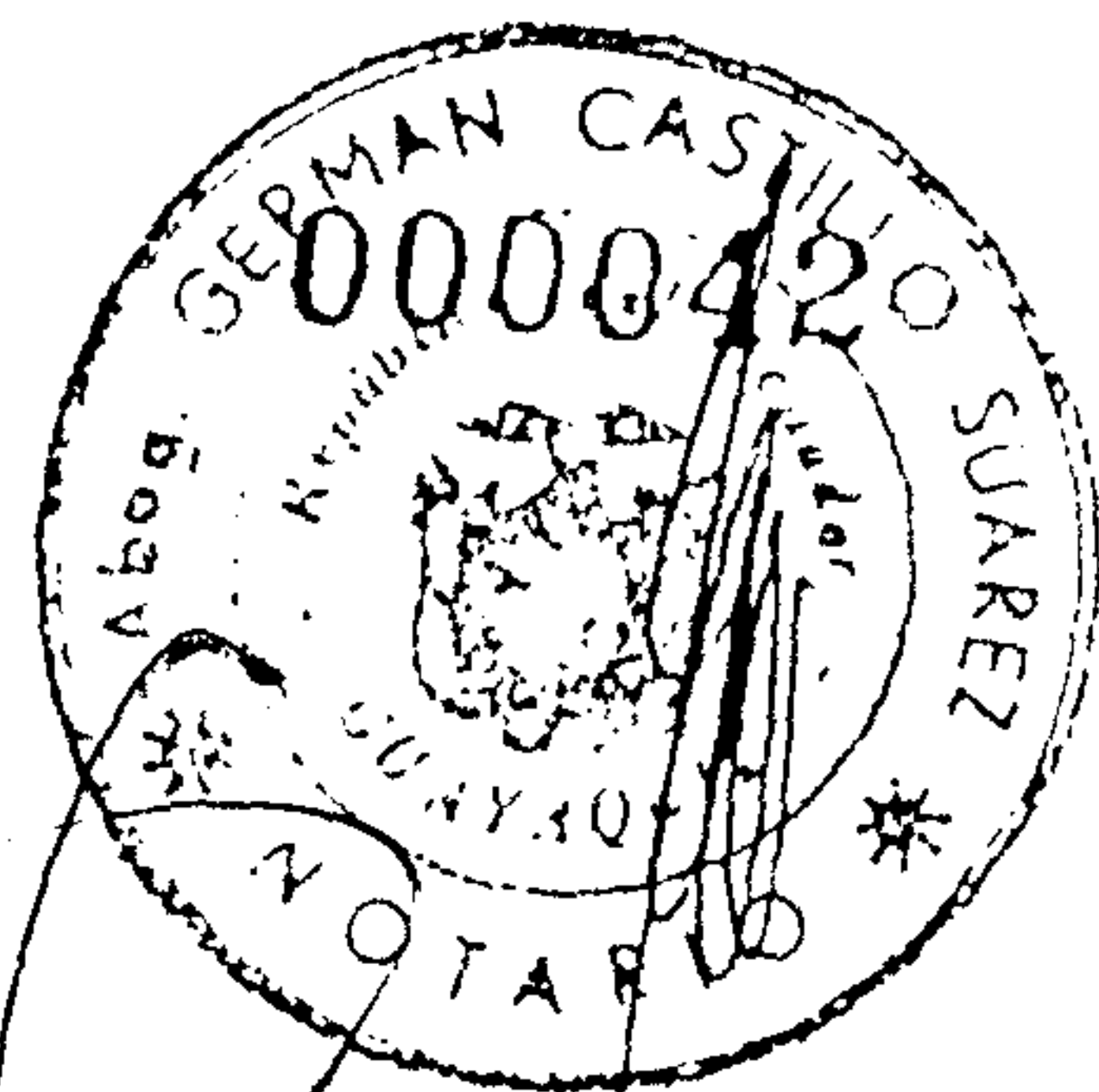
El área máxima permisible para cada uno de los tipos de negocios previstos es la siguiente:

GENERAL	
Licores	49.55 (mts 2)
Cosméticos, perfumes	99.20
Relojes, joyería	301.54
Suministros oficinas	204.39
Equipos fotográficos	57.04
Juegos electrónicos	82.34
Óptica	66.02

860.98 mts²

[Handwritten signature]

Materia	83.07
Libreria	182.04
Accesorios autos	175.38
Computadoras	135.00
Peces mascotas	60.00



040

MUSICA INSTRUMENTOS

Instrumentos	187.03
Discos, cassettes	147.07

334.10 mts 2

MUEBLES

1.708.80

1.708.80 mts 2

COMIDA RESTAURANTES

557.46

557.46 mts 2

ARTICULOS DE VESTIP

MUJERES

Boutiques	972.00
Zapatos	279.30
Ropa de Bodas	102.55
Telas	326.38
Ropa interior	172.07
Maternidad	102.33

1.954.63 mts 2

HOMBRES

Zapatos	57.04
Ropa	756.83
Camiseria	172.07

985.94 mts 2

NINOS

Ropa	396.81
Zapatos	160.23

557.04 mts 2

UNISEX DEPORTES

1.723.13

1.723.13 mts 2

REGALOS MISCELANEOS

Artesania	191.95
Tarjetas, regalos	545.78
Regalos, floreria	66.83

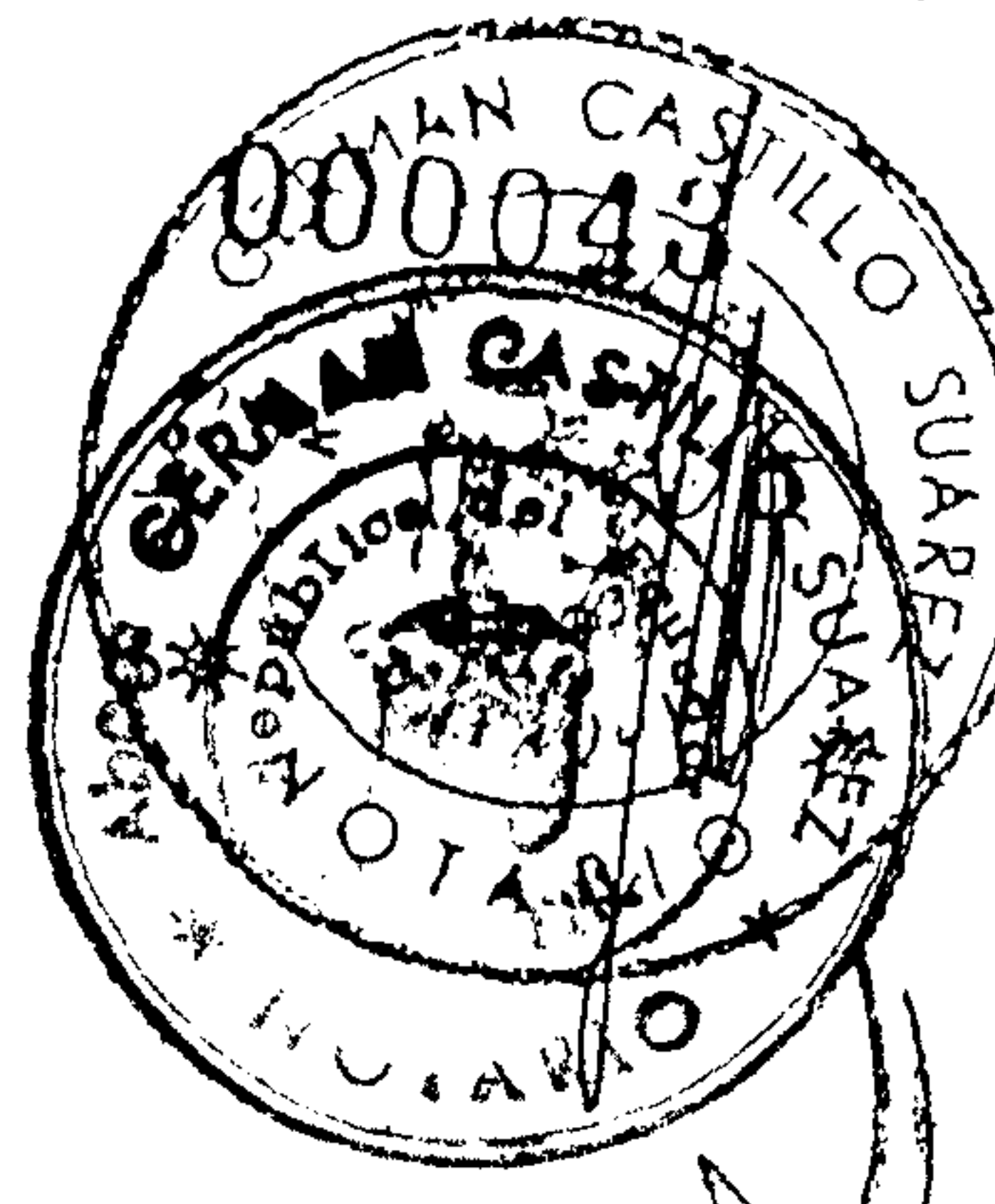
804.56 mts 2

ARTICULOS PARA EL HOGAR

Electrodomesticos	667.49
Manteleria, cortinas	817.12
Ferreteria	430.63
Cocina, Baños	329.33

2.244.57 mts 2

[Handwritten signature]



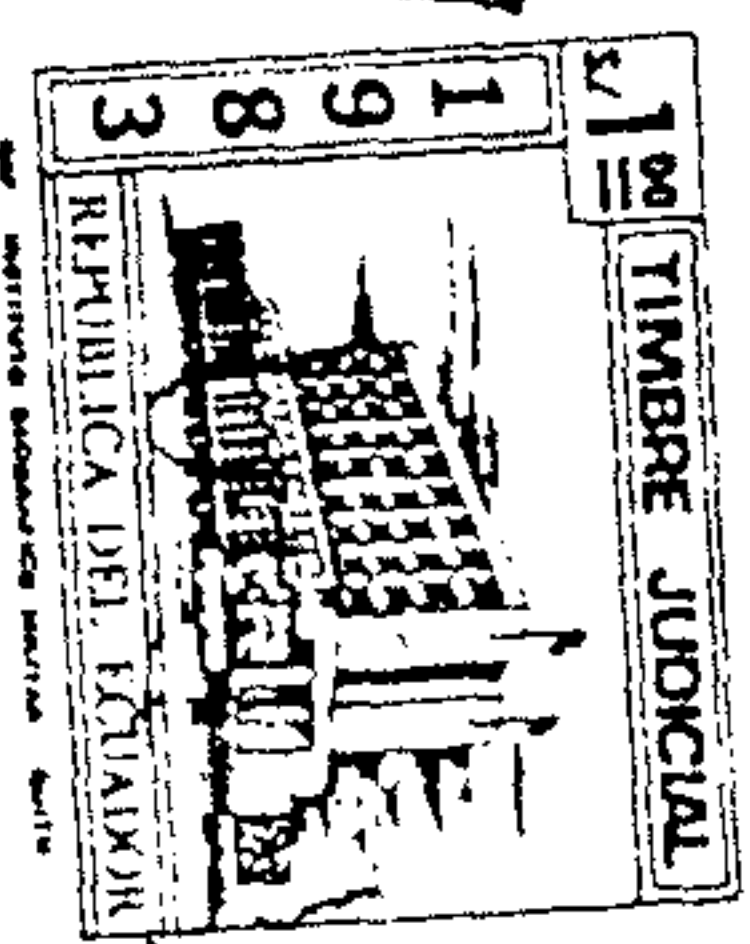
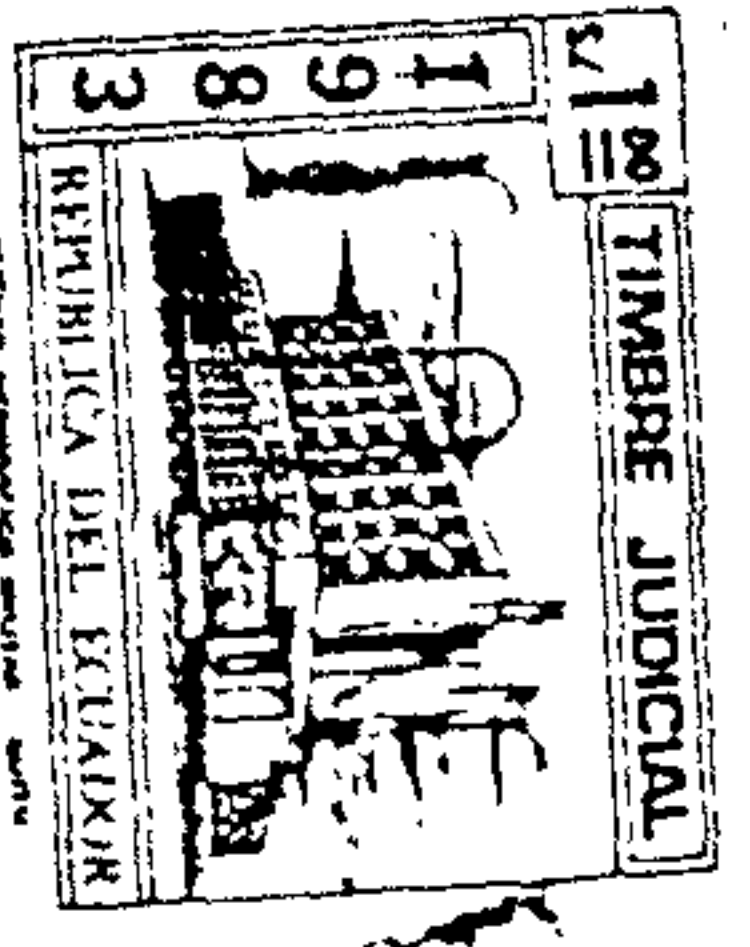
SERVICIOS	
Agencia de Viajes	44.46
Peñuqueras Damas	148.47
Hombres	78.10
Bancos	1.259.57
Lavanderia	142.09
Tarjetas de Crédito	340.00

2.009.73 mts2

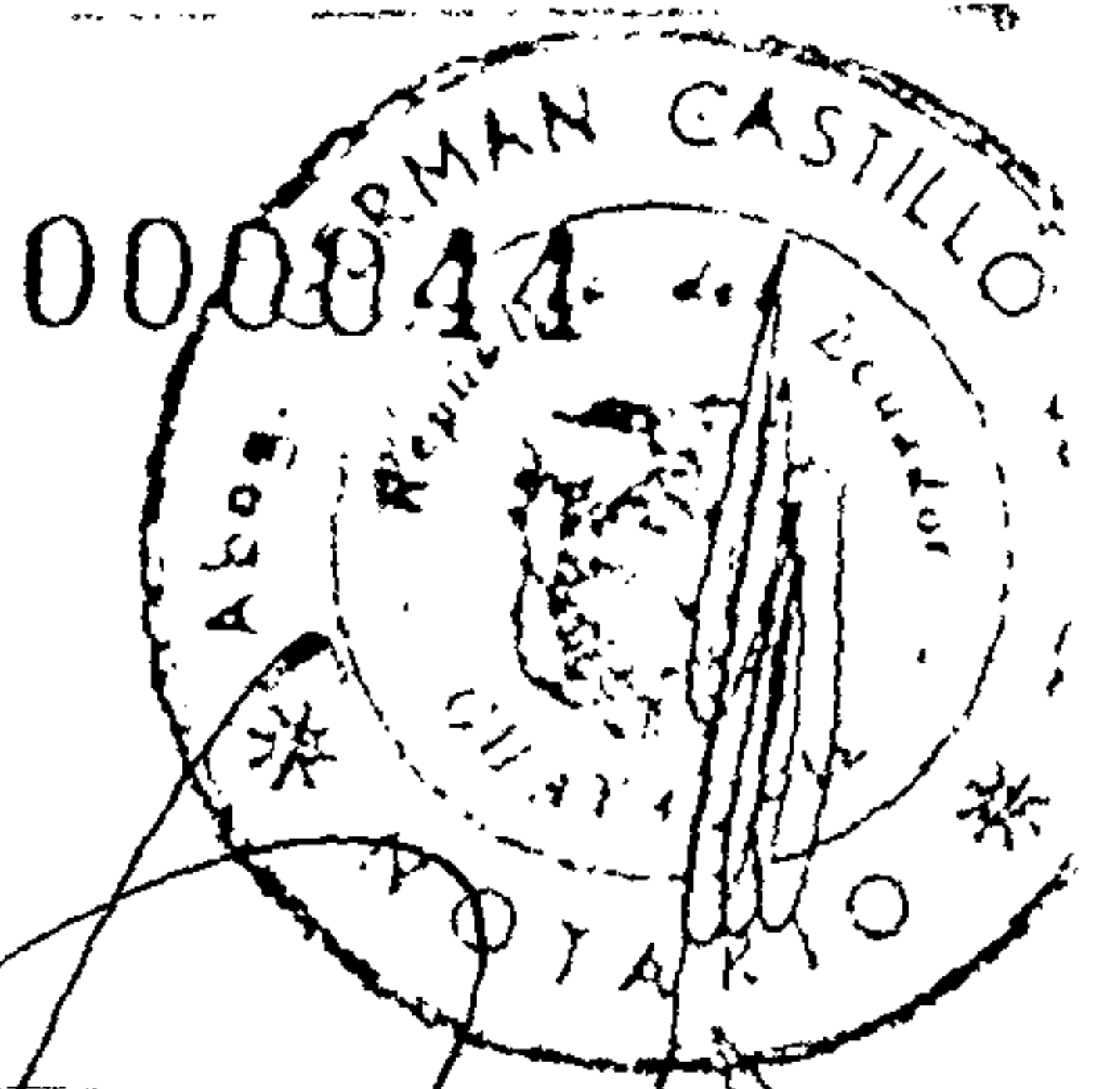
Suma de áreas máximas permisibles: 14.377.22
Area Física disponible 13.070.19

Exceso, 10% == 1.307.03 mts2 ==

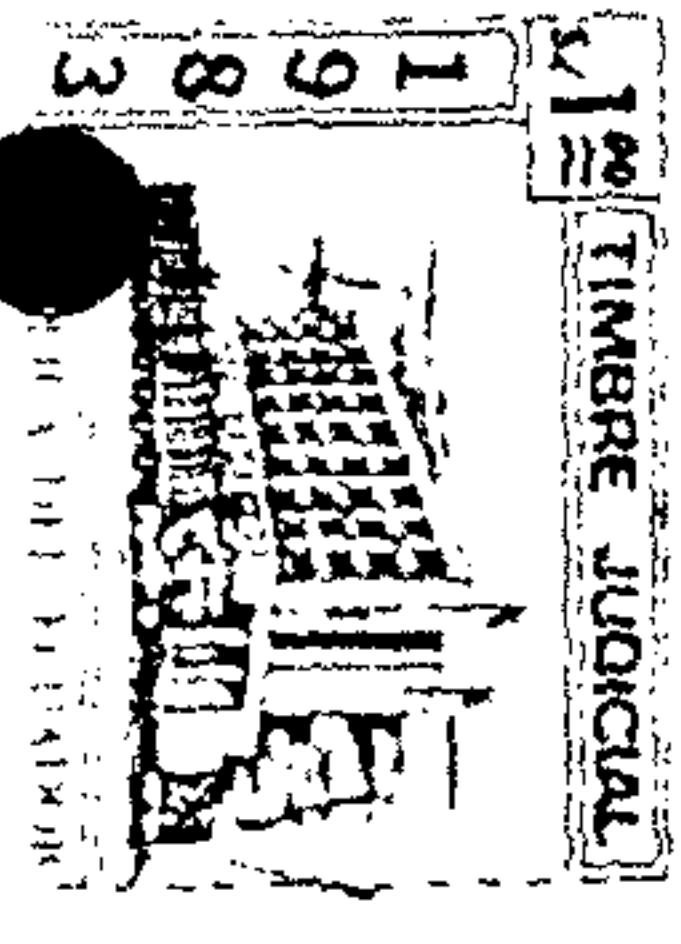
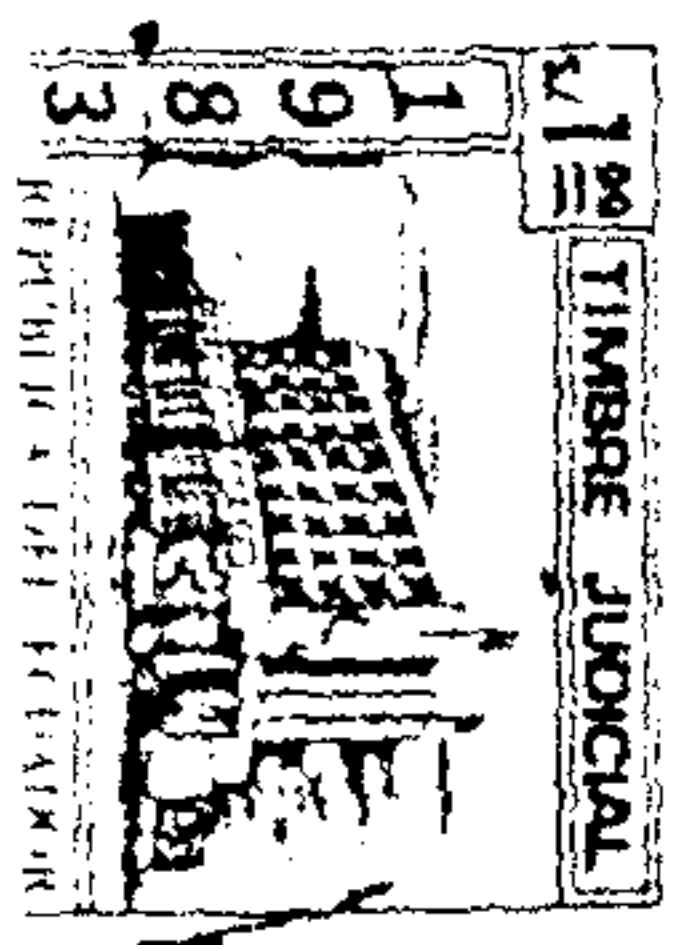
Como se estipula en la Sección 12.02, el mix solamente se aplicará a los locales especializados, no a las ancias, ni a los kioskos, ni a los almacenes por departamentos.



ANU



ARTICULO XIII
EL PRESUPUESTO



041

Sección 13.01: OBLIGATORIEDAD DEL PRESUPUESTO.-

Será obligatorio, para los órganos de gobierno del CCAB, operar e ALBANBORJA con sujeción a un presupuesto, que deberá ser preparado y aprobado de acuerdo con lo que, al respecto, establece el presente reglamento. Será, igualmente, obligatorio para los propietarios, arrendatarios y concesionarios acatar las disposiciones del presupuesto, pagando oportunamente las contribuciones que éste señale.

Sección 13.02: FLEXIBILIDAD DEL PRESUPUESTO.-

El presupuesto no será un instrumento rígido. Su flexibilidad permitirá, a los órganos de gobierno, adaptarse a los cambios inflacionarios o de otra índole, que se presenten.

Sección 13.03: PREPARACION DEL PRESUPUESTO.-

La proforma presupuestaria será preparada por el Administrador que la someterá al Consejo de Administración. Este la aprobará con o sin modificaciones y la someterá a la Asamblea que la aprobará, asimismo, con o sin modificaciones. Si la Asamblea juzga que el Administrador o el Consejo no han procedido con la necesaria prontitud, podrá designar una comisión que prepare la proforma, que la conocerá, discutirá, y aprobará, con o sin modificaciones, la Asamblea. La proforma, aprobada por la Asamblea, se convertirá, ipso facto, en Presupuesto, con carácter de obligatoriedad.

Sección 13.04: OBJETIVO Y PROHIBICION DE AHORRAR.-

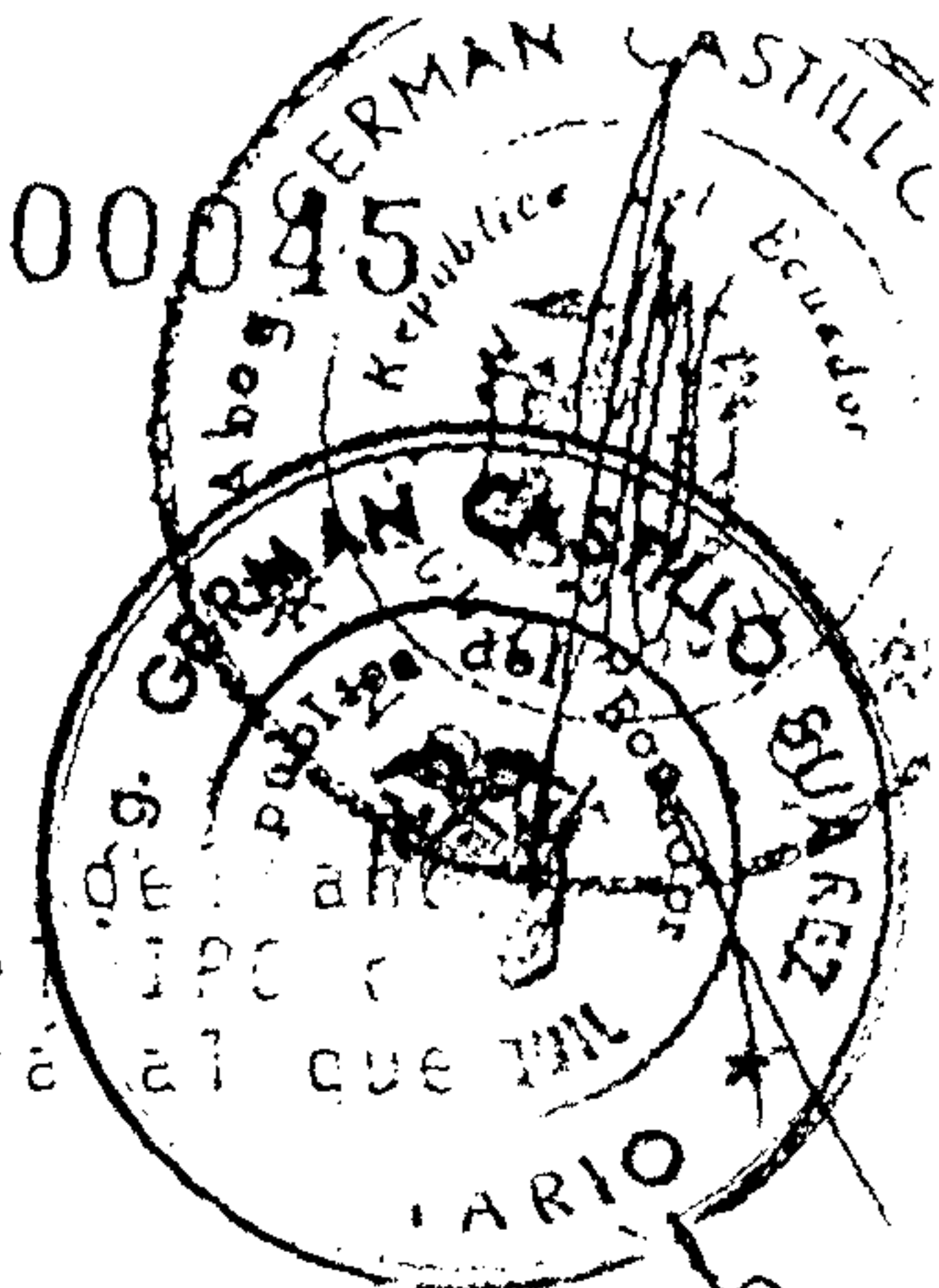
El Presupuesto estará dirigido al objetivo de operar y mantener un Centro Comercial de primera categoría, manteniendo a través de los años la excelencia y belleza del edificio, sus acabados y decoraciones, reemplazando con oportunidad el equipo y accesorios. Por lo tanto:

- A) El Administrador no podrá gastar MENOS de lo presupuestado en Mantenimiento del edificio y del equipo, sin una razón especial; sin embargo, estará obligado a conseguir al menor costo posible los mejores materiales.
- B) En caso de no haber una razón especial y de excepción para gastar menos, en un año dado, en mantenimiento del edificio y del equipo, será el Consejo de Administración el único que puede autorizar este ahorro.
- C) El valor ahorrado se utilizará para crear una reserva extraordinaria para reposición o compra de equipo. No podrá reembolsarse a los condóminos. No podrá aplicarse a otros rubros del presupuesto, ni podrá aplicarse a las reservas ordinarias.

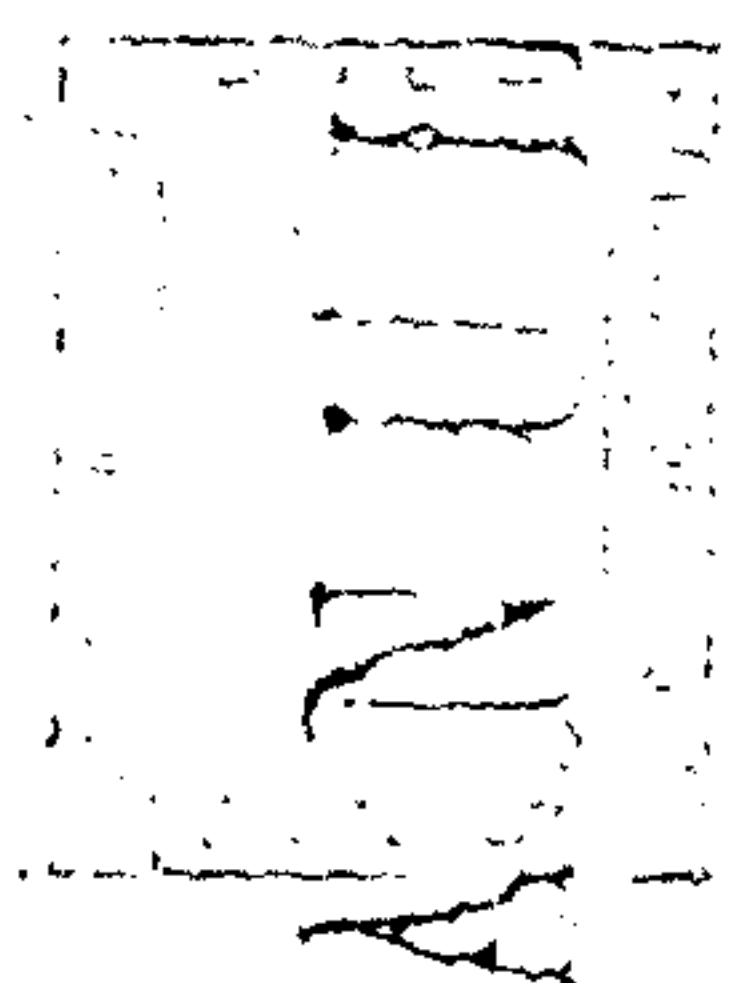
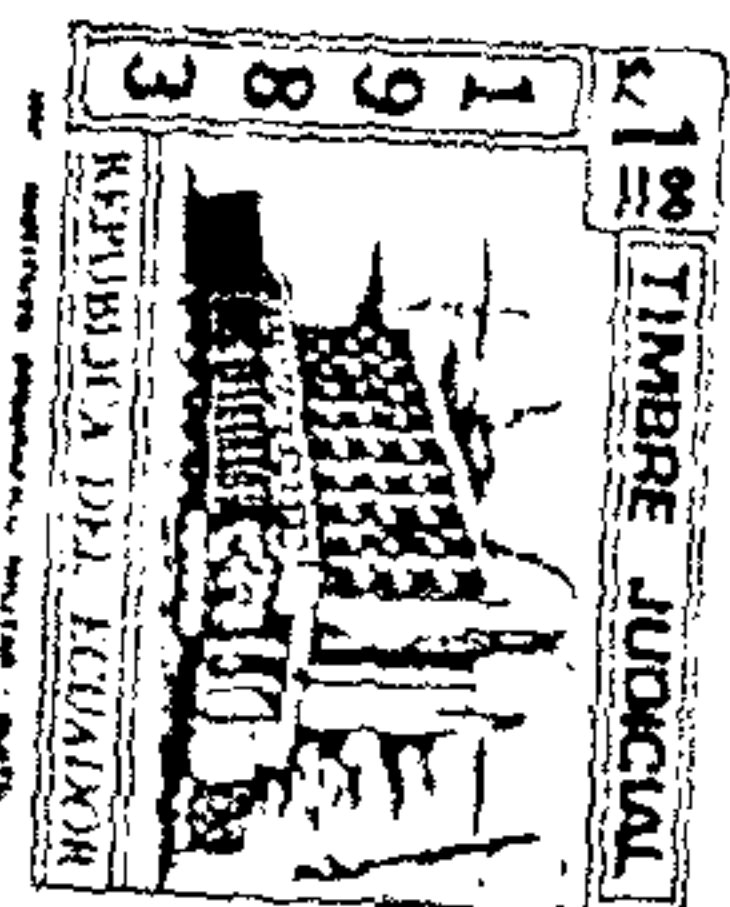
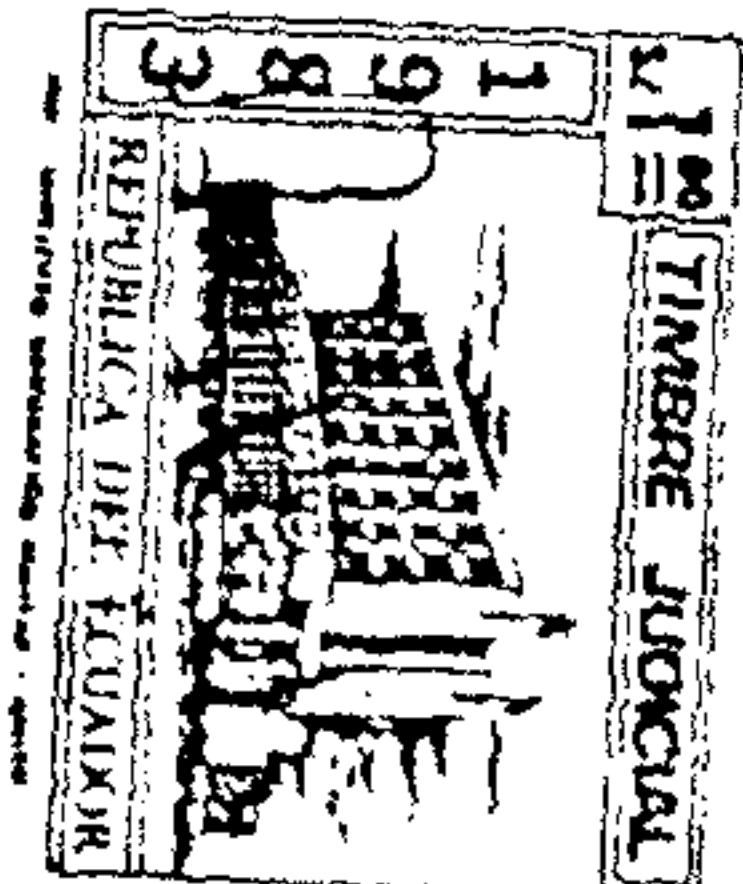
Sección 13.05: NUEVOS PRESUPUESTOS.-

El presupuesto de cada año, no podrá ser inferior al del año anterior indexado. La indexación se hará usando o el IPC o el Salario Mínimo Vital; de estos métodos se elegirá el que arroje una cifra indexada más alta.

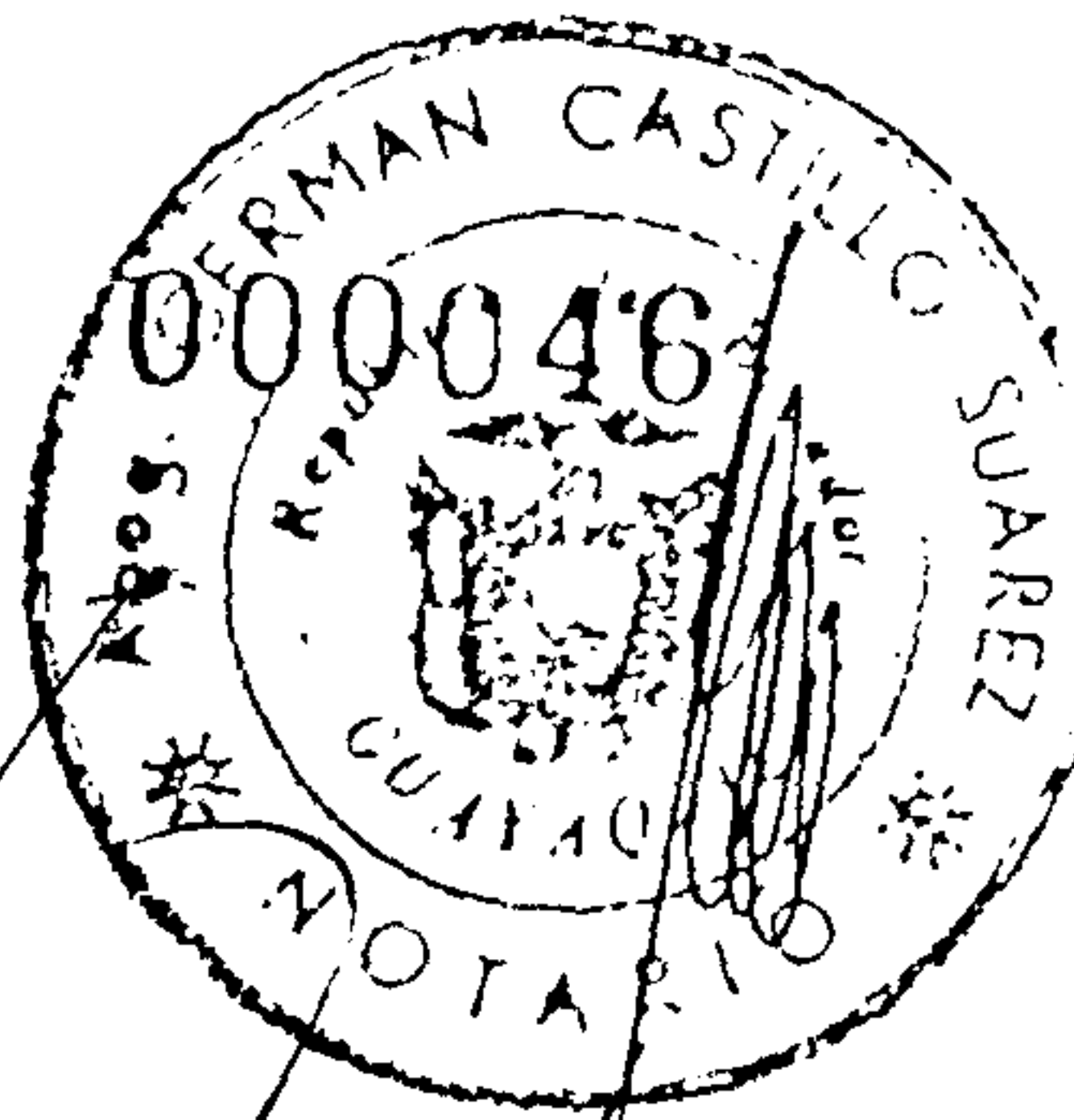
En caso de que lo efectivamente gastado sea superior al presupuesto sin que hayan existido gastos especiales de emergencia, la ejecución presupuestaria será la base para el nuevo presupuesto.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



OPERACION FINANCIERA

Sección 14.01: INGRESOS DE QUE DISPONE LA ADMINISTRACION. - 042

Este artículo incorpora disposiciones transitorias para la operación temprana del ALBANBORJA y disposiciones permanentes para su operación ulterior.

El ALBANBORJA, para su marcha financiera, contará con las siguientes fuentes de ingreso:

- A) Las contribuciones al Fondo Rotativo.
- B) Los aportes presupuestarios mensuales.
- C) La restitución de las ejecuciones presupuestarias.
- D) El porcentaje sobre las ventas de las anclas.
- E) Otros ingresos.
- F) Contribuciones a campañas publicitarias.

Sección 14.02: LAS CONTRIBUCIONES AL FONDO ROTATIVO. -

Durante la primera decena de Mayo de 1.983, todos los condóminos, arrendatarios, y ocupantes por cualquier título, entregarán al Administrador la suma de 180 sucres por cada metro cuadrado de su local. Esto será la primera herramienta con que contará el Administrador, y constituirá un Fondo Rotativo que se repondrá conforme se indica a continuación.

Sección 14.03: LOS APORTES PRESUPUESTARIOS MENSUALES. -

Durante la primera decena de Junio de 1.983, cada ocupante entregará la parte alícuota que le corresponda del 50 por ciento del presupuesto bimestral aprobado por la Asamblea el 27 de Abril de 1.983. Durante la primera decena de Julio de 1.983, cada ocupante entregará la parte alícuota que le corresponda del otro 50% del Presupuesto bimestral aprobado por la Asamblea el 27 de Abril de 1.983.

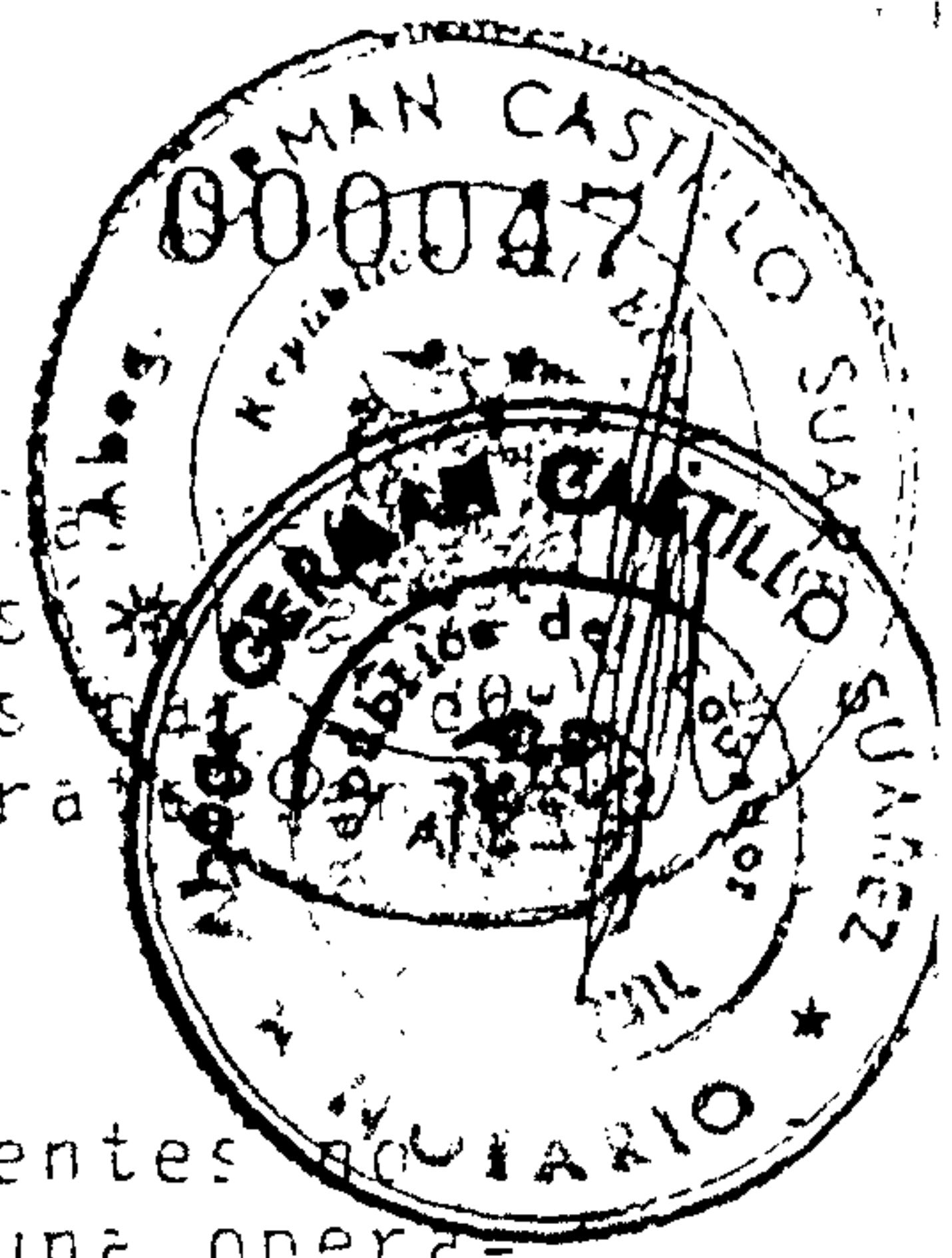
Sección 14.04: LA RESTITUCION DE LAS EJECUCIONES PRESUPUESTARIAS. -

Durante la primera decena de Agosto de 1.983, cada ocupante entregará, en restitución del Fondo Rotativo, la parte alícuota que le corresponda de la ejecución presupuestaria de Mayo.

Durante la primera decena de Septiembre se restituirá la ejecución presupuestaria de Junio, y así sucesivamente.

Sección 14.05: EL PORCENTAJE SOBRE LAS VENTAS DE LAS ANCLAS. -

Los negocios que ocupen los locales 001 y 047 estarán obligados a contribuir al Fondo Rotativo por 180 sucres por metro cuadrado en la primera decena de Mayo. Sin embargo, en la pri-



mera cacería de Junio, contribuirán el 0.25% sobre las de Marzo y Abril, en Junio sobre las de Mayo, y asimismo. Si no se han registrado ventas, o si éstas son inferiores a lo previsto como mínimo de los contratos pagarán el mínimo previsto.

Sección 14.06: LOS AJUSTES PRESUPUESTARIOS.-

Si los ingresos previstos en las secciones precedentes proporcionan la liquidez necesaria para permitir una operación eficiente, el Consejo de Administración podrá imponer, con obligatoriedad, contribuciones extraordinarias de ajuste presupuestario. Si las contribuciones extraordinarias son superiores, en un año calendario, al 50 % de la contribución ordinaria mensual promedio de cada ocupante, la imposición corresponde a la Asamblea, y tendrá fuerza de obligatoriedad.

Sección 14.07: OTROS INGRESOS.-

Los demás ingresos que perciba la copropiedad, se podrán rebajar de los gastos de área común, a abonarse como nota de crédito, o hacer parte de un fondo de reserva para eventos publicitarios próximos, a juicio del Administrador. Dentro de este concepto se englobarán los siguientes ingresos:

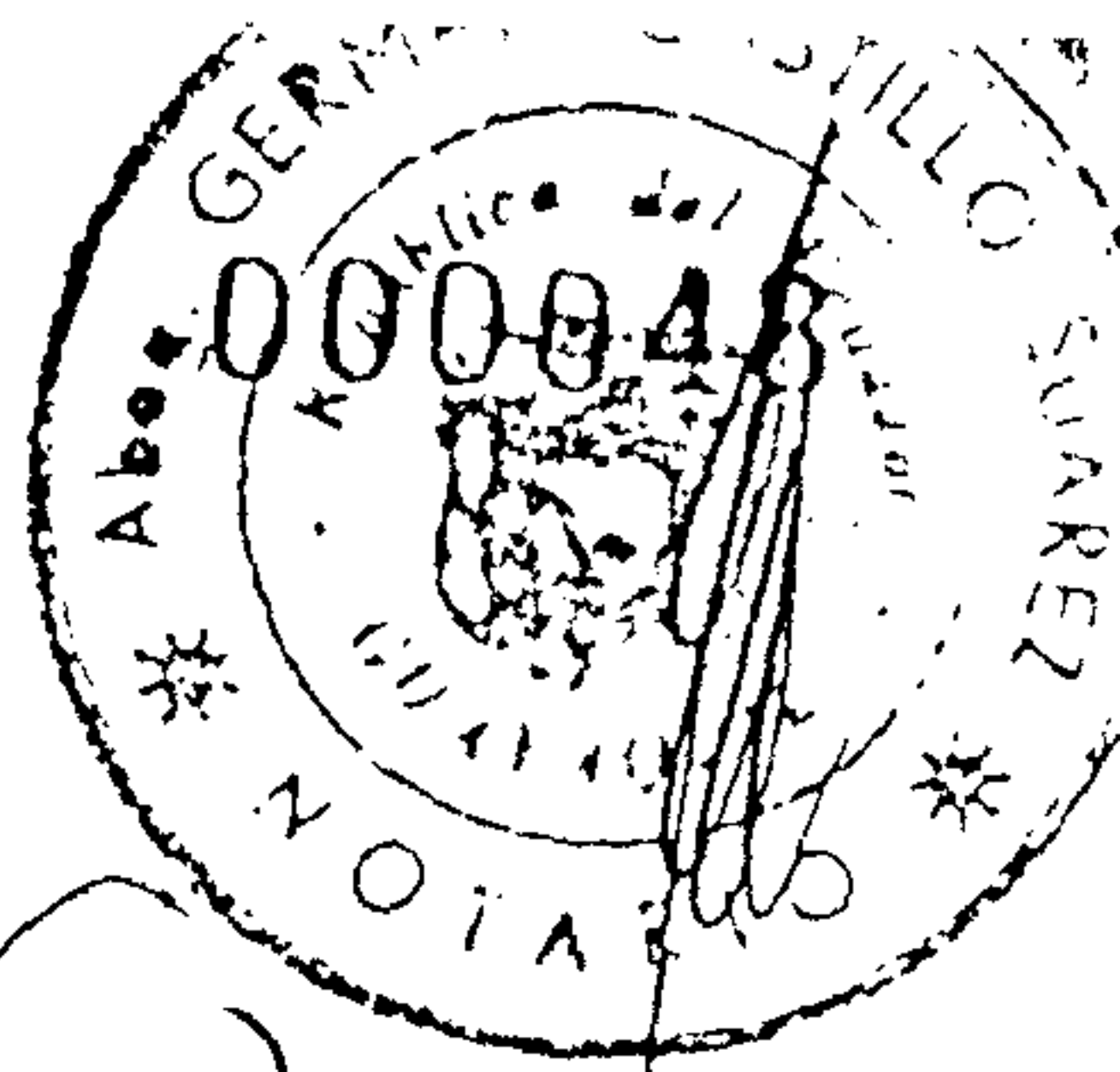
- A) Los valores que se cobren a condóminos o a extraños por el uso de las áreas comunes y de las vitrinas que existen tanto en el exterior del local 001 como en otros sitios del ALBANBORJA.
- B) Si se perfifonea propaganda mediante el sistema de música ambiental, ésta será cobrada y su valor corresponde a "otros ingresos".
- C) Si se instalan kioscos o ventas en el área común, el arrendamiento corresponde a "otros ingresos".
- D) Las multas previstas en cualquier parte de este reglamento, pasarán a engrosar este rubro.
- E) Los intereses o beneficios que se deriven de invertir las reservas u otros haberes de la copropiedad.
- F) En fin, cualquier otro ingreso que se presentare y que, por su naturaleza, corresponda a la copropiedad y no en particular a un condómino.

Sección 14.08: CONTRIBUCIONES A CAMPAÑAS PUBLICITARIAS.-

Todos los condóminos, arrendatarios o copropietarios están obligados a participar en las campañas publicitarias y promocionales; cualquier almacén podrá, con sus propios recursos, hacer sus propias campañas adicionales. El almacén 001 podrá elegir participar en las campañas publicitarias comunes u organizar sus propias campañas; en el primer caso hará el aporte que le corresponde, de acuerdo al costo de la misma, prorrateado según lo indicado en la alícuota de copropiedad; en el segundo caso, mencionará siempre el nombre del ALBANBORJA tal como se encuentra establecido en la Sección 2.02.

ARTICULO XV

LAS OFICINAS



043

Sección 15.01: SOMETIMIENTO A ESTE REGLAMENTO.-

Las oficinas que están en le primer piso alto del ALBANBORJA estarán sometidas a este reglamento en todo lo que sea aplicable.

Sección 15.02: CONSULTORIOS, ESTUDIOS JURIDICOS, ETC.-

Las oficinas que sean dedicadas por sus propietarios a consultorios, estudios jurídicos o usos similares, no estarán obligadas a cumplir, de entre los preceptos de este reglamento, aquellos que se refieren específicamente a actividades comerciales. Tal es el caso de la obligación de tener suficiente stock de mercaderías, prevista en la Sección 8.04, que no es aplicable.

Sección 15.03: OFICINAS CON FUNCION COMERCIAL.-

Si un local de oficinas vende mercaderías, estará obligado a cumplir, sin excepción, todas las disposiciones de este reglamento. Esta obligación subsiste aunque la venta de mercaderías sea adjetiva a la actividad principal del local. Tal sería el caso de un oftalmólogo o un optómetra que vendiese lentes o artículos similares.

Sección 15.04: GASTOS DE AREA COMUN DE OFICINA.-

Como los prorrateos de gastos de área común están considerados para oficinas, en conformidad con el Anexo TRES, siempre y cuando se abstengan de vender mercaderías, se establece que, en el evento de que una oficina vendiere mercaderías, pagará un recargo del 100% sobre el valor que resultare de la aplicación de la alícuota. Se beneficiará así con una rebaja del 50% en lugar del 75%, con relación a los demás locales. Este valor engrosará al rubro de "Otros Ingresos".

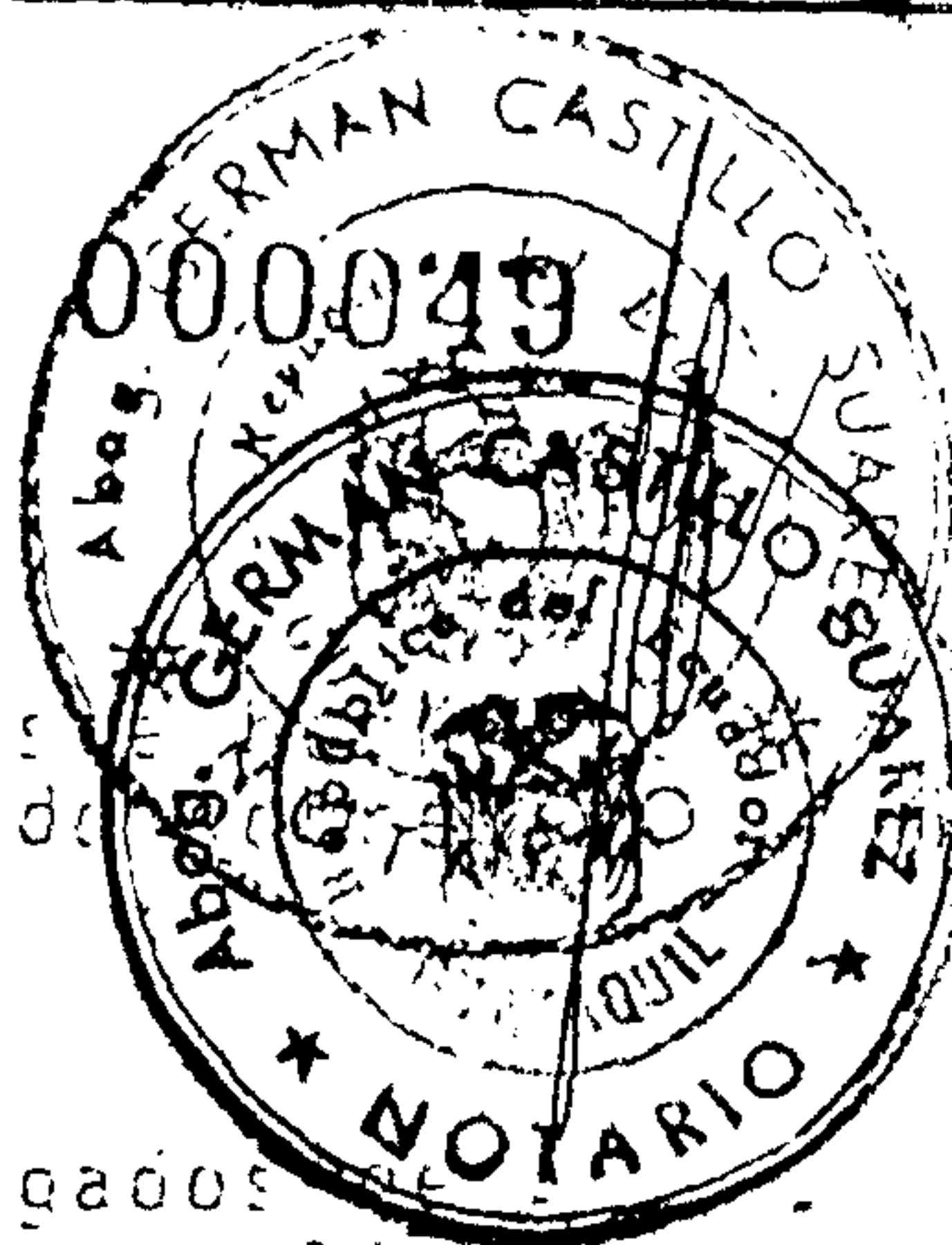
Sección 15.05: ESTACIONAMIENTO.-

El Administrador señalará las áreas destinadas al estacionamiento para oficinas. Los ocupantes y empleados por ninguna circunstancia se aprovecharán del hecho de llegar más temprano para tomarse los mejores lugares. Por la naturaleza de un centro comercial, los mejores lugares de estacionamiento están destinados a los clientes de los locales comerciales. El Administrador resolverá los reclamos que se presenten y, en su caso, impondrá multas por hora o por día de estacionamiento indebido. El valor de las multas pasará al rubro de "Otros Ingresos" y beneficia a todos los tenedores. El hecho de que alguien haya estacionado repetidamente, en forma antirreglamentaria, sin que la administración se percate, ni lo multe, ni lo amoneste, no le confiere ningún derecho. Asimismo, si una persona estaciona, sin violar el reglamento, una o muchas veces, su ve-

nículo es un parqueadero determinado que prefiere, es no le confiere ningún privilegio, ni derecho adquirido.

Sección 15.06: INTERPRETACION DEL REGLAMENTO.-

Corresponde al Consejo de Administración o sus delegados terminar cuales preceptos del presente reglamento son aplicables a las oficinas y cuáles no. En caso de discrepancia, el tenedor podrá reclamar a la Asamblea de Copropietarios. En caso de no aceptar la decisión de ésta, podrá recurrir a la justicia ordinaria, pero mientras no exista sentencia ejecutoriada, la decisión de la Asamblea continuará en vigencia con obligatoriedad para el tenedor de la oficina.

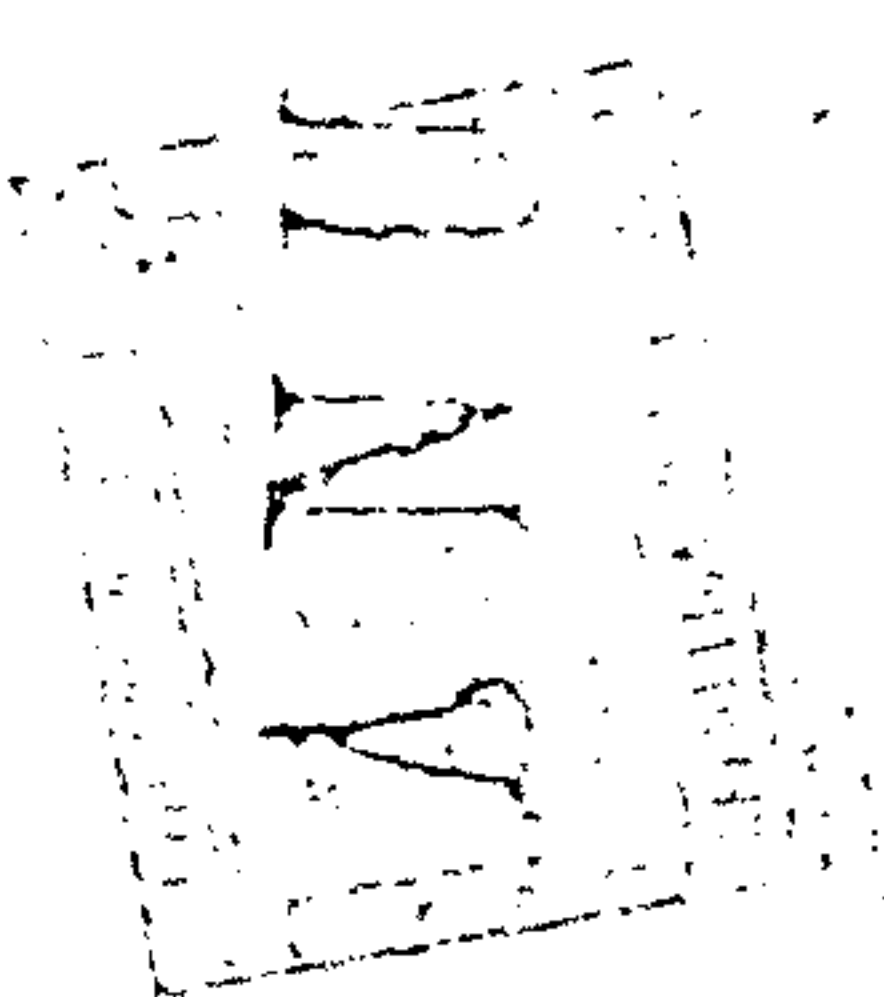
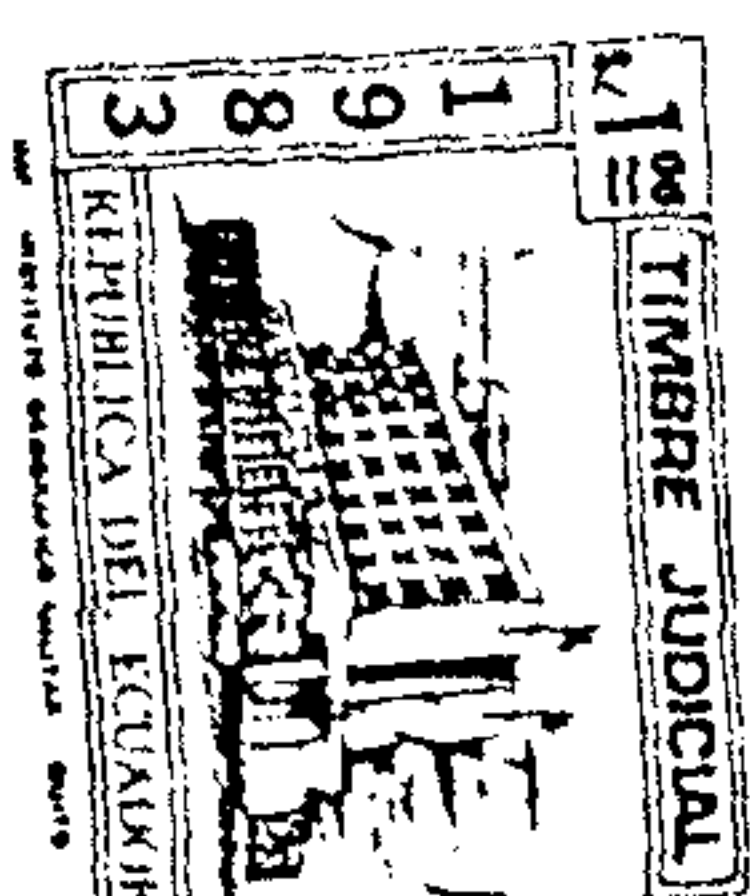
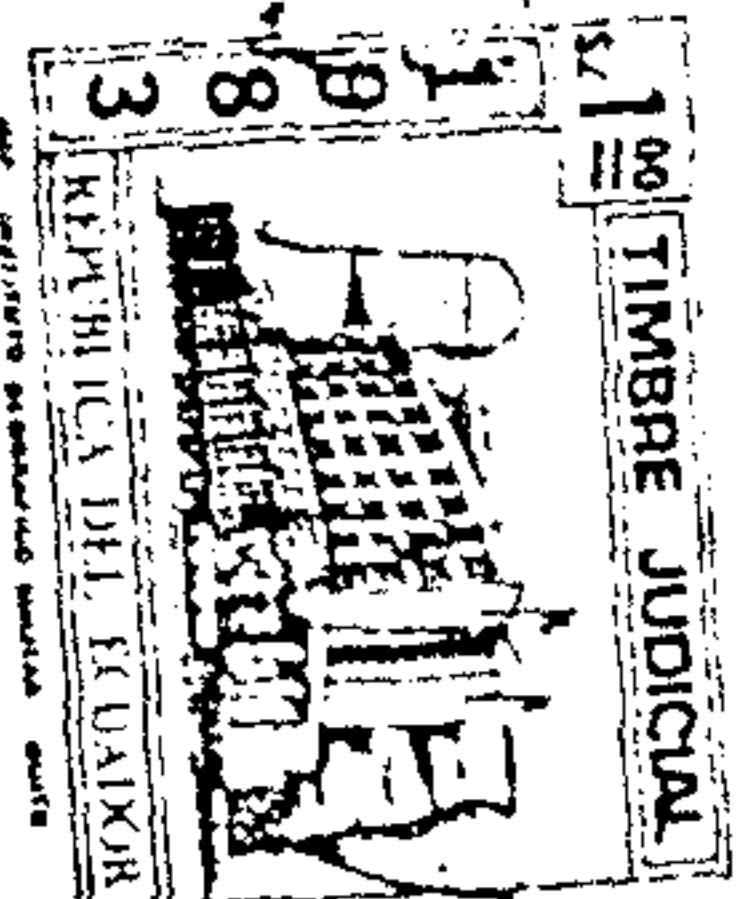


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

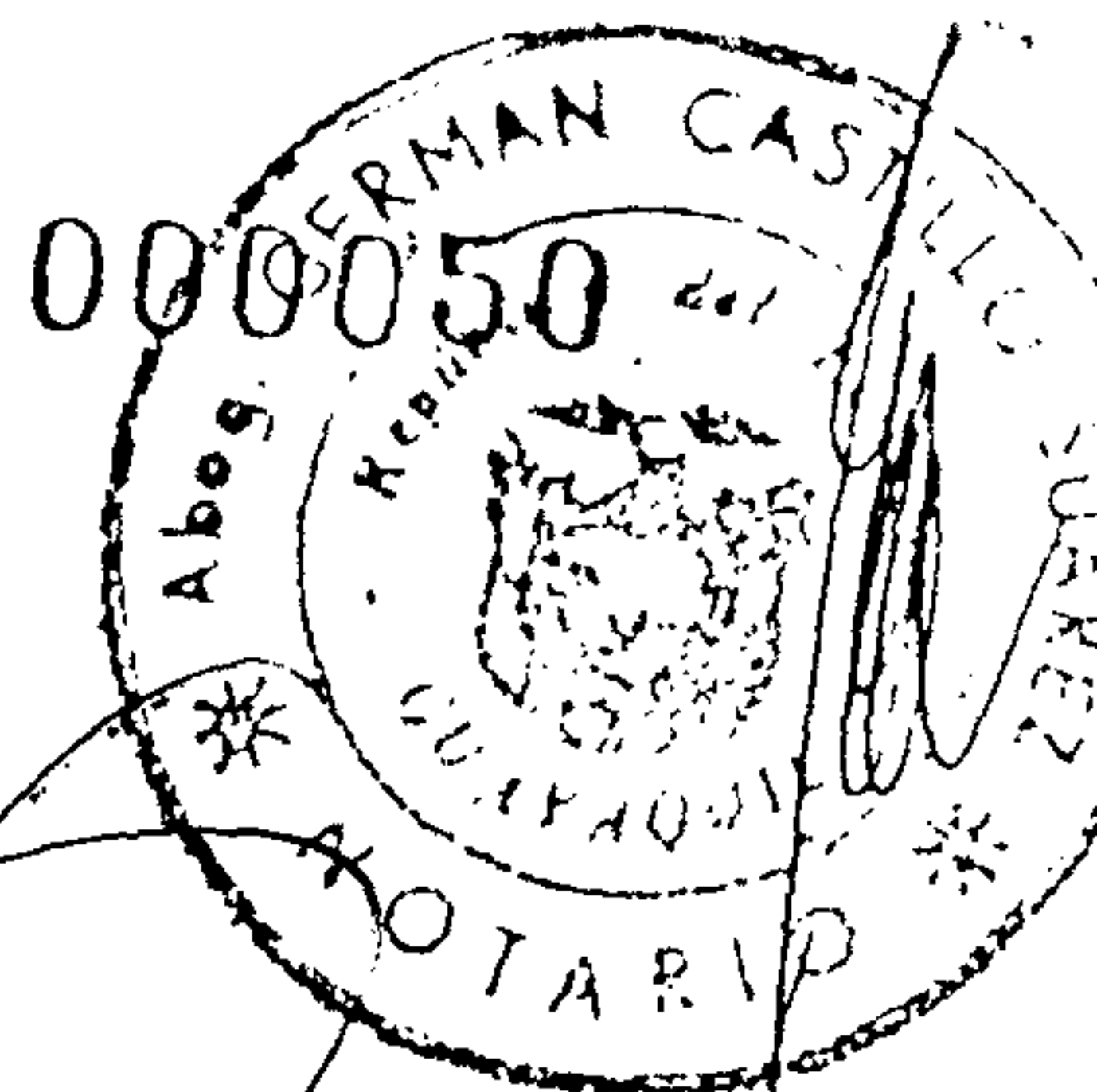
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



ARTICULO XVI

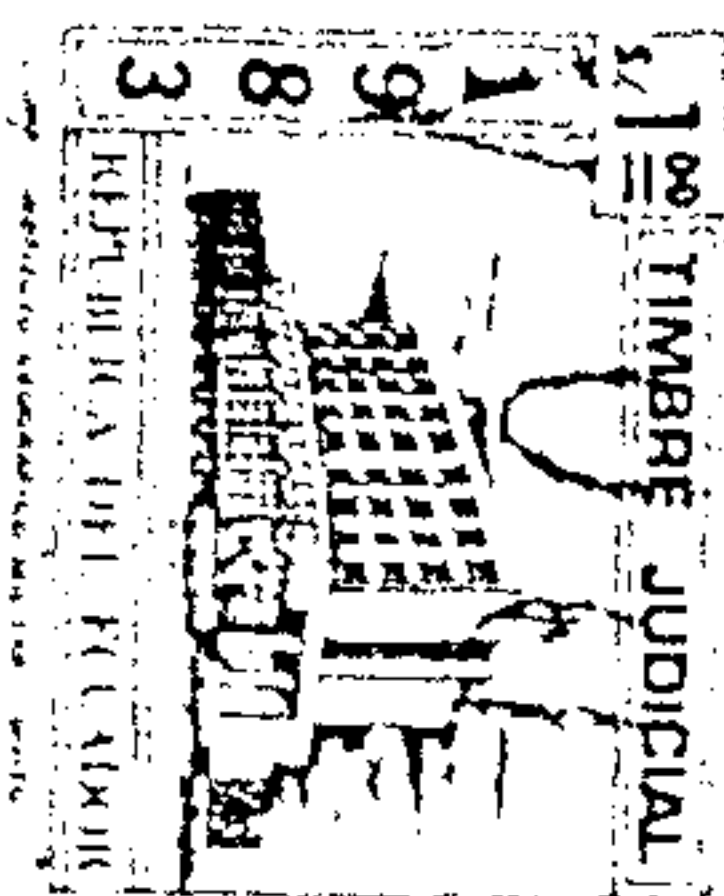
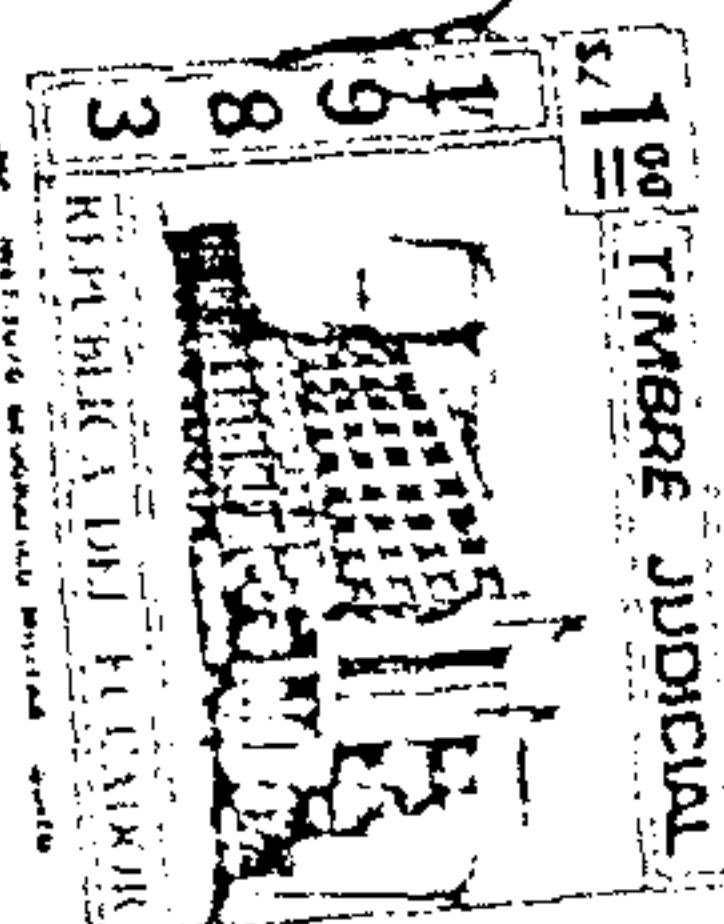
ARBITRAJE PRIVADO



044

Sección 16.01: CONCEPTO.-

El concepto de arbitraje privado se introduce en el presente reglamento con el objeto de limar las asperezas que pueden derivarse del trabajo conjunto en el ALBAMBORJA. No pretende interferir con la justicia ordinaria, pero sí proporcionar un vehículo que permita a los ocupantes zanjar amigablemente sus diferencias sin tener que deducir acciones en derecho. Debe quedar claramente entendido que la función de arbitraje es opcional, no obligatoria, para quien la ejerce y para quien la acepta. No origina responsabilidad civil, ni de otra índole, al que la ejerce; al que la acepte, trae obligatoriedad del fallo.

Sección 16.02: EL ADMINISTRADOR.-

El Administrador o Gerente, podrá intervenir en toda duda o disputa entre los ocupantes o entre un ocupante y la copropiedad o entre un ocupante y un obrero, contratista, o profesional. Si el Administrador es persona jurídica, actuará el Gerente residente; en ausencia o falta de éste, o por su delegación, otro ejecutivo familiarizado con la operación del CCAE.

Sección 16.03: EL CONSEJO DE ADMINISTRACION.-

Si la intervención del Administrador no logra zanjar la disputa, podrá intentarlo, si así lo desea, el Consejo de Administración.

Sección 16.04: LOS ARBITROS.-

Si, agotados los esfuerzos del Consejo, no se ha llegado a una solución mutuamente aceptable, cada una de las partes en disputa nombrará un árbitro. En caso de desacuerdo, el árbitro tercero será nombrado por el Consejo de Administración, a solicitud de uno de los árbitros designados por las partes. Los tres se constituirán en Comisión de Arbitraje. Las decisiones mayoritarias de Comisión serán obligatorias para los querrelantes. Estos podrán recurrir a la justicia ordinaria, pero mientras ella no emita sentencia en contrario y ésta no se ejecutorie, la decisión mayoritaria de los árbitros continuará en vigencia con obligatoriedad para las partes. Se sujetarán, en la sustanciación, al Código del Procedimiento Civil.

INDEXACION

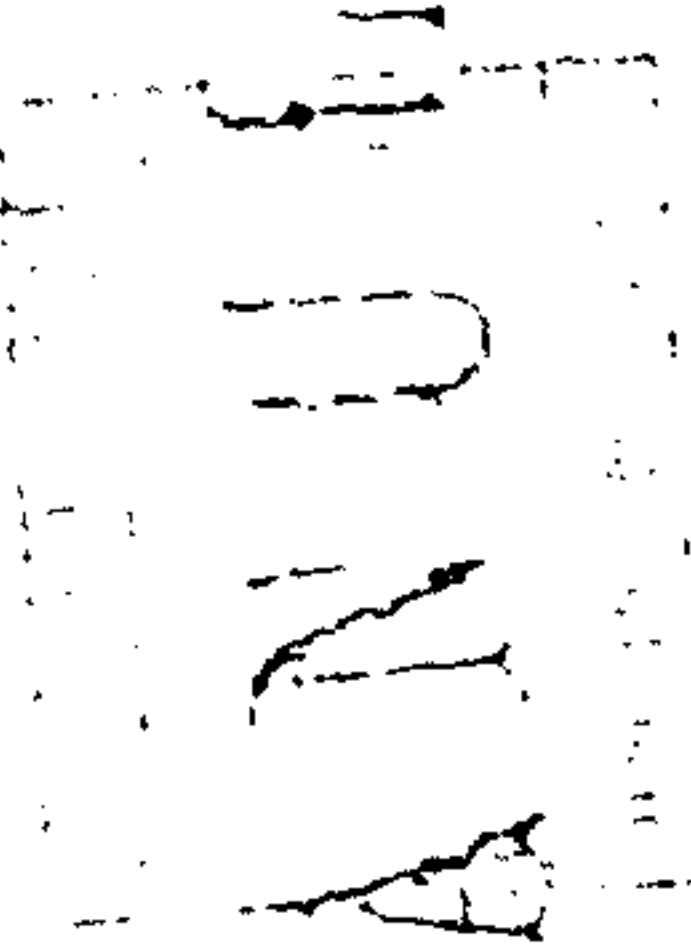
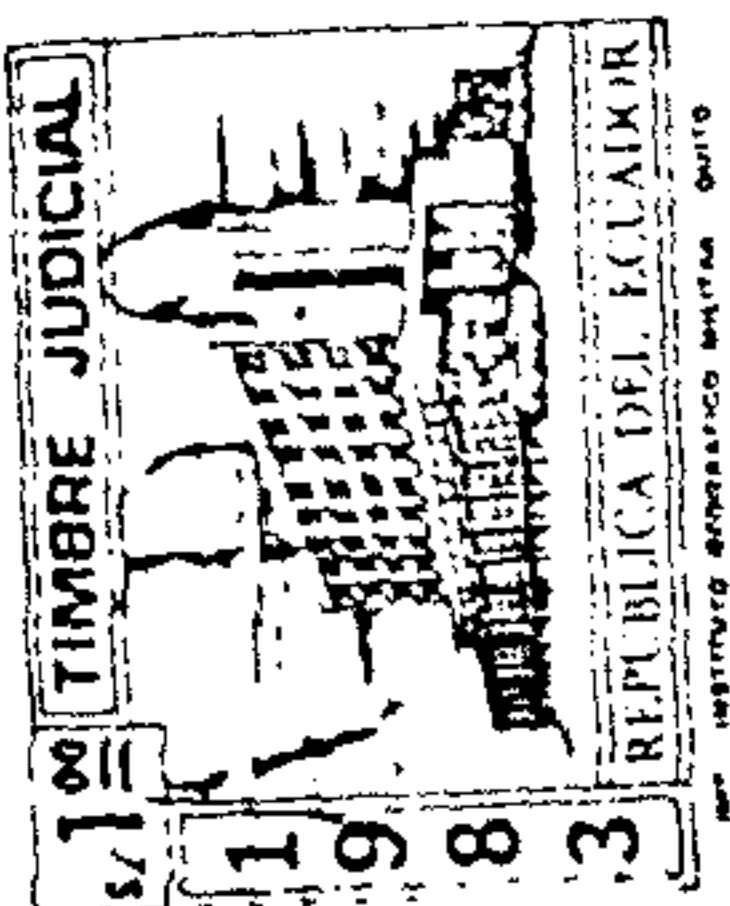
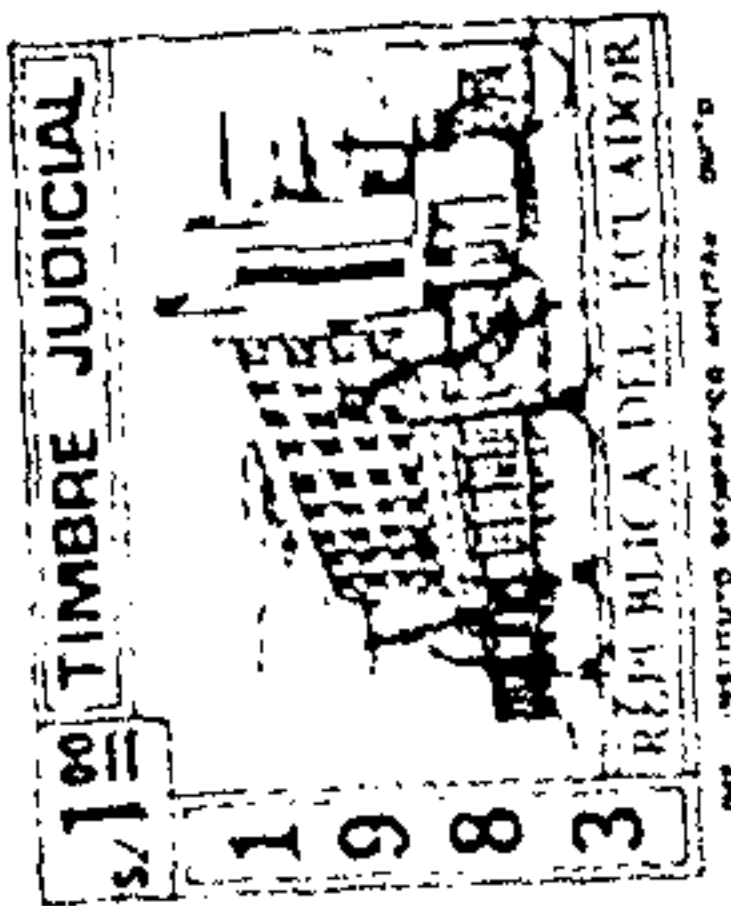
ARTICULO XVII



Sección 17.01: OBJETO.-

Los valores que en el reglamento o en los convenios contractuales constan en sucres, y no en porcentajes, se indexarán, para compensar las fluctuaciones en el poder adquisitivo de la moneda, en forma tal que, hasta donde sea posible, los valores se mantengan, a través de los años, estables en términos reales.

Sección 17.02: METODOS.-

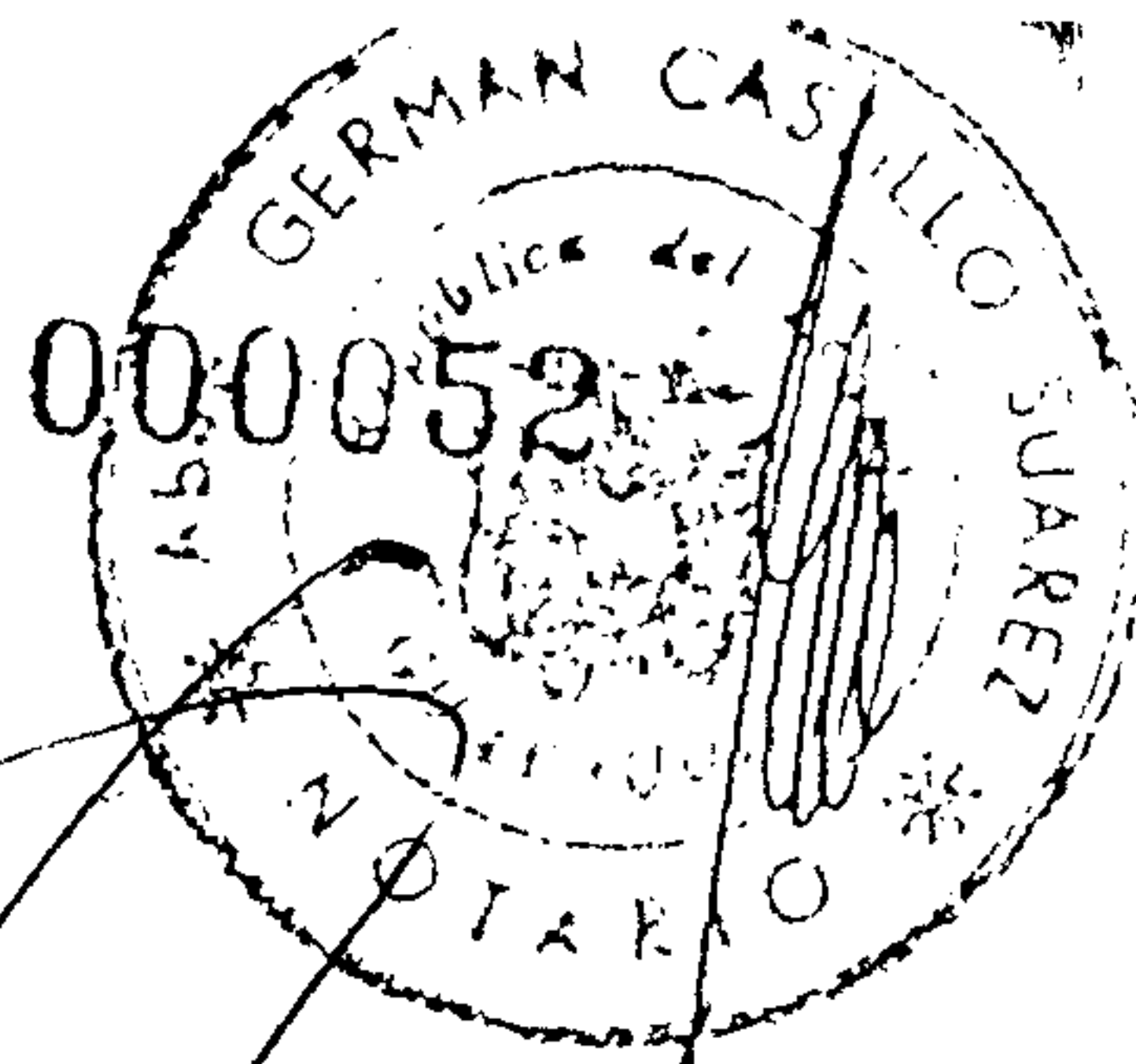


A) Se utilizará el Índice de Precios al Consumidor que prepara y publica la Facultad de Economía de la Universidad de Guayaquil. Si, en años futuros, el Consejo de Administración del ALBANBORJA estima que es más exacto otro índice oficial, se podrá utilizar éste. Todos los valores estipulados en el presente reglamento se considerarán expresados en Sucres de Diciembre 31 de 1.982, cada uno de los cuales equivale a 0.19 Sucres de 1.957. Semestralmente se harán los ajustes necesarios. Cada vez que se produzcan devaluaciones, se aplicarán los coeficientes de corrección en el mismo mes en que se produzcan, sin esperar al semestre. Si se decreta la flotación, se procederá en la misma forma. Para determinar el valor del sucre flotante se establecerá el mecanismo que, en opinión del Consejo de Administración del ALBANBORJA, resulte más exacto.

En los casos en que la fluctuación del IPC no compense suficientemente la fluctuación de costos que experimente el ALBANBORJA, las cifras absolutas que en este reglamento se usen, se interpretarán como múltiplos del Salario Mínimo Vital. Se deja establecido que, a la fecha de redactarse este reglamento, el Salario Mínimo Vital, por 40 horas semanales, es de S/.4.600,00 Sucres Mensuales.

B) El uso del Método A o del método B para establecer la indexación será decisión del Consejo de Administración, aplicable solamente a la Asamblea de Copropietarios.

D) En el intervalo entre fijaciones del Mínimo Vital, se indexará éste para aplicarlo cuando el SMV conste como unidad o moneda de cuenta.



045

ARTICULO XVIIICRITERIOS SOBRE LOS LETREROSSección 18.01: ALCANCE DE ESTOS CRITERIOS.-

La preparación e instalación de letreros, avisos, rótulos estará sujeta a la decisión del arquitecto residente, o de la persona que el Administrador designe para hacer sus veces. Las decisiones de esta persona podrán ser reclamadas ante el Consejo de Administración. Las decisiones de éste podrán ser reclamadas únicamente, ante la Asamblea de Copropietarios.

Sección 18.02: LETREROS Y FACHADA.-

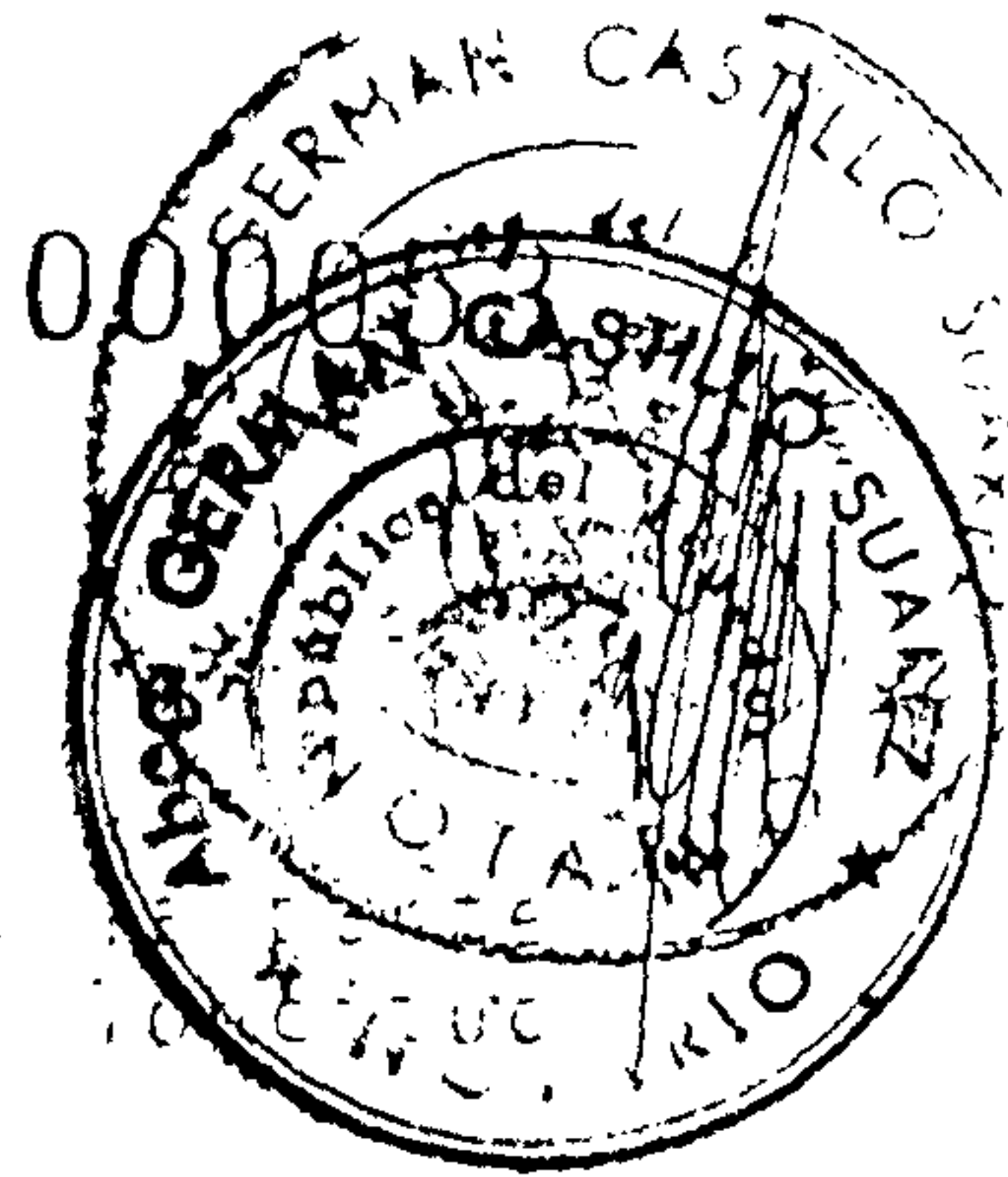
Las dos anclas tendrán derecho de colocar letreros. Estos letreros podrán ser en número de uno por cada fachada exterior del local; deberán ser grandes, de mampostería, metal o plástico. En ningún caso serán pintados sobre la fachada. De preferencia serán iluminados. Deberán contener, exclusivamente, el nombre comercial en una o dos palabras y/o el logotipo. Se los mantendrá repintados, aseados, libres de insectos. Si tienen bronce u otros elementos metálicos se los pulirá.

Sección 18.03: LETREROS DE TECHO.

Las dos anclas, y únicamente ellas, tendrán derecho de pintar, en el techo de sus respectivos locales, letreros muy grandes que puedan ser leídos desde aviones. Serán solamente pintados, no instalados. NO deberán interferir, en lo más mínimo, en el curso de las aguas lluvias. Constarán de nombre social en una o dos palabras y/o el logotipo. No llevarán mensaje comercial de ninguna especie. Las dos anclas coordinarán entre sí sus letreros de techo de modo que sean compatibles. Los promotores o la copropiedad podrán pintar el nombre del ALBANBORJA en los otros techos. En ese caso, se coordinarán todos para que sean compatibles, en color y diseño.

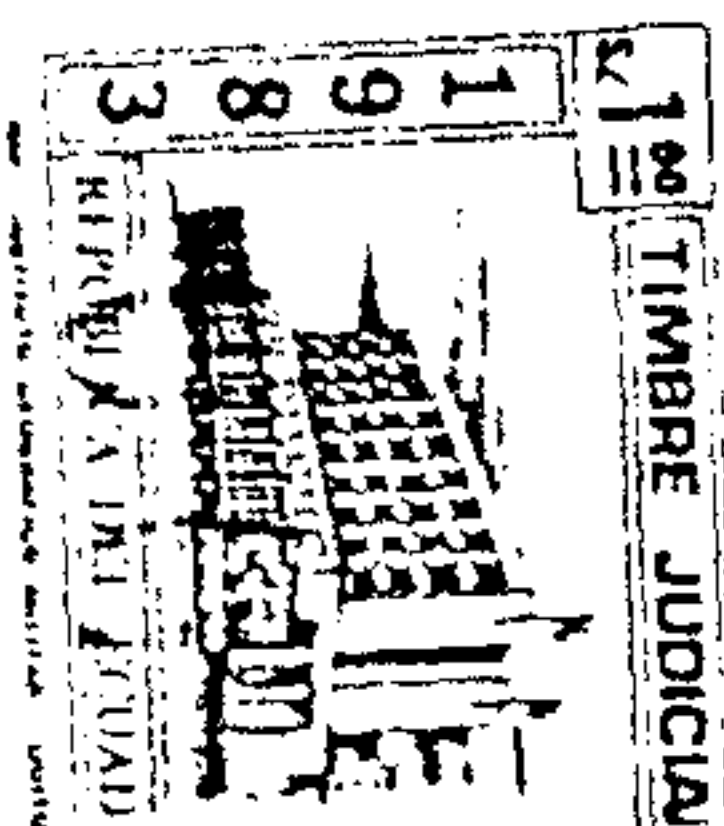
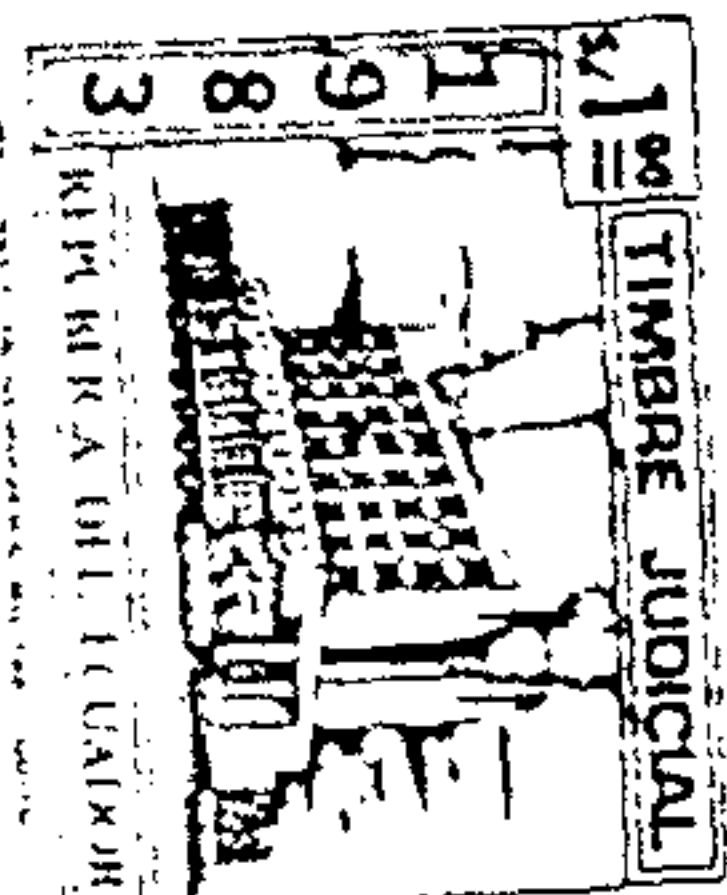
Sección 18.04: LETREROS INDIVIDUALES DE LOS LOCALES DEL MALL.-

Cada local tendrá derecho a tener un letrero en la fachada interior de su local, que es la que da sobre el paser, peatonal denominado mall. Este letrero estará sujeto a las siguientes limitaciones:



18.04.1: DISEÑO GENERAL.-

- a.- En general, en cada fachada se ha dispuesto en superior un espejo de 0.40 ms. de altura y de igual al frente de la fachada.
- b.- El letrero de cada fachada se colocará sobre el espejo y podrá tener hasta 80% de su longitud y hasta 36 cms de altura.
- c.- El logotipo, si lo hay, estará a uno u otro extremo del espejo, y podrá tener hasta 80cms de largo por 40 cms de altura. El largo del logotipo se considerará parte del largo del letrero y sumados no podrán exceder del 80 % del largo del espejo.
- d.- Preferiblemente, las letras del letrero serán individuales, de material duradero, cuya calidad y color estén de acuerdo con la decoración del mall y con la del interior del local. En ningún caso se colocarán letreros que sean de un sólo bloque o de una sola plancha de acrílico o material similar.
- e.- Los letreros podrán proyectarse hasta 25 cms. de la línea de fábrica, o frontispicio, del local.

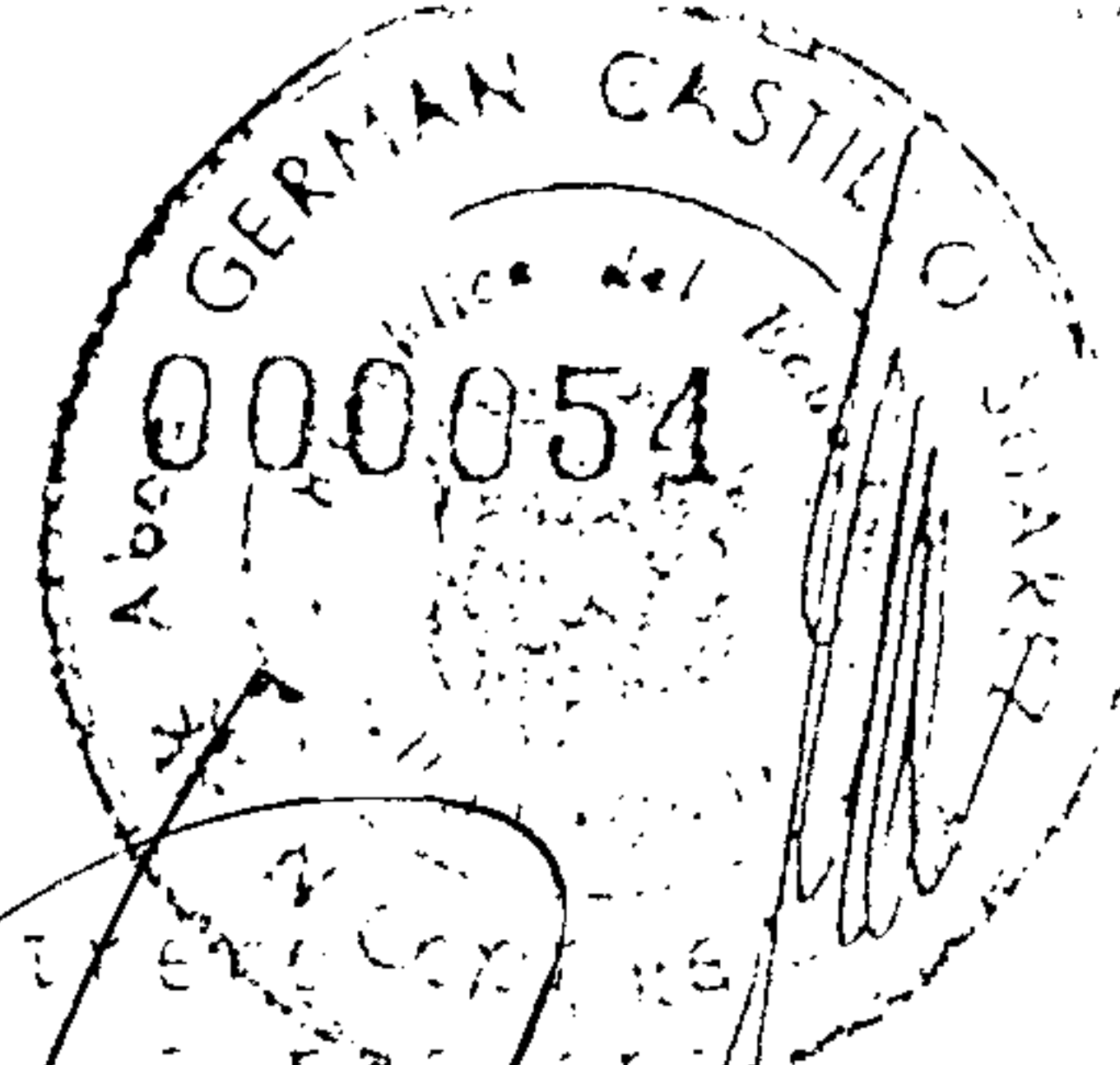


18.04.2: DISEÑOS ESPECIALES.-

- a.- Si uno de los locales pertenece a una cadena local, nacional o internacional que tenga un diseño especial, típico, distintivo, en todos sus almacenes, se darán todas las facilidades para que este diseño distintivo se repita en el local del ALBANBORJA. Se procederá en esta forma tanto si el diseño está patentado como si está simplemente sancionado por el uso.
- b.- Si un local, sin estar comprendido en el caso anterior, de sea diseñar un frontispicio totalmente diferente, se hará lo posible por adaptarse a sus deseos dentro de los límites de metros del buen gusto. En este caso, el largo del letrero no podrán tener más del 80% del frente del local y el área del letrero no podrá exceder del 10% del área de la fachada.
- c.- En los casos previstos en los dos literales precedentes, el letrero no podrá proyectarse más de 25 cms de la línea de fábrica, o frontispicio, del local.

Sección 18.05: LETREROS INDIVIDUALES DE LAS ANCLAS.-

Las limitaciones precedentes no se aplican a los letreros de las anclas que podrán ser más grandes. En todo caso estarán limitados al nombre, y al logotipo, horario y un slogan corto.



Sección 18.06: LETREROS DE LOS KIOSKOS.-

Cada uno de los kioskos de comida llevará un letrero con el nombre y elementos decorativos que haga alusión a la realidad o carácter de los alimentos que se vendan. Los nombres y los letreros de esta sección, y solo de ésta, podrá ser jocosos y humorísticos.

046

Sección 18.07: LETREROS PINTADOS.-

No se permitirá letreros pintados, a excepción de uno pequeño, artesanalmente ejecutado, que indique horarios, idiomas o las dos cosas. Este letrero estará igual que los demás, sujeto a la aprobación del arquitecto, o de quien designe el Administrador. Las tiendas que tengan puerta separada para las entregas podrán pintar su nombre en esta puerta con letras mayúsculas de imprenta de 5 centímetros de alto.

Sección 18.08: ESTRUCTURAS LIBRES.-

Ningún local podrá instalar, erigir, contratar, pintar, construir ni poner letreros de estructura libre en ninguna parte del condominio, ni vallas de metal, ni de madera, ni de mampostería. Se pondrán los letreros que se consideren necesarios con el nombre del ALANBORJA, y el logotipo.

Sección 18.09: CERRAMIENTO.-

Si la copropiedad desea hacer un cerramiento perimetral con vallas publicitarias, se brindará oportunidad a todos los condóminos para participar en la publicidad del cerramiento en iguales condiciones y tamaños de vallas.

Sección 18.10: TUBOS DE NEON, MÓVILES, AUDIBLES.-

Está prohibido el uso de tubos de neón expuestos o visibles. El uso de luces móviles, rodantes, destellantes u ocultantes o de letreros animados, audibles, musicales o de otra índole, estará sujeto a control y aprobación del Consejo de Administración.

Sección 18.11: NOMBRE DEL ROTULISTA.-

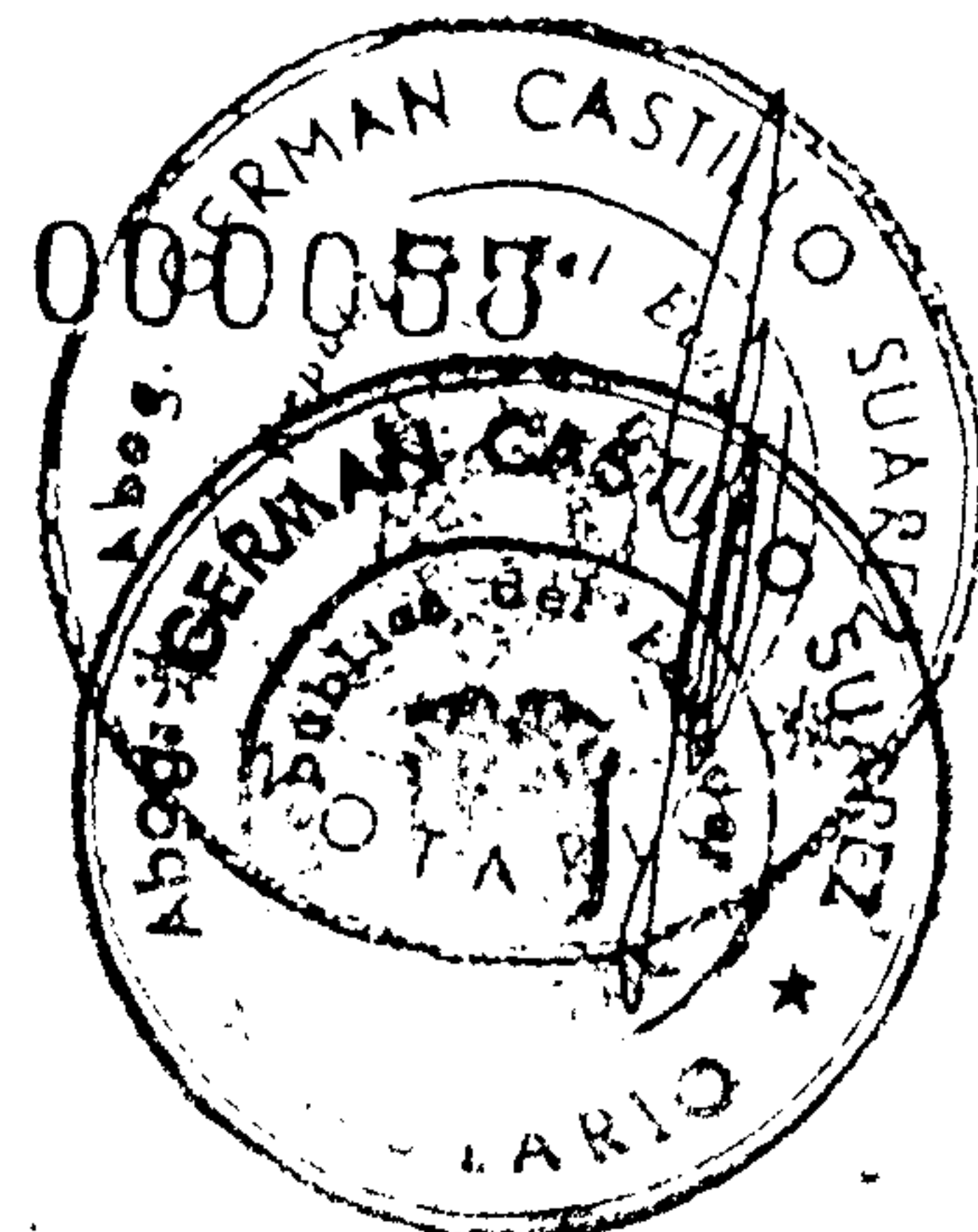
En todos los rótulos o letreros, el nombre del rotulista o fabricante de letreros estará oculto, o será tan pequeño que equivalga a estar oculto.

Sección 18.12: ILUMINACION DE LETREROS.-

Los letreros que sean iluminados tendrán ocultos sus elementos lumínicos. Estos pueden ser focos, tubos fluorescentes o de otra índole, pero estarán perdidos en la estructura del rótulo, o empujados en elementos de plástico translúcido sin abertura visible. La luminosidad máxima permisible será de 100 f/l (foot lamberts) leídos en las caras de las letras.

ARTICULO XIX

VARIOS



Sección 19.01: PAGOS POR CUENTA DE OCUPANTES.-

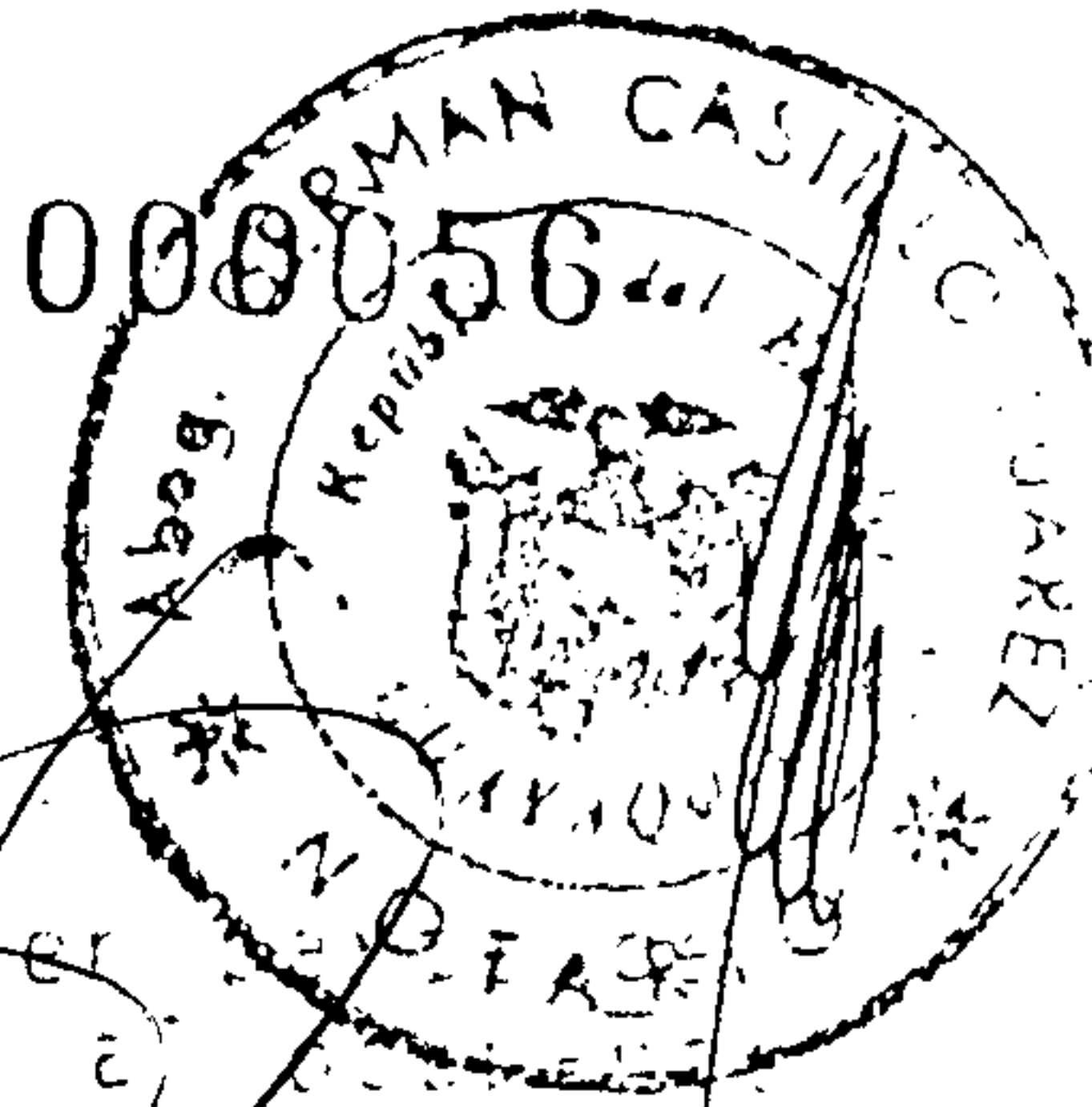
Tal como lo establece la Sección 8.09, todo ocupante o tenedor de un local, por cualquier concepto que lo sea, pagará con prontitud y exactitud a sus obreros y abastecedores así como a los profesionales que intervengan. Evitará cualquier reclamo, discusión o litis que pudieren, directa o indirectamente, afectar el buen nombre del CCAE, o suscitar, en cualquier lugar de él, escenas que puedan molestar, desagradar o ahuyentar a los clientes. Si llega a presentarse un reclamo, discusión o litis, el Consejo de Administración, a su sólo criterio, podrá tomar la decisión de pagar al reclamante. Este es una facultad o atribución del Consejo de Administración, pero en ningún caso una obligación. De hecho, hará uso de esta atribución muy excepcionalmente y no podrá delegarla en el Administrador o Gerente. Producido el hecho, el tenedor estará obligado a reembolsar a la administración del CCAE todos los gastos que se hubieren hecho para realizar el pago, inclusive los honorarios del abogado que interviniera por el CCAE. Si el tenedor es arrendatario o concesionario y no cubre, de inmediato, los valores que, por estos conceptos, adeuda a la copropiedad, corresponde al propietario hacer el pago.

Sección 19.02: RESERVAS PARA REEMPLAZO DE EQUIPO.-

En todos los casos en que el Consejo de Administración, por propia iniciativa o por disposición de estos Reglamentos determine la conveniencia de establecer una reserva, ésta deberá ser amplia y suficiente para su objetivo. Al efecto, se estimará el costo que va a tener el equipo nuevo, igual o mejor que el existente para la época de obsolescencia y se dividirá el saldo por el número de años de su vida útil. El estimativo del costo de reemplazo se revisará todos los años. Si, a pesar de todas estas precauciones, el costo de reemplazo es mayor que la reserva, la diferencia será gasto de área común y se prorrateará.

Sección 19.03: PLUSVALIA.-

Los condóminos del ALBANBORJA deberán ser personas con experiencia previa y con éxito en el negocio a que piensan dedicar su local. La Asamblea General, el Consejo de Administración y el Administrador o Gerente evitarán que los locales tengan por propietarios a personas cuyo sólo móvil sea la búsqueda de la plusvalía.



Sección 19.04: MULTAS.-

El primer incumplimiento del Reglamento en todo o en parte será ser notificado por el Administrador o Gerente al propietario del local que lo incumpla; los incumplimientos siguientes serán sancionados por el Administrador o Gerente, sin más notificación con las siguientes multas:

- 1.- Incumplimiento del horario de apertura o cierre al público: por cada vez que ocurra una multa equivalente como máximo, al valor de un salario mínimo vital vigente al momento de aplicarse la multa.
- 2.- Utilización del local en negocios no establecidos en el contrato original de venta o de alquiler: con multas diarias sucesivas que, acumuladas mensualmente, no podrán exceder el valor equivalente a la última alícuota mensual de administración y funcionamiento asignadas para el local que incumple.
- 3.- Si un kiosco del Centro de Comida vendiere un producto no autorizado por su contrato original de arrendamiento o venta, se considerará que está utilizando su local en negocios no autorizados en su contrato y, por lo tanto, tendrá el tratamiento del numeral anterior.
- 4.- Si el personal de un kiosco del centro de comida no estuviere debidamente uniformado, el propietario se hará acreedor a una multa máxima equivalente al 10% del salario mínimo vital, por persona que no utilice el uniforme, por cada día que incumpla.
- 5.- Por estar claramente definidas las multas anteriores, no son apelables.
- 6.- Cualquier otra violación no contemplada en este reglamento será sancionada con multas sucesivas que, individualmente, no podrán exceder el valor de una alícuota mensual.
- 7.- El Consejo de Administración y la Asamblea podrán imponer multas superiores a las que ha impuesto el Administrador o Gerente. En ese caso, el ocupante pagará la más alta, pero las dos sanciones no serán acumulativas. Las multas que imponga el Consejo serán apelables ante la Asamblea. Las multas que imponga la Asamblea, lo serán sólo ante la justicia ordinaria.
- 8.- Si el arrendatario que mereció la sanción no la paga al ser notificado, el pago corresponderá al propietario.

ARTICULO X)

DISPOSICIONES GENERALES

Sección 20.01: PROCEDIMIENTO.-

Los actos relacionados con el régimen legal del conjunto comercial ALBAMBORJA y que no tuvieren un procedimiento determinado, se los tramitará en juicio verbal sumario por el administrador, ante uno de los jueces provinciales con sede en Guayaquil.

Sección 20.02: IMPUGNACION.-

Cualquier condómino podrá impugnar ante un Juez de lo civil los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a las leyes, a sus Reglamentos y a las ordenanzas de la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado, bajo la responsabilidad de los condóminos que hubieren votado a favor, salvo que el Juez ordene la suspensión. Esta acción sólo podrá reducirse dentro de los diez días siguientes al acuerdo o a la notificación.

Sección 20.03: AUMENTO O SUBDIVISION.-

Los locales comerciales y sus anexos podrán ser objeto de división material, formando otros más grandes o reducidos e independientes, mediante los siguientes procedimientos:

- 1.- Aumento por agregación de otro u otros colindantes;
- 2.- Disminución por segregación de alguna parte.

Para tales casos, se requerirá del consentimiento de los dueños y la autorización de la Asamblea, tomado por los votos favorables de todos los condóminos del edificio, debiendo fijarse las nuevas cuotas y votos para los locales o departamentos reformados, sin alterar las cuotas ni los votos de los restantes y previa autorización de la Municipalidad de Guayaquil.

Sección 20.04: UNANIMIDAD.-

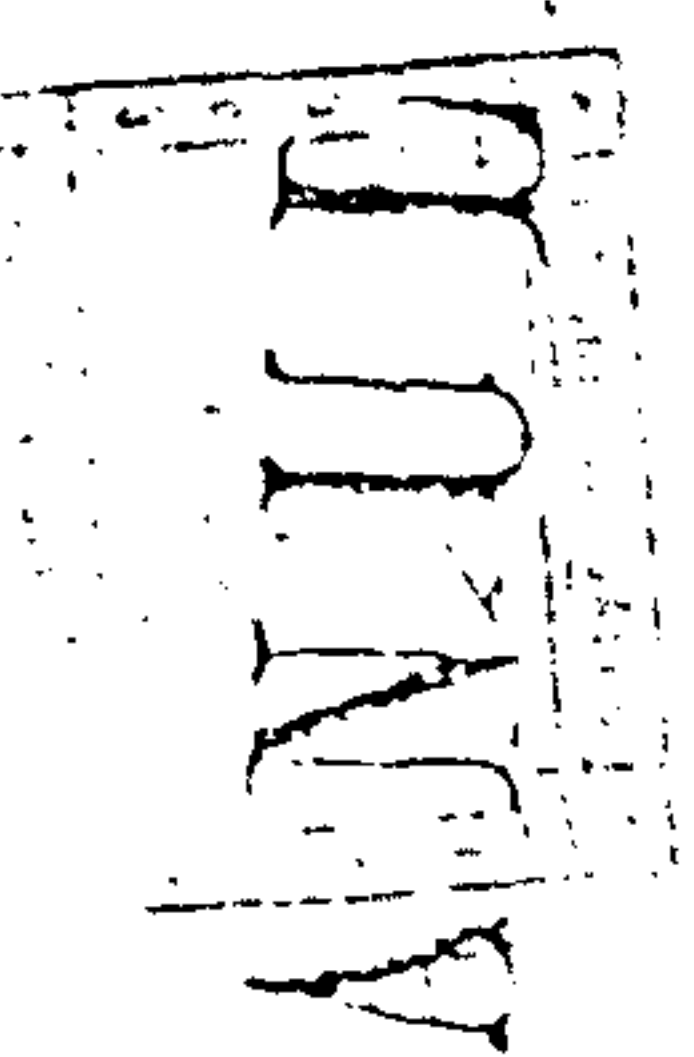
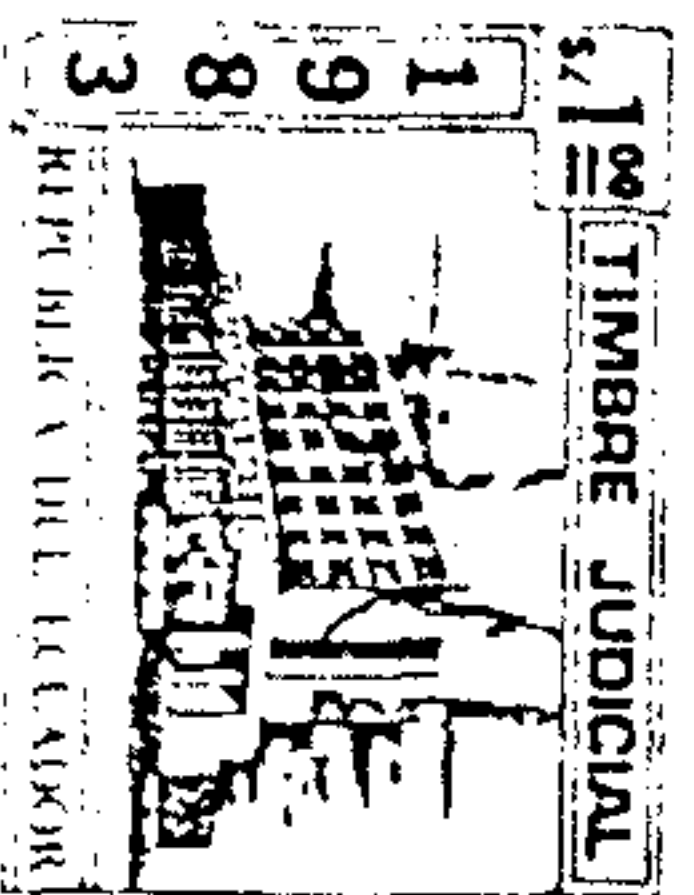
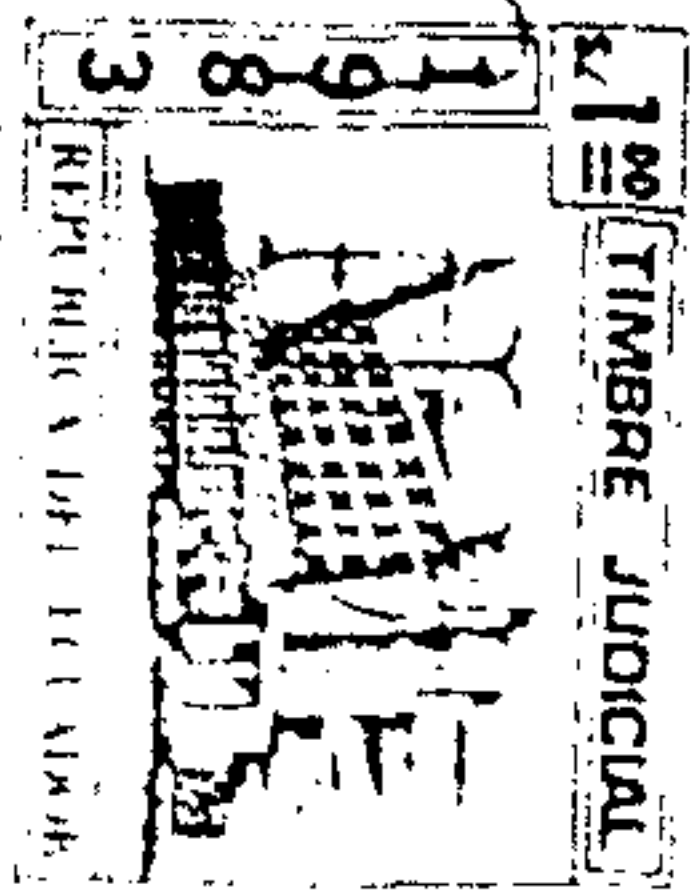
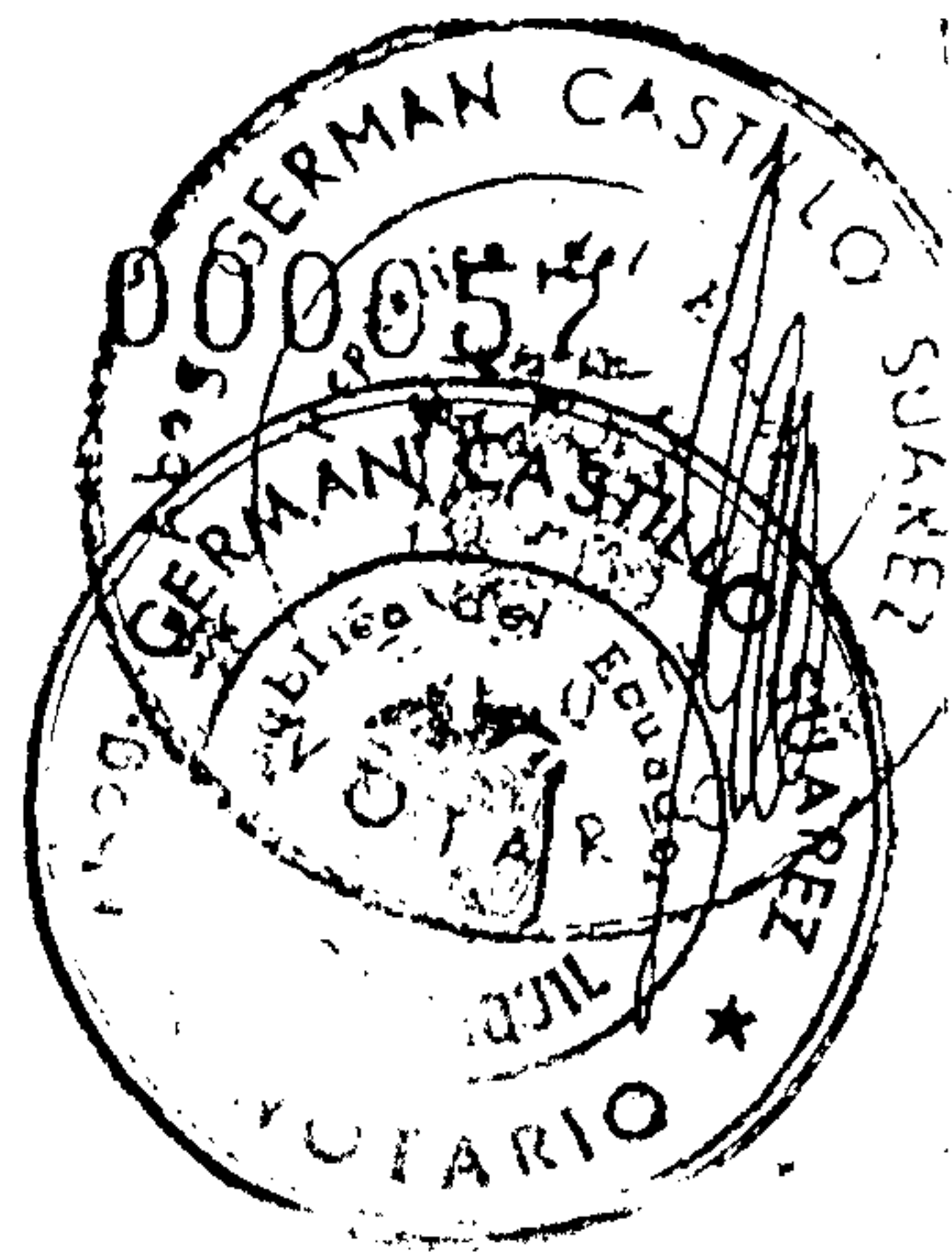
Para los casos en que se requiera unanimidad de todos los condóminos del ALBAMBORJA, también se tomarán en cuenta los votos de aquellos que estén suspendidos del derecho de voz y voto.

Sección 20.05: MANDATARIO COMUN.-

Cuando un local o departamento pertenezca a dos o más personas, éstas deberán nombrar un mandatario común, mediante escritura pública, para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad, administración, etc.

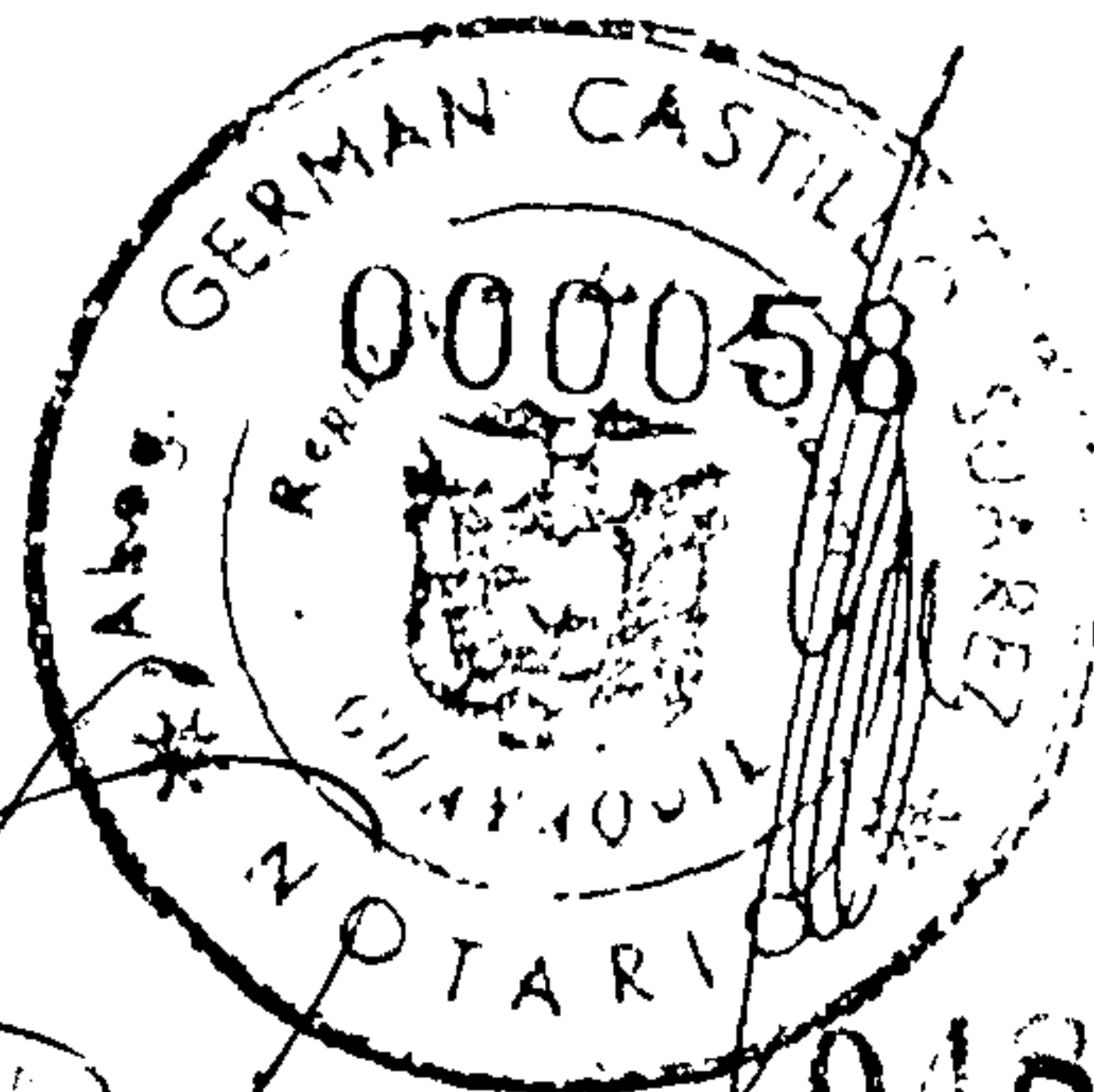
Sección 20.06: VIGENCIA.-

El presente reglamento entra en vigencia desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón de Guayaquil.



ARTICULO XXI

EXTINCION DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL



048

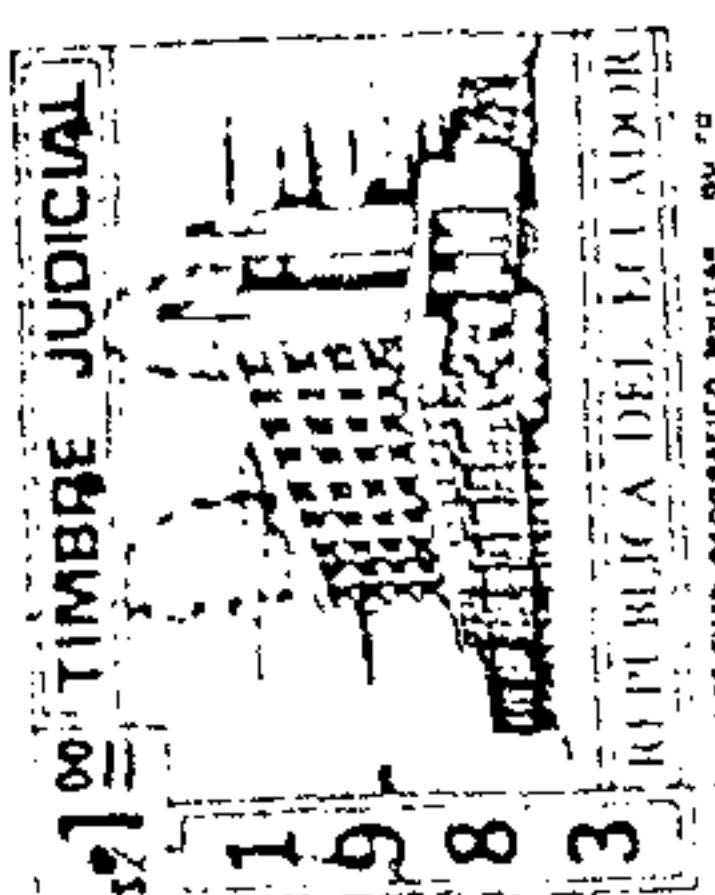
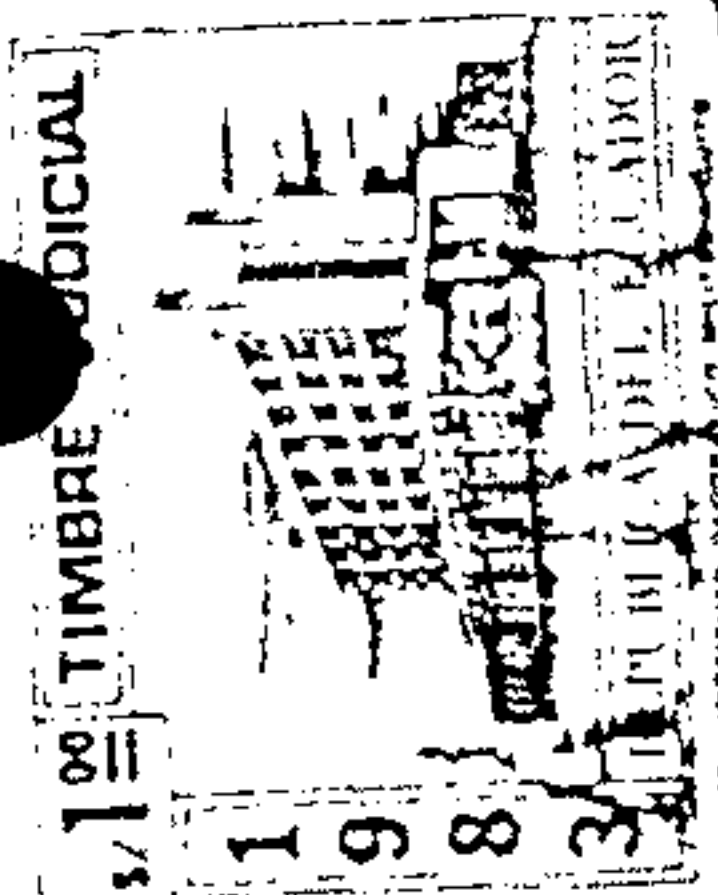
Sección 21.01 : EXTINCION.-

El régimen de la Propiedad Horizontal para el ALBANBORJA se podrá extinguir en los siguientes casos:

- a) Por destrucción total del edificio;
- b) Por destrucción parcial en una proporción que represente, por lo menos, las 3/4 partes del valor del edificio.
- c) Por conversión en propiedad privada cuando una persona natural o jurídica a cualquier título traslativo de dominio adquiera para sí todos los locales existentes.

Sección 21.02: DESTINO DE LA DOCUMENTACION CASO DE EXTINCION.-

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

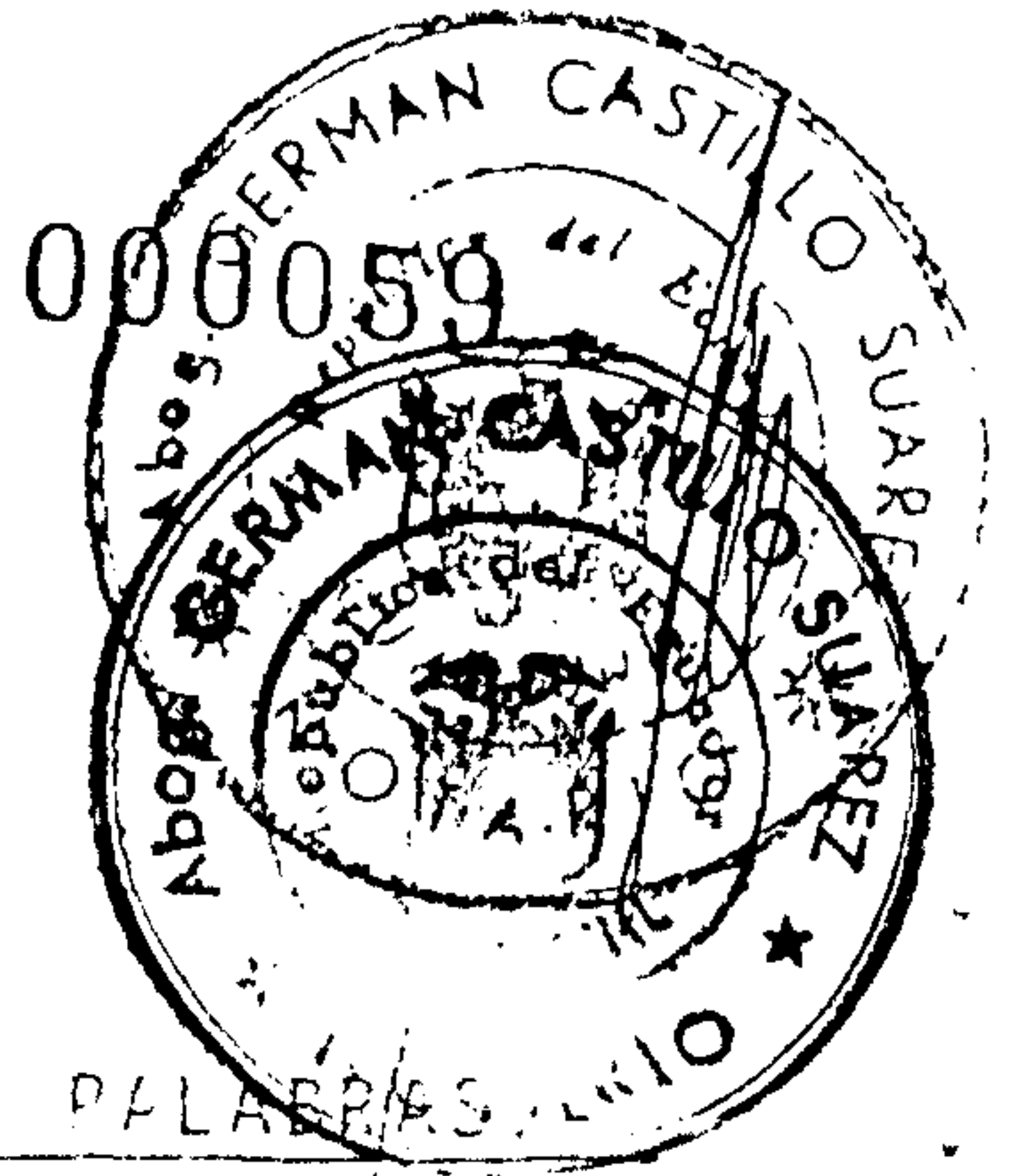


[Handwritten signature]

54

ARTICULO XXII

GLOSARIO



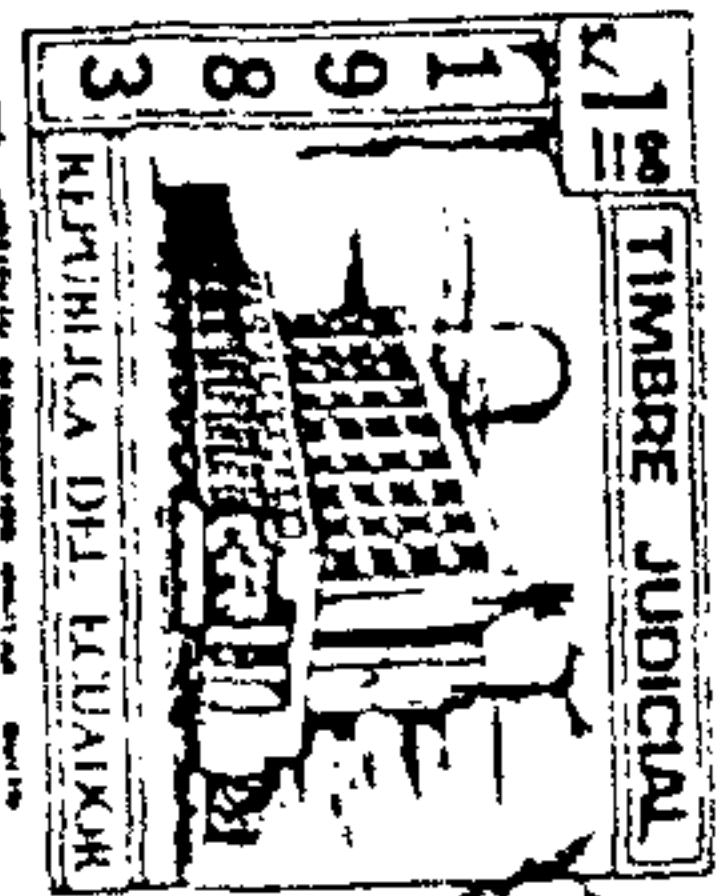
Sección 22.01: SIGNIFICADO ESPECIAL DE ALGUNAS PALABRAS

Para la aplicación e interpretación de este Reglamento, las siguientes palabras tendrán el significado aquí asignado:



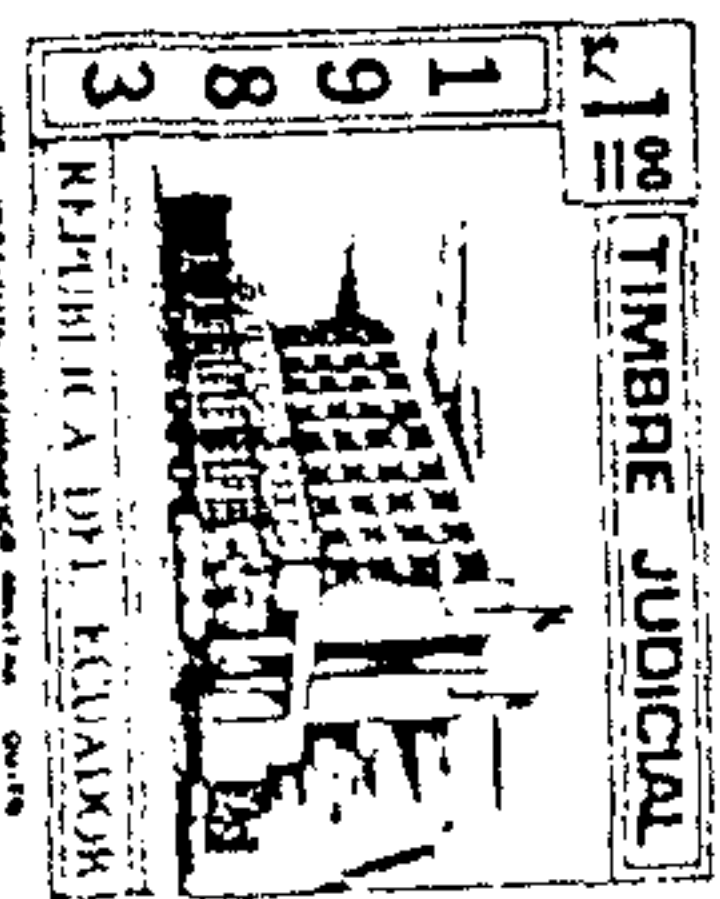
ANCLA:

Los dos grandes almacenes que se encuentran situados en los extremos del CCAB, el uno con 7.523,28 metros cuadrados y el otro con 3.848,05 metros cuadrados.



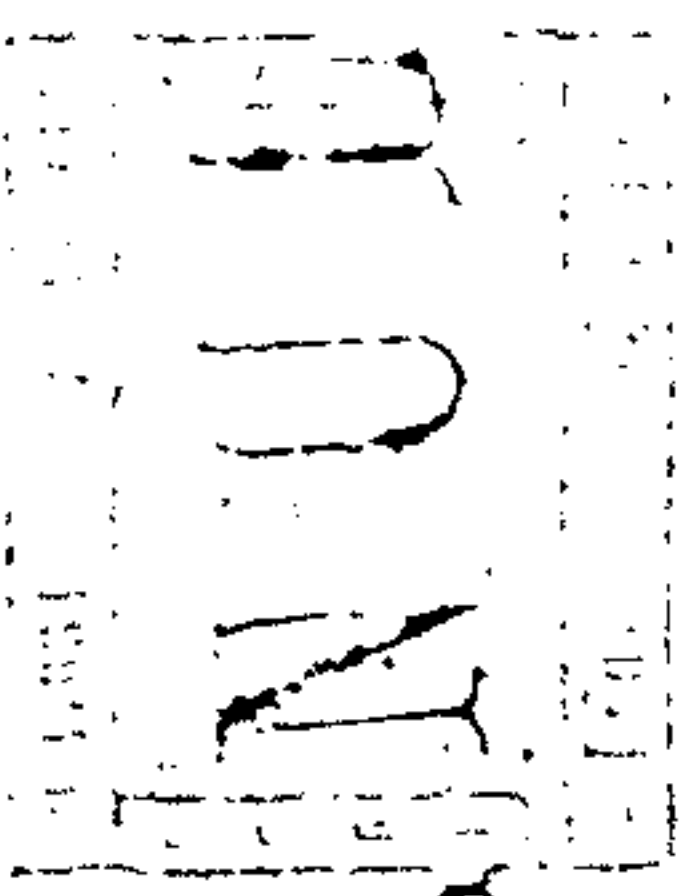
ATRIUM:

El gran espacio central donde se pueden organizar desfiles de modas, conciertos, presentaciones teatrales, exhibiciones de vehículos, botes o aviones, remates de caballos, bodas u otras ceremonias o espectáculos.



COMPRADOR:-

La persona natural o jurídica que adquiere el dominio de un local en las formas previstas por la Ley mediante un contrato de Compra-Venta, o de Entrega de Obra.



COMPRAVENTA:

Una de las formas previstas en la Ley para adquirir el dominio de un local.

MALL:

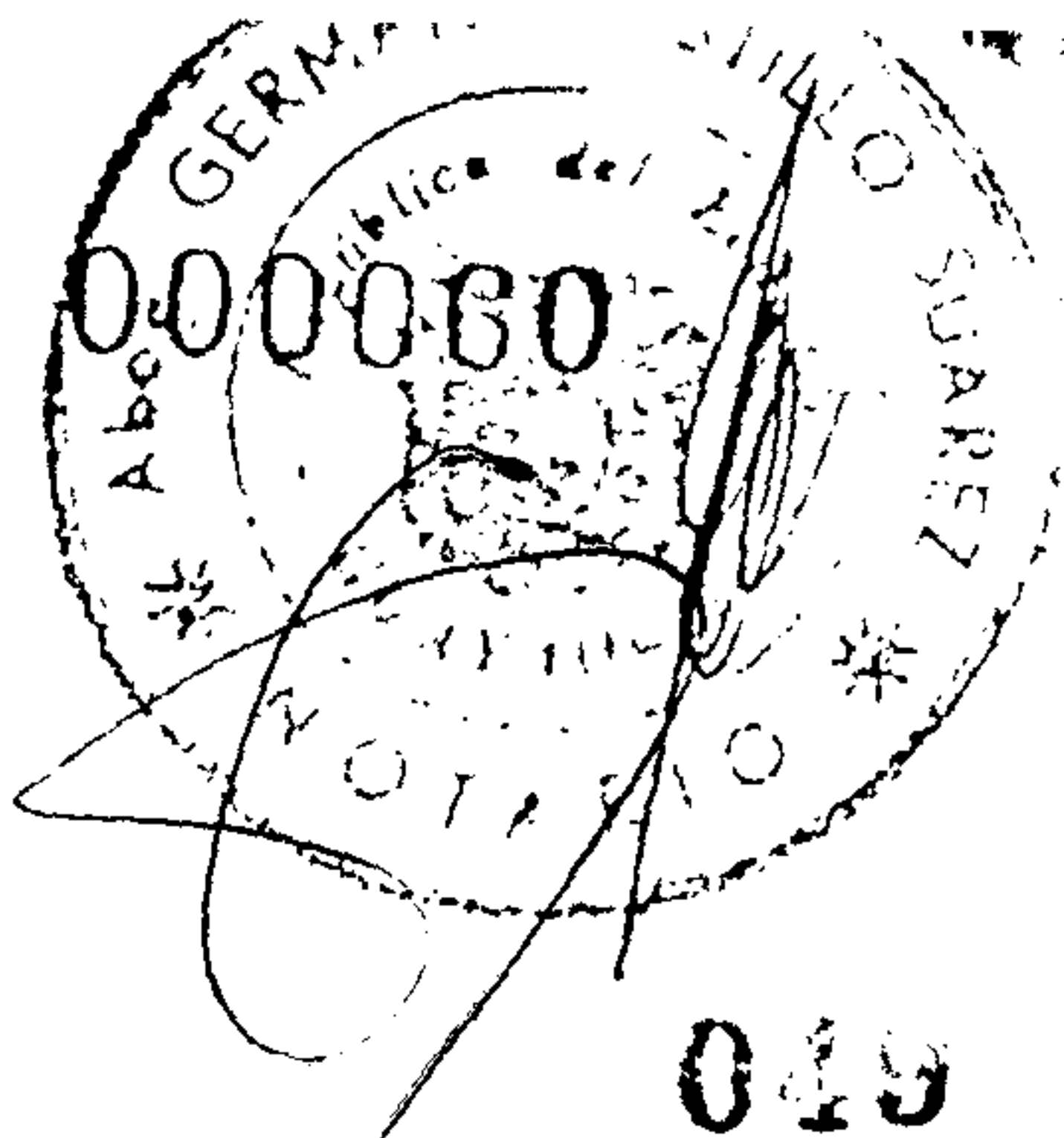
El paseo peatonal central, en forma de número ocho, que constituye el centro del CCAB. Forman parte del mall todas las vías de acceso desde los estacionamientos, a partir de las puertas de aluminio y vidrio.

MIX:

La combinación equilibrada de distintas clases de negocios, tanto de venta de bienes como de servicios, que permita una interacción benéfica entre todos ellos. El cliente que ingrese al ALBANBORJA deberá contar con la posibilidad de abastecer todas sus necesidades sin salir del Complejo Comercial. Al mismo tiempo un mix equilibrado mantendrá una competencia sana pero no excesiva ni ruinosa para negocios similares entre sí.

NUDILLO:

Cada una de las áreas de descanso que, en número de seis, existen a lo largo del mall; contienen fuentes, esculturas, asientos, teléfonos monederos.



22.01:

Ocupante:

La persona natural o jurídica que se establece en un local comercial para su actividad económica. La adquisición podrá hacerse por compraventa, arriendo o concesión. Los derechos y obligaciones para cada tipo de ocupante se establecen en este reglamento.

Propietario:

Dueño de una alícuota de condominio correspondiente a un local. Es sinónimo de comprador.

Condominio:

En el presente reglamento, CONDOMINIO es sinónimo de PROPIETARIO, y de COMPRADOR. Así, Asamblea General de Condóminos; Asamblea General de Propietarios por el mismo ente.

Promotor:

(o promotores). La Compañía Anónima de Construcción, la que también puede ser conocida por sus siglas: COMANCO.

Alícuota de Administración: Gravamen por local que mensualmente debe pagar cada propietario por concepto de administración y mantenimiento y otros. La base de la liquidación aparece en el Anexo III.



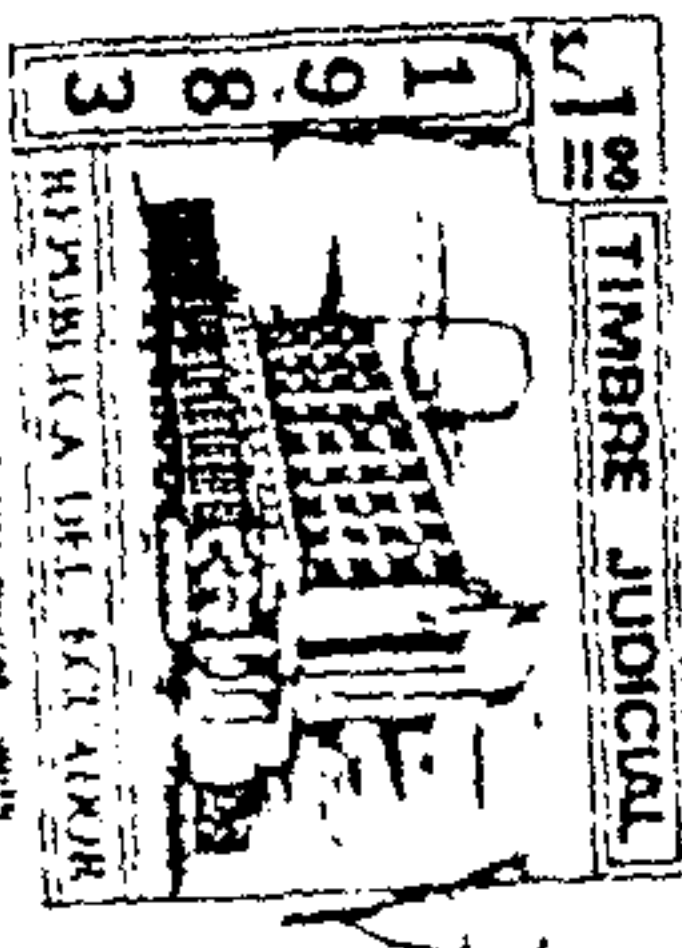
DESCRIPCION DEL PREDIO

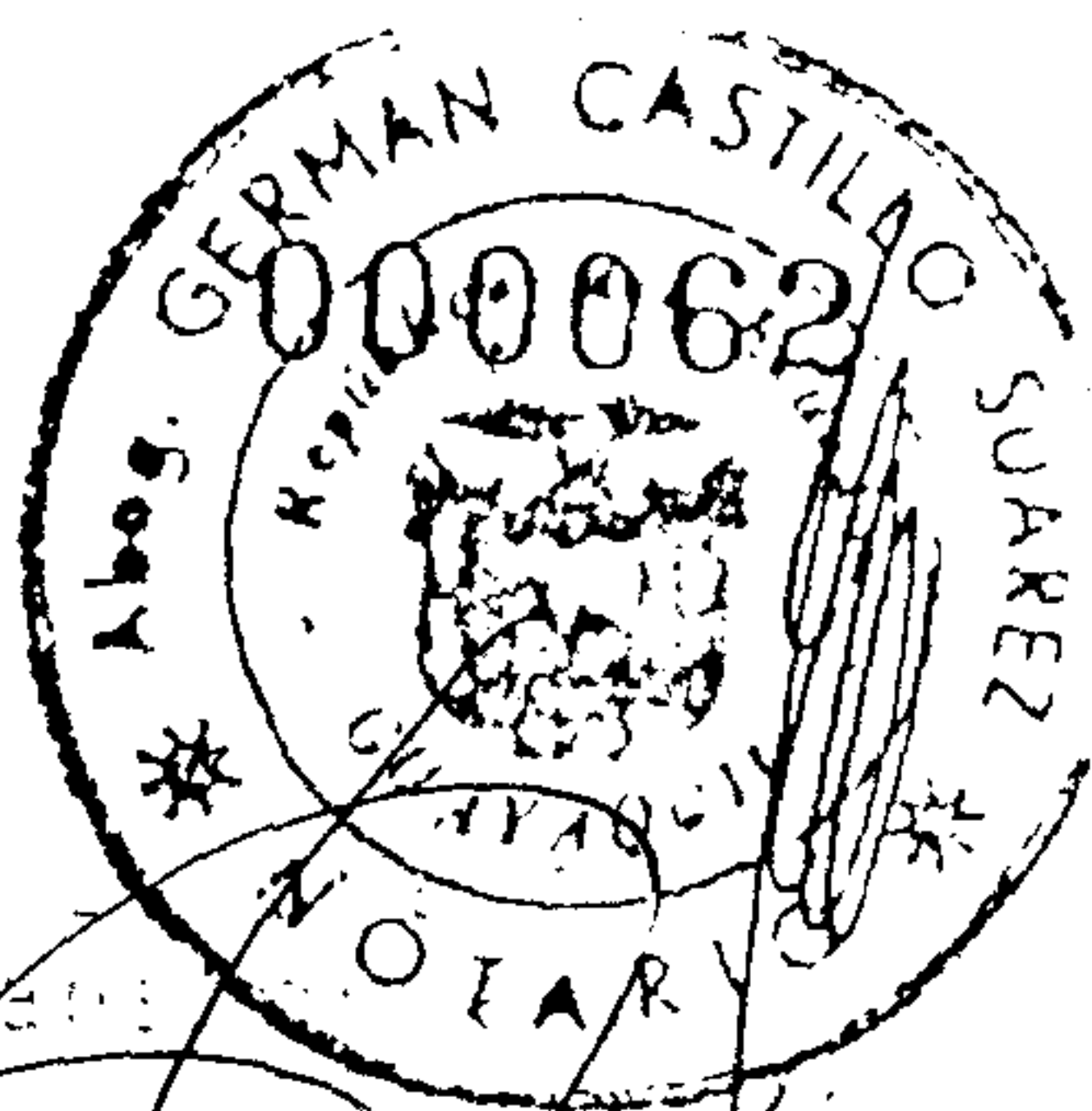
La sección 1.05 contiene una descripción somera del Complejo Comercial ALBANBORJA. La escritura de propiedad Horizontal contiene una descripción detallada y ésta se reproduce en el presente Anexo.

En esta escritura y en el presente anexo se mencionan 95 locales comerciales, pero en realidad son 127. La diferencia se deriva de la subdivisión de tres locales: 19-19-A y 27-A. Este cambio fue autorizado por la Muy Ilustre Municipalidad con fecha Enero 31 de 1.983. Esta autorización fue elevada a escritura pública el 18 de Febrero de 1.983, ante el Notario Decimooctavo del Cantón, Abogado Germán Castillo Suárez, inscrita el 10 de Marzo de 1.983.

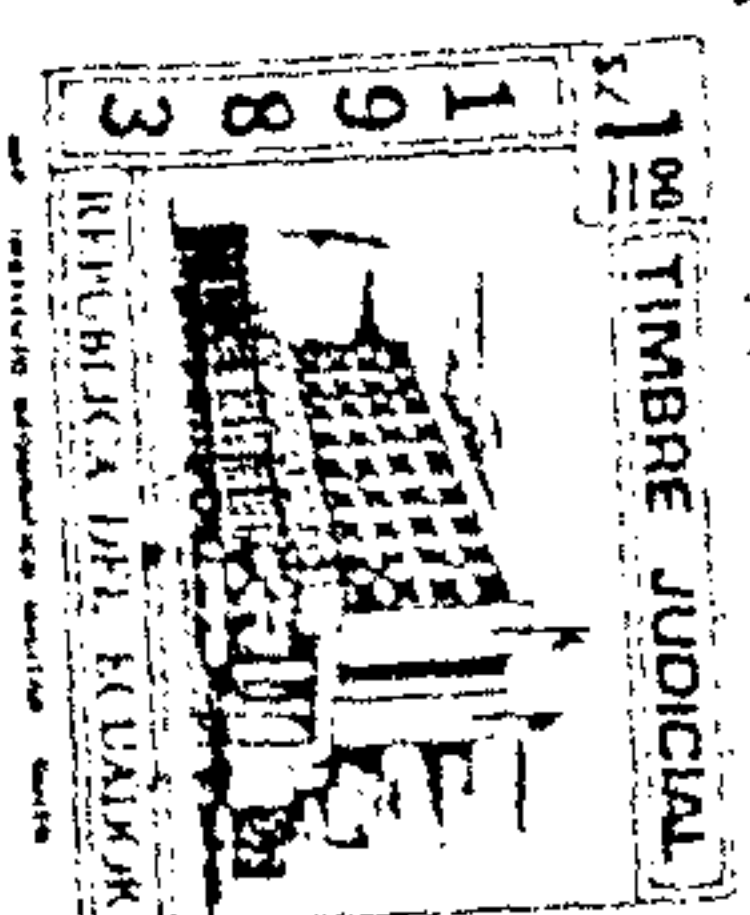
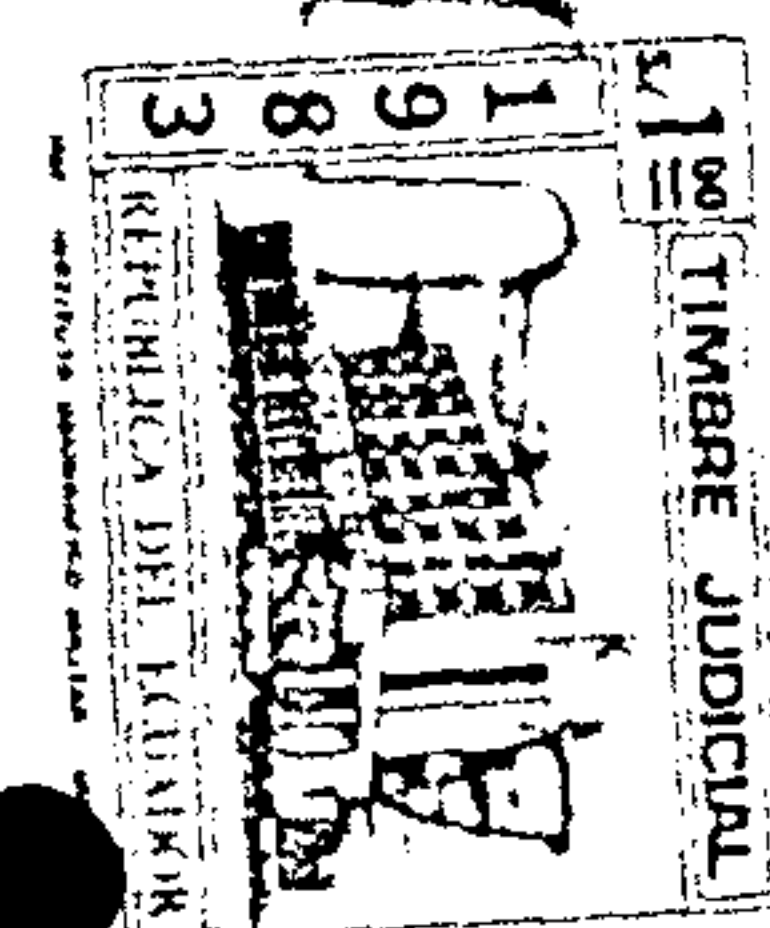
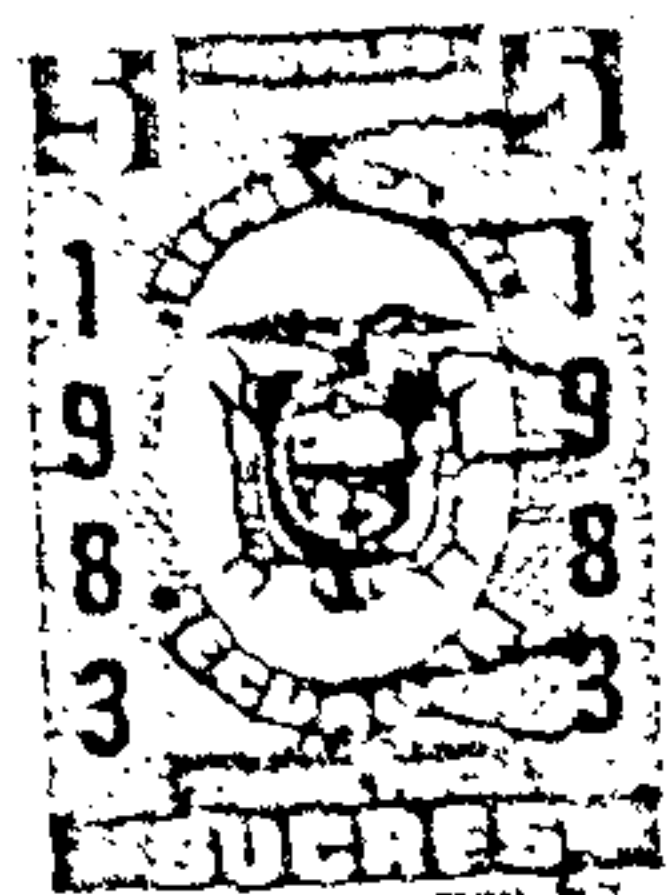
El Complejo Comercial ALBANBORJA se levanta sobre un área aproximada de 24.000 metros cuadrados y está formado de las siguientes características:

- Uno. Cimentación: Su cimentación es del tipo de estructura ligada flotante (zapata corrida). Dos. Tipo de Estructura: La construcción es de hormigón armado, incombustible y antisísmica. Tres. Número de Pisos: Está conformado el edificio por dos pisos: Planta Baja, Mezzanine y Primer Piso Alto. La Planta Baja tiene ciento veintidós locales comerciales, y el primer piso alto tiene veinte y ocho oficinas, totalizando ciento cincuenta y cinco locales. Cuatro. Tipo de Pisos: Los pisos son enlucados con un contrapiso de hormigón armado con juntas de dilatación; los corredores principales están recubiertos con vinyl y los corredores secundarios están recubiertos con pintura epóxica. Cinco. Paredes: Las paredes perimetrales y fachada tienen doble pared: su parte interior está formada por bloques, luego una capa de lana de vidrio (aislante) y su parte exterior lleva prefabricados en hormigón y revestidos de grana lavable. Las paredes interiores están formadas por bloques de arcilla. Seis. Circulación Vertical: El edificio dispone de las siguientes escaleras: de hormigón armado, para uso general; metálicas y mecánicas, para usos particular. Siete. Ventilación: La ventilación del edificio se realiza a través de unidades de aire acondicionado y de equipos de extracción. Ocho. Iluminación: La iluminación natural se realiza a través de las cúpulas de que dispone el edificio (siete cúpulas). Para la iluminación artificial se cuenta con lámparas fluorescentes e incandescentes. Además la iluminación artificial cuenta con equipos de energía eléctrica de emergencia. Nueve. Servicios: Energía Eléctrica: La energía eléctrica alimenta a los circuitos de alumbrado y tomacorrientes en forma individual para cada local y en forma común para las centrales de aire acondicionado. Corriente de alta tensión: debido a la carga que soporta este servicio, siguiendo las normas establecidas por la Empresa Eléctrica para clientes con demanda superior a los dos mil quinientos kilovatios, el servicio se suministrará al nivel de sesenta y nueve mil





0-0



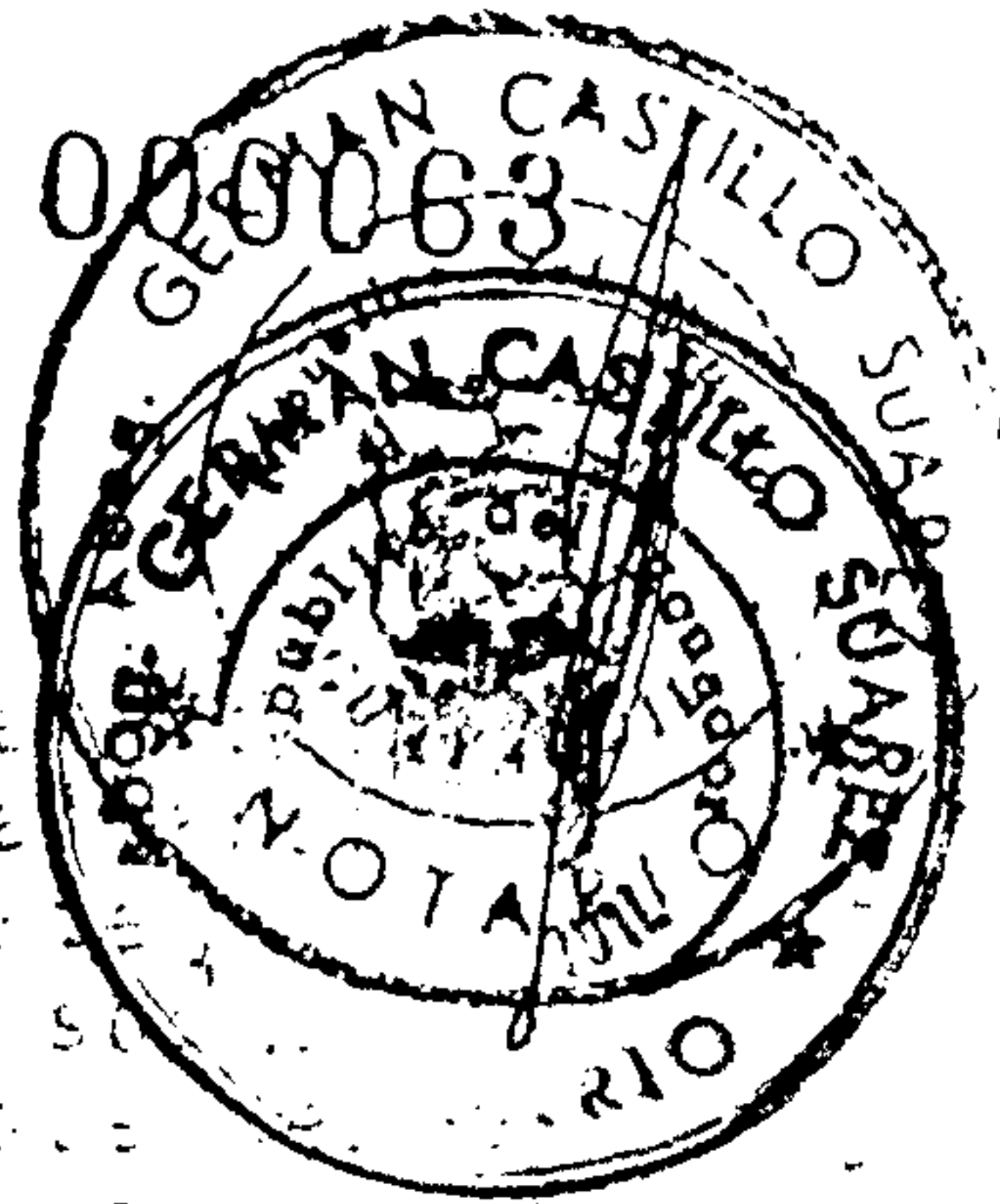
ANU

volts y por ello se ha previsto la instalación de un transformador para sesenta y nueve viviendas con un transformador el cual es de uso exclusivo del complejo. De baja tensión los alimentadores secundarios serán bornes de transformadores hasta el interruptor termomagnético en cada tablero. Distribución interna: Es monofásica con un voltaje de referencia de ciento veinte y dos voltios por voltios servicio estrella y, para ciertos locales, se correrán ternas trifásicas. La medición del consumo será realizada por medidores independientes. Agua Potable: El punto de toma de agua potable parte de la tubería de catorce pulgadas que pasa por la Avenida Carlos Julio Arosemena Tola, contigua a los terrenos donde está levantado el Complejo Comercial ALBA BORJA, servicio que tendrá una presión de quince libras por pulgada. Desde el punto mencionado y mediante una acometida con tubería de seis pulgadas que cruza la avenida Carlos Julio Arosemena Tola, se alimenta la red de distribución para el ALBA BORJA. Conexiones: Se utilizarán cinco conexiones domiciliarias. Reserva: Se hará construcción cinco cisternas en correspondencia a cada una de las conexiones domiciliarias: Cisterna uno: Edificio lado sur con una reserva de ciento sesenta metros cúbicos. Cisterna dos: Edificio lado norte con capacidad para cien metros cúbicos. Cisterna tres: supermercado con capacidad para diecisiete metros cúbicos. Cisterna cuatro y cinco: almacén con capacidad para dieciséis metros cúbicos cada una. Sistema de bombeo: Para la distribución del agua potable se utilizarán cinco sistemas de bombeo constituidos por tanques, bombas hidro neumáticas, abastecidos por cada una de las cisternas. Redes de distribución: Existen dos redes de distribución para el agua potable: una para el lado norte y la otra para el lado sur, alimentados por los sistemas de bombeo número uno y dos respectivamente. El supermercado y el almacén tienen sus propias redes de distribución. La medición del consumo se realiza con medidores independientes para cada local. Aguas Lluvias: Se las canaliza mediante tuberías que descargan en el Estero Salado. Aguas servidas: Existe una red urbana suficiente para evacuar las aguas servidas que el Complejo descargue. El Complejo cuenta con su propia red interior de aguas servidas de acuerdo con las especificaciones técnicas. Telecomunicaciones: El Complejo Comercial ALBA BORJA se encuentra dentro del área servida por la Central telefónica de URDESA y dentro de los límites del Distrito ciento seis; será alimentado por este Distrito hasta la conexión de la Central Bellavista en la ciudadela en la ciudadela del mismo nombre, en cuyo caso podrá estar alimentado por un cable de mil doscientos pares, en la que incluirá la alimentación del Distrito de seiscientos seis. Aire Acondicionado: El sistema de enfriamiento con que cuenta el edificio es de tipo paquete y de tipo split. Sus centrales se alimentarán desde tarros de gas con compresores individuales con servicio de tensión de cuatrocientos cuarenta voltios. Sistema de defensa contra incendios: Se hará instalado dos bombas centrífugas: una motor eléctrico y otra con motor a gasolina o diesel. Se dispone de treinta hidrantes interiores y están formados por mangueras, pistones, válvulas, etcétera; además cuenta con extinguidores con polvo químico y con bombas de impulsión. Todos los techos de seños con sus respectivos canales de dirección, corredores, rampas, escaleras y otros techos mediante flechas indicativas y en cada una de las salidas.

[Handwritten signature]

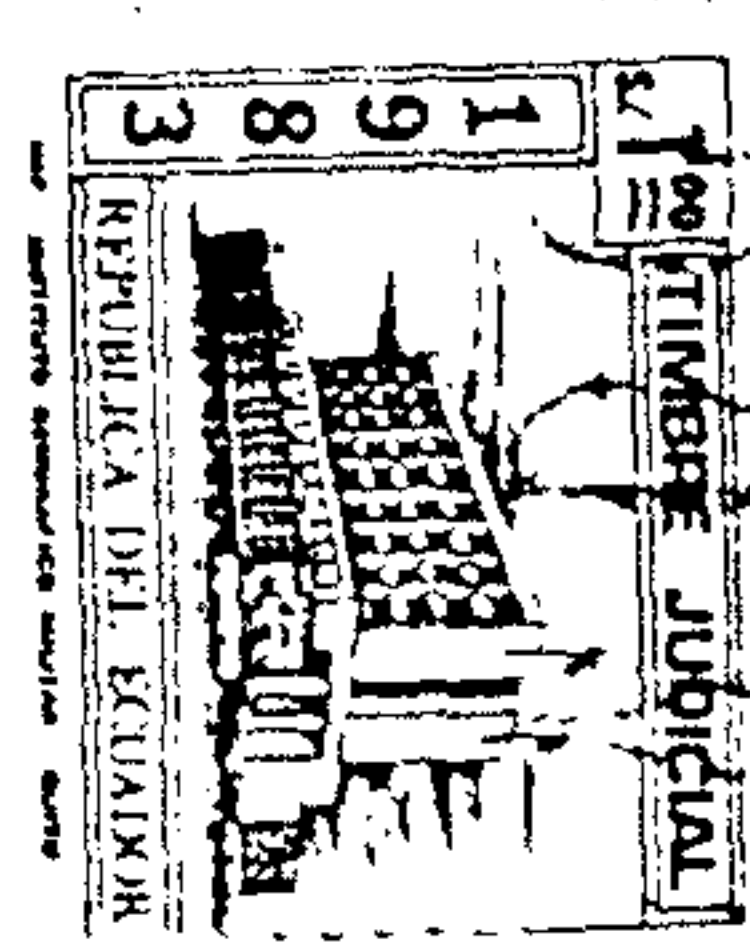
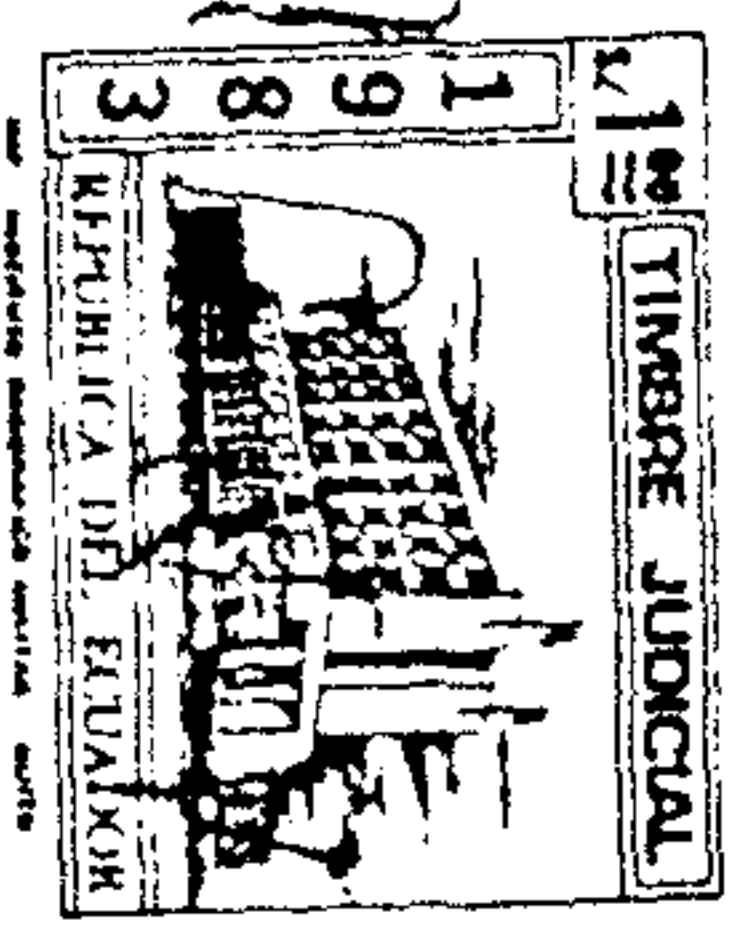
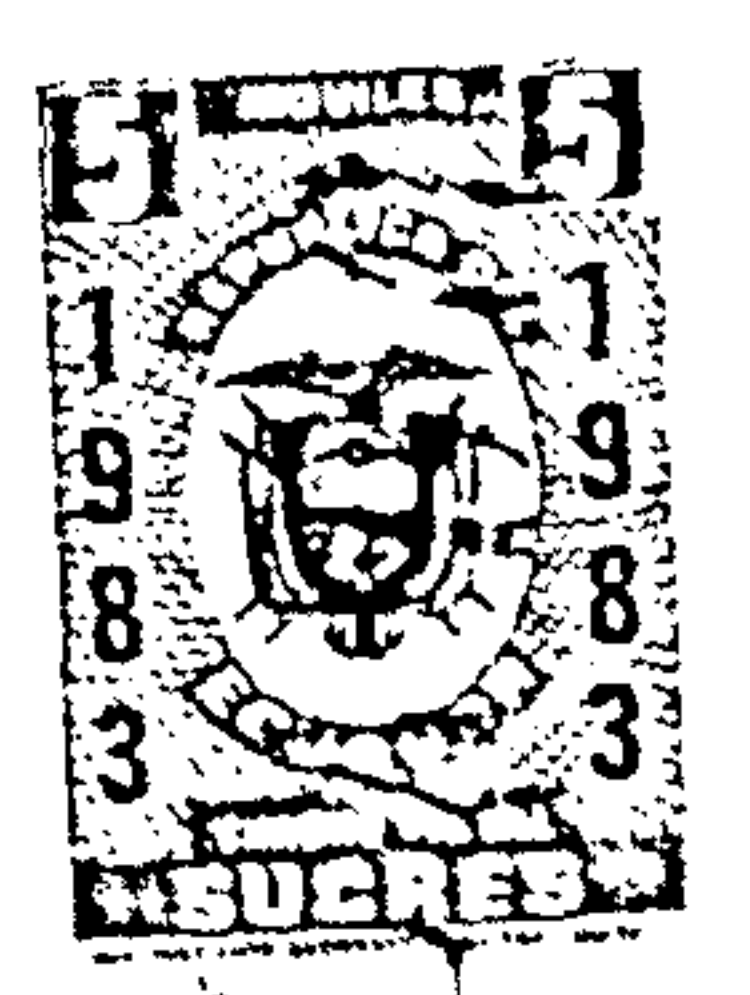
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



...aumentaciones: interior y exterior. El exterior se basa a luminarias de vapor de mercurio que sirven a vehicular y peatonal. Dentro de esta iluminación en el área de parqueo se colocarán luminarias de interior está diseñado en base a luminarias fluorescentes incandescentes decorativas para las áreas comunes interiores del edificio. Alarmas: Dispone de un sistema central de control y monitoria con sistema de seguridad contra el fuego. Diez. Locales: Conforme a lo antes expresado el edificio cuenta con ciento veintisiete locales en planta baja y veintiocho locales oficinas en el primer piso. Alto.

La descripción que antecede es esencialmente informativa. Las inexactitudes que se detectaren o los cambios constructivos ulteriores no menoscaban la validez del presente Reglamento ni los derechos de los copropietarios ni de otros derechos legítimos.



ANU

1983
10c TIMBRE SOCIAL
AMERICA LATINA
REPUBLICA DEL ECUADOR

1983
TIMBRE JUDICIAL
REPUBLICA DEL ECUADOR

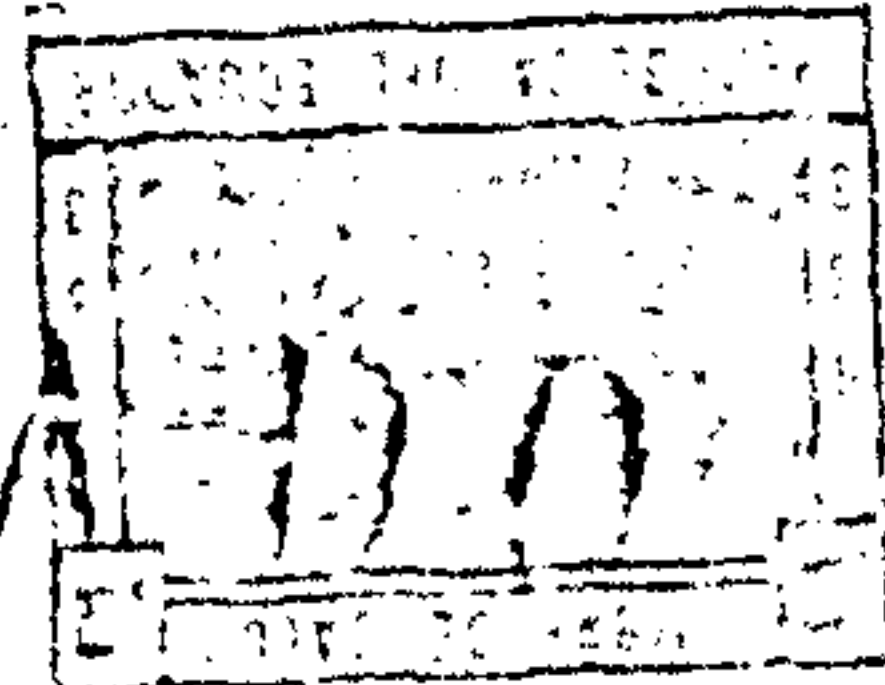
0121 - Nº	AREA DE COCA	AREA INTERIORE	AREA EXTERIORE	AREA TOTAL
001	7523.28	2.240.50	9.662.27	19.426.05
005	53.00	11.79	61.07	125.86
006	40.50	12.06	52.02	104.58
009	40.50	12.06	52.02	104.58
010	40.50	12.06	52.02	104.58
011	38.25	11.39	49.64	99.28
014	33.79	10.06	43.85	87.70
015	79.00	23.51	102.51	204.02
016	51.85	15.41	66.66	133.92
017	51.85	15.41	66.66	133.92
018	129.35	38.51	167.86	335.72
019	100.00	29.78	128.78	258.56
020	226.10	67.33	290.33	583.76
021-A	30.12	10.78	40.90	81.80
021-B	30.31	9.01	38.97	78.29
021-C	47.43	11.13	60.92	122.48
021-D	39.42	11.74	50.63	101.80
021-E	19.22	5.72	24.69	49.63
021-F	23.92	7.12	30.72	61.76
021-G	59.72	17.79	76.70	154.21
021-H	59.72	17.79	76.70	154.21
021-I	59.72	17.79	76.70	154.21
021-J	260.87	77.69	335.05	673.61
021-K	12.04	3.59	15.46	31.09
021-L	10.69	3.78	14.30	28.77
021-M	53.21	15.83	68.33	137.37
021-N	109.11	30.37	139.21	278.70
021-O	108.38	32.28	139.20	279.86
021-P	51.85	15.41	66.66	133.92
021-Q	11.01	3.43	12.74	25.18
021-R	672.11	184.00	856.11	1712.22
025	50.52	16.83	71.14	138.49
026-A	11.83	3.78	14.30	28.77
026-B	11.83	3.78	14.30	28.77

ANEXO 11

000085

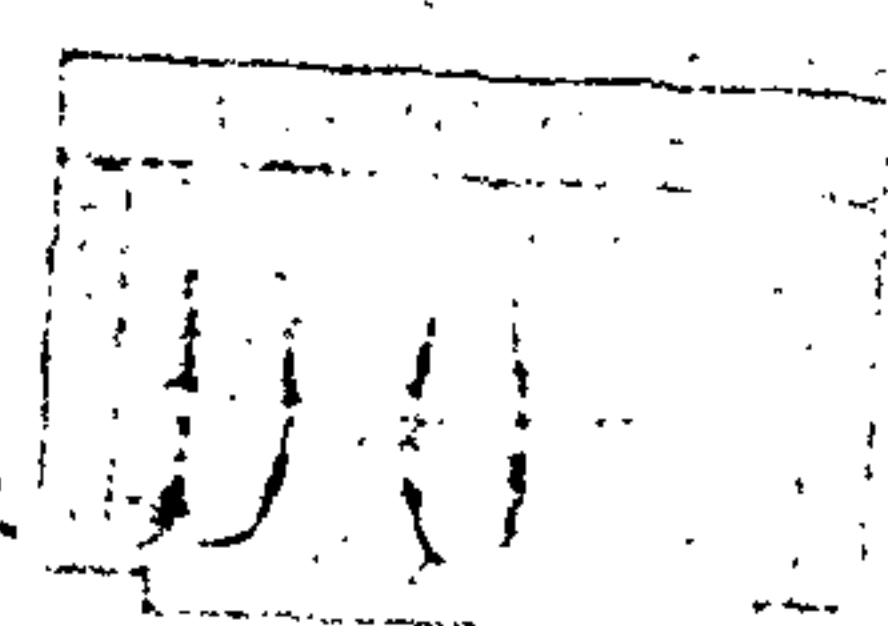
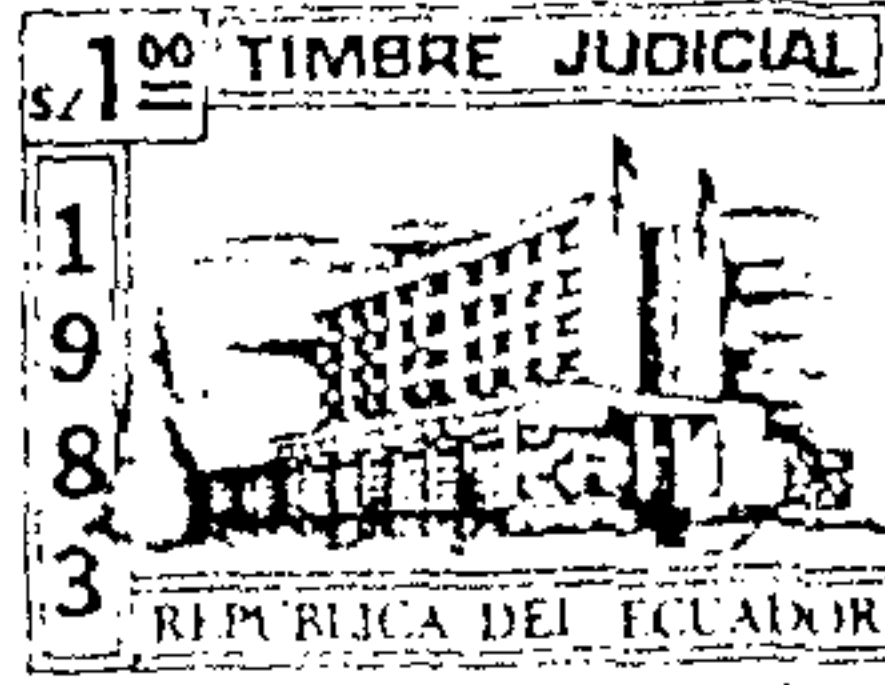
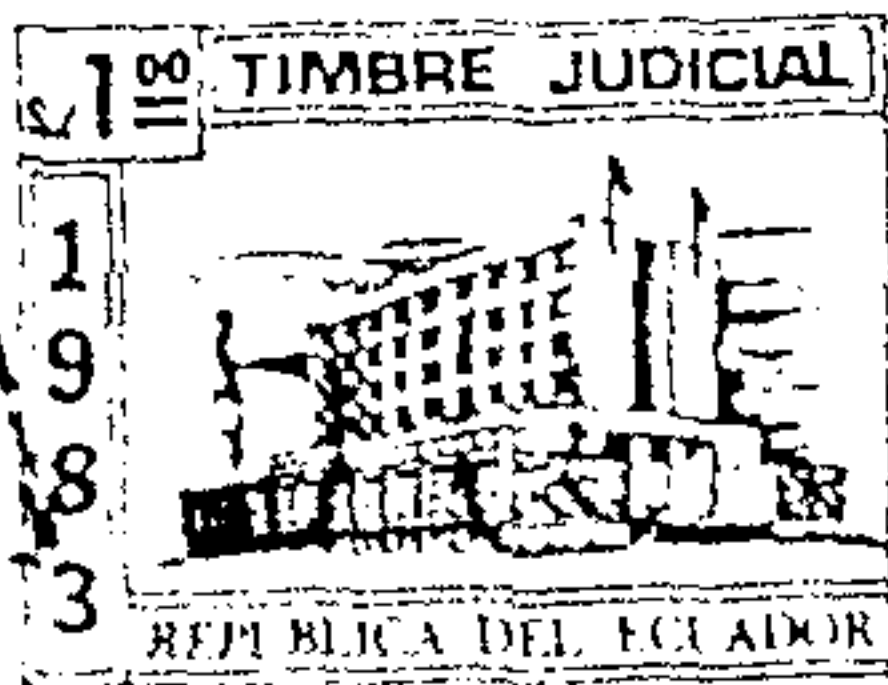


LOCAL NO	ÁREAS (M ²)				
	ÁREA DE LOCAL	ÁREA INTERIORE	ÁREA EXTERIORE	ÁREA TOTAL	
027	79.29	23.61	101.84	204.74	
027-A	14.62	4.35	18.78	37.75	0.05
027-B	14.38	4.28	18.47	37.13	0.05
027-C	13.11	3.90	16.84	33.85	0.05
027-D	12.79	3.81	16.43	33.03	0.05
027-E	28.76	8.56	36.94	74.26	0.10
027-F	10.53	3.14	13.52	27.19	0.04
027-G	10.53	3.14	13.52	27.19	0.04
027-H	10.53	3.14	13.52	27.19	0.04
027-I	10.53	3.14	13.52	27.19	0.04
027-J	174.28	51.90	223.84	450.02	0.05
027-K	15.25	4.54	19.59	39.38	0.05
027-L	14.44	4.30	18.55	37.29	0.05
027-M	16.75	4.99	21.51	43.25	0.05
027-N	10.98	3.27	14.10	28.35	0.04
027-O	11.13	3.31	14.29	28.73	0.04
027-P	10.17	3.03	13.06	26.26	0.04
027-Q	12.24	3.64	15.72	31.60	0.04
027-R	10.32	3.07	13.25	26.64	0.04
027-S	12.24	3.64	15.72	31.60	0.04
027-T	18.41	5.48	23.64	47.53	0.06
027-U	109.48	32.60	140.61	282.69	0.39
027-V	28.66	8.54	36.81	74.01	0.10
027-W	20.21	6.02	25.96	52.19	0.07
027-X	23.97	7.14	30.79	61.90	0.08
027-Y	34.46	10.26	44.26	88.98	0.12
027-Z	32.59	9.70	41.86	84.15	0.12
028	584.76	174.15	751.03	1.509.94	2.08
028-A	117.84	35.09	151.35	304.28	0.12
028-B	133.64	39.80	172.61	345.05	0.12
028-C	81.02	24.13	104.06	209.21	0.29
028-D	62.02	18.47	79.65	160.14	0.22
028-E	38.66	11.51	49.65	99.82	0.14
028-F	60.75	18.04	78.62	156.41	0.22
028-G	60.75	18.04	78.62	156.41	0.22



ANEXO 11

LOCAL N°	AREAS IM.2				AREA TOTAL	C.22
	AREA DE LOCAL	A. INTERIOR	A. EXTERIOR	AREA TOTAL		
030	60.75	18.09	78.02	156.86	0.22	
031	86.30	25.70	110.81	222.81	0.31	
032	86.30	25.70	110.81	222.81	0.31	
033	60.75	18.09	78.02	156.86	0.22	
034	60.75	18.09	78.02	156.86	0.22	
040	71.52	22.19	95.71	192.42	0.27	
041	3.848.05	1.145.98	4.942.21	9.936.24	15.70	
042	65.76	19.58	84.46	169.80	0.23	
042-A	36.13	10.76	46.40	93.29	0.13	
043	81.91	24.39	105.20	211.50	0.24	
044	136.15	38.76	167.16	336.07	0.41	
045	100.00	29.78	128.43	258.21	0.33	
046	107.55	32.02	138.11	277.68	0.33	
047	116.88	34.81	150.11	301.80	0.37	
048	607.31	258.29	1.113.92	2.239.52	3.07	
049	97.47	29.03	125.19	251.69	0.33	
050	145.16	43.23	186.44	374.83	0.51	
051	190.45	56.72	244.60	492.77	0.65	
052	145.16	43.23	186.44	374.83	0.51	
053	97.47	29.03	125.19	251.69	0.33	
054	176.45	52.55	226.62	455.62	0.63	
055	259.22	136.76	589.78	1.185.76	1.63	
056	400.55	119.29	514.44	1.034.28	1.43	
057	112.64	33.55	144.67	290.86	0.40	
058	44.11	13.14	56.65	113.90	0.16	
058-A	60.81	18.12	78.11	157.10	0.21	
059	51.88	15.45	66.63	133.96	0.18	
060	51.88	15.45	66.63	133.96	0.18	
061-A	110.69	32.96	142.16	285.81	0.39	
062	151.71	46.08	198.71	399.50	0.53	
063	93.23	27.76	119.74	240.73	0.33	
064	147.80	44.02	189.83	381.65	0.53	
065	72.83	22.60	98.51	198.06	0.26	
066	141.71	44.08	198.71	399.50	0.53	
067	143.36	42.69	184.12	370.17	0.50	

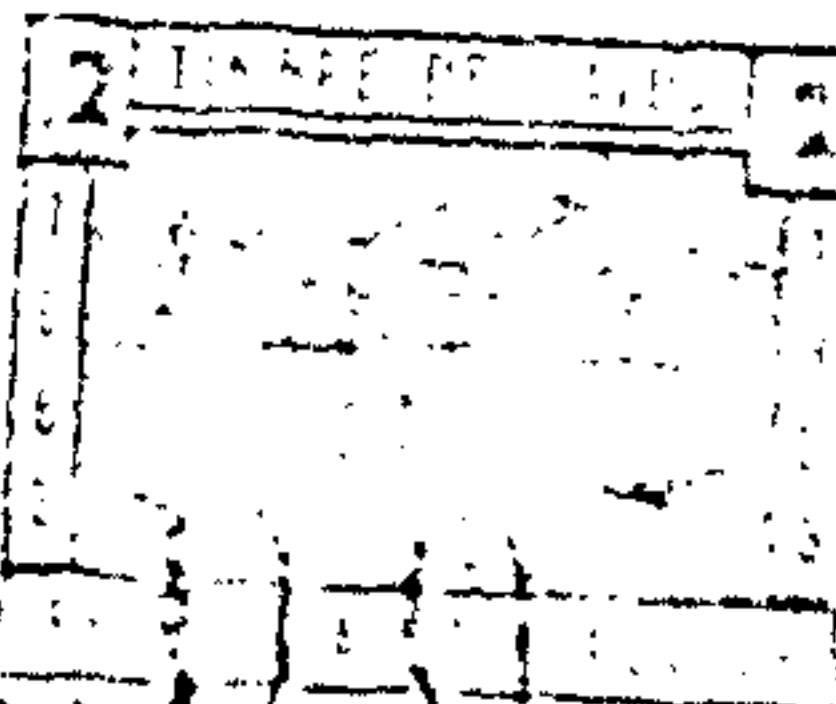
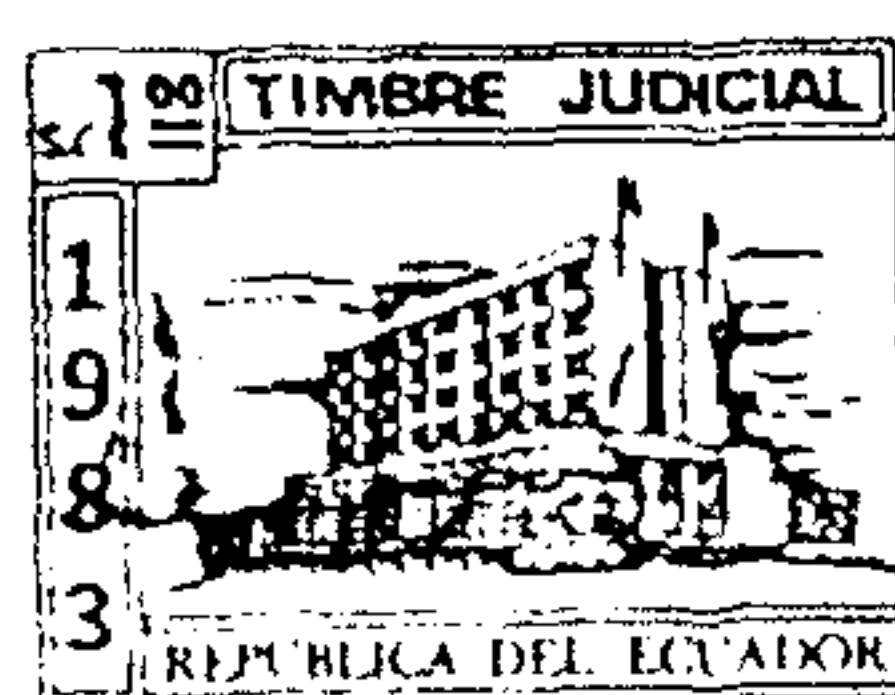
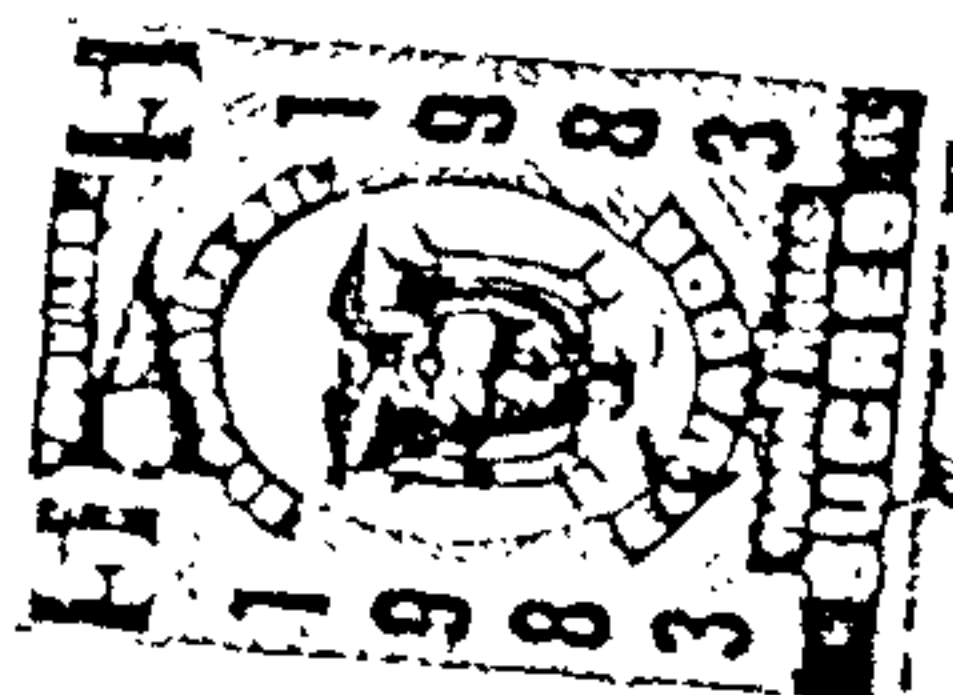


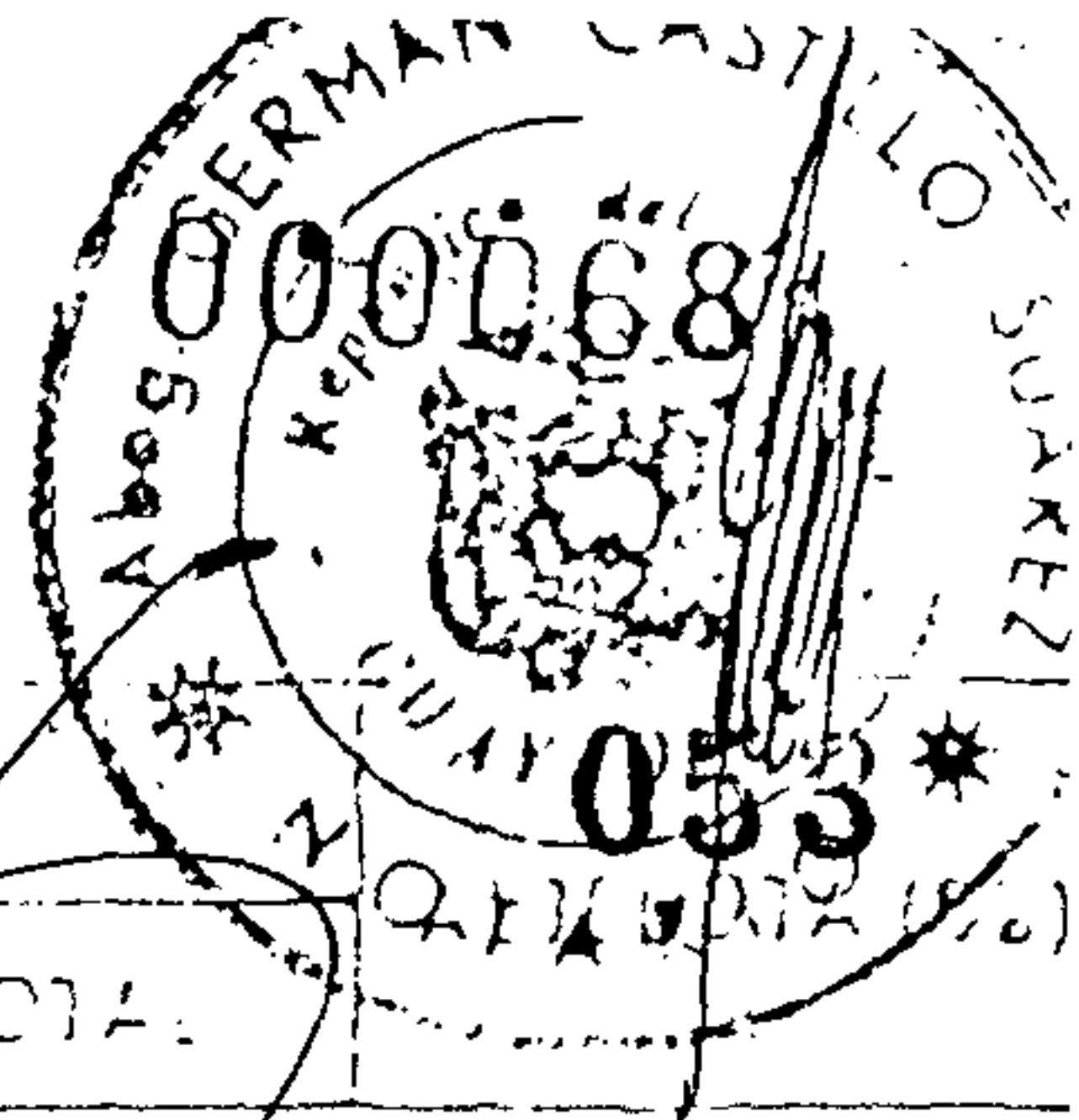
ANEXO 11

COMUNIDAD INDIGENA DE GUAYACAN



LOCAL Nº	AREAS IMC.				AREA TOTAL	
	AREA DE LOCAL	AL INTERIOR	AL EXTERIOR			
068	147.85	44.03	189.89	381.77		
069	154.72	46.08	198.71	399.51	0.55	
070	126.60	37.70	162.60	326.90	0.45	
071	171.23	50.99	219.92	442.14	0.61	
072	72.83	21.69	93.54	188.06	0.26	
073	154.72	46.08	198.71	399.51	0.55	
074	93.23	27.76	119.74	240.73	0.33	
075	147.80	44.02	189.83	381.65	0.53	
076	72.83	21.69	93.54	188.06	0.26	
077	154.72	46.08	198.71	399.51	0.55	
078	93.23	27.76	119.74	240.73	0.33	
079	147.80	44.02	189.83	381.65	0.53	
080	72.83	21.69	93.54	188.06	0.26	
081	154.72	46.08	198.71	399.51	0.55	
082	143.36	42.69	182.12	376.17	0.51	
083	147.85	44.03	189.89	381.77	0.53	
084	154.72	46.08	198.71	399.51	0.55	
085	126.60	37.70	162.60	326.90	0.45	
086	171.23	50.99	219.92	442.14	0.61	
087	72.83	21.69	93.54	188.06	0.26	
088	154.72	46.08	198.71	399.51	0.55	
089	93.23	27.76	119.74	240.73	0.33	
090	147.80	44.02	189.83	381.65	0.53	
091	72.83	21.69	93.54	188.06	0.26	
KIOSKOS	855.36	254.73	1.098.58	2.208.67	3.04	
101	139.92	41.67	179.71	361.30	0.50	
102	137.52	40.95	176.62	355.09	0.49	
103	142.16	42.34	182.58	367.08	0.51	
104	142.16	42.34	182.58	367.08	0.51	
105	142.16	42.34	182.58	367.08	0.51	
106	97.43	29.02	125.13	251.58	0.35	
107	60.28	17.95	77.42	155.65	0.22	
108	159.80	47.59	205.24	412.63	0.57	
109	85.16	25.36	109.37	219.89	0.30	
110	85.16	25.36	109.37	219.89	0.30	

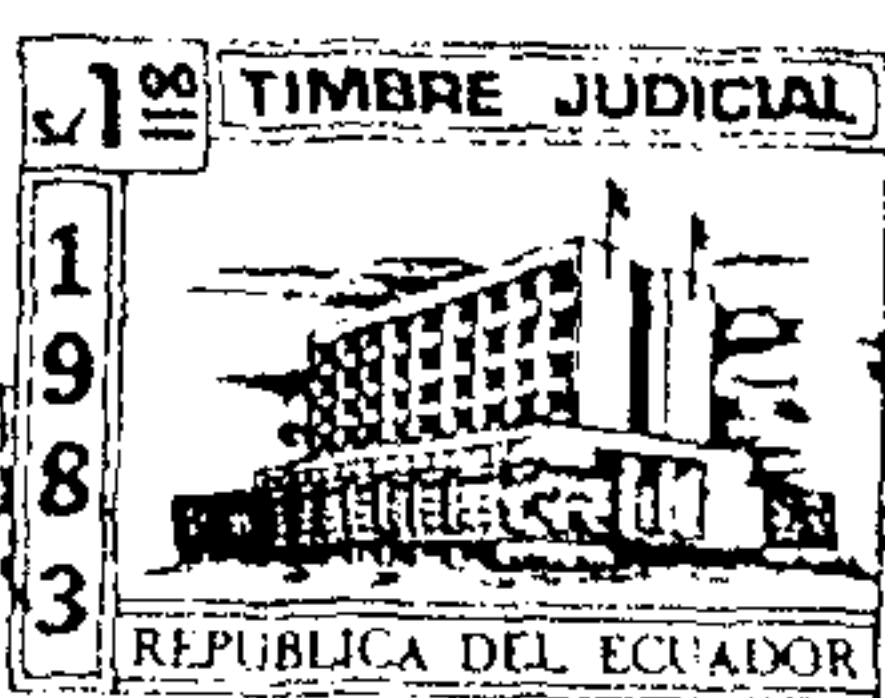
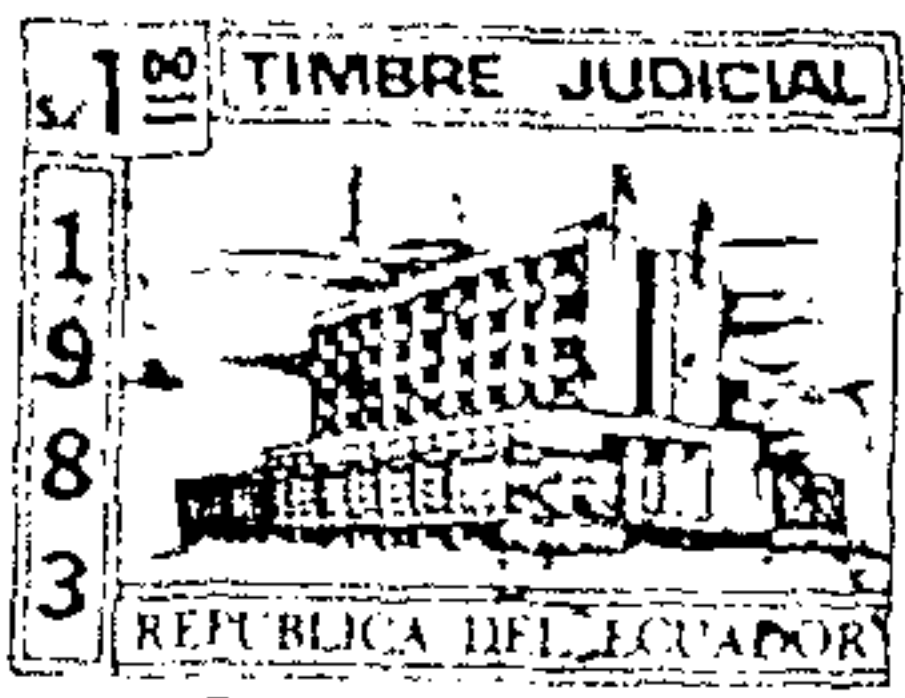
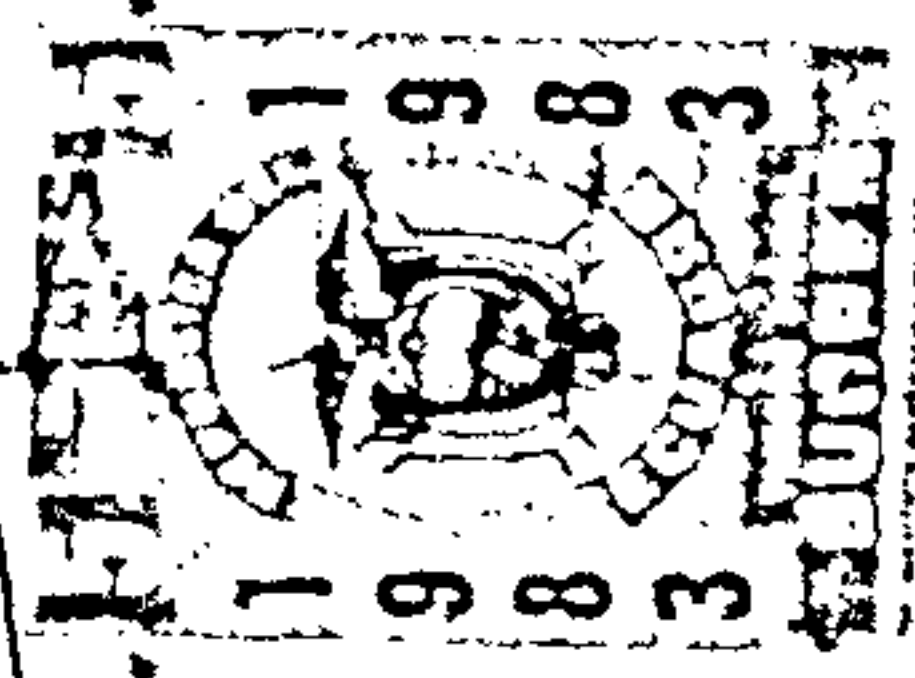




LOCAL N°	ÁREAS M ²				
	ÁREA DE LOCAL	ÁREA INTERIORES	ÁREA EXTERIORES	ÁREA TOTAL	
111	159.80	47.59	205.24	412.63	0.57
112	48.95	14.58	62.87	126.40	0.17
113	55.08	16.40	70.71	142.22	0.20
114	97.43	29.02	125.13	251.58	0.35
115	142.16	42.34	182.58	367.08	0.51
116	142.16	42.34	182.58	367.08	0.51
117	142.16	42.34	182.58	367.08	0.51
118	137.52	40.95	176.62	355.09	0.49
119	139.92	41.67	179.71	361.30	0.50
120	73.29	21.83	94.13	189.25	0.26
121	68.79	20.49	88.35	177.63	0.24
122	67.51	20.10	86.71	174.32	0.24
123	47.30	14.09	60.75	122.14	0.17
124	47.30	14.09	60.75	122.14	0.17
125	47.30	14.09	60.75	122.14	0.17
126	47.30	14.09	60.75	122.14	0.17
127	47.30	14.09	60.75	122.14	0.17
128	91.51	27.26	117.57	236.37	0.33
TOTAL	28.091.44	8.365.88	36.079.03	72.536.35	100.00

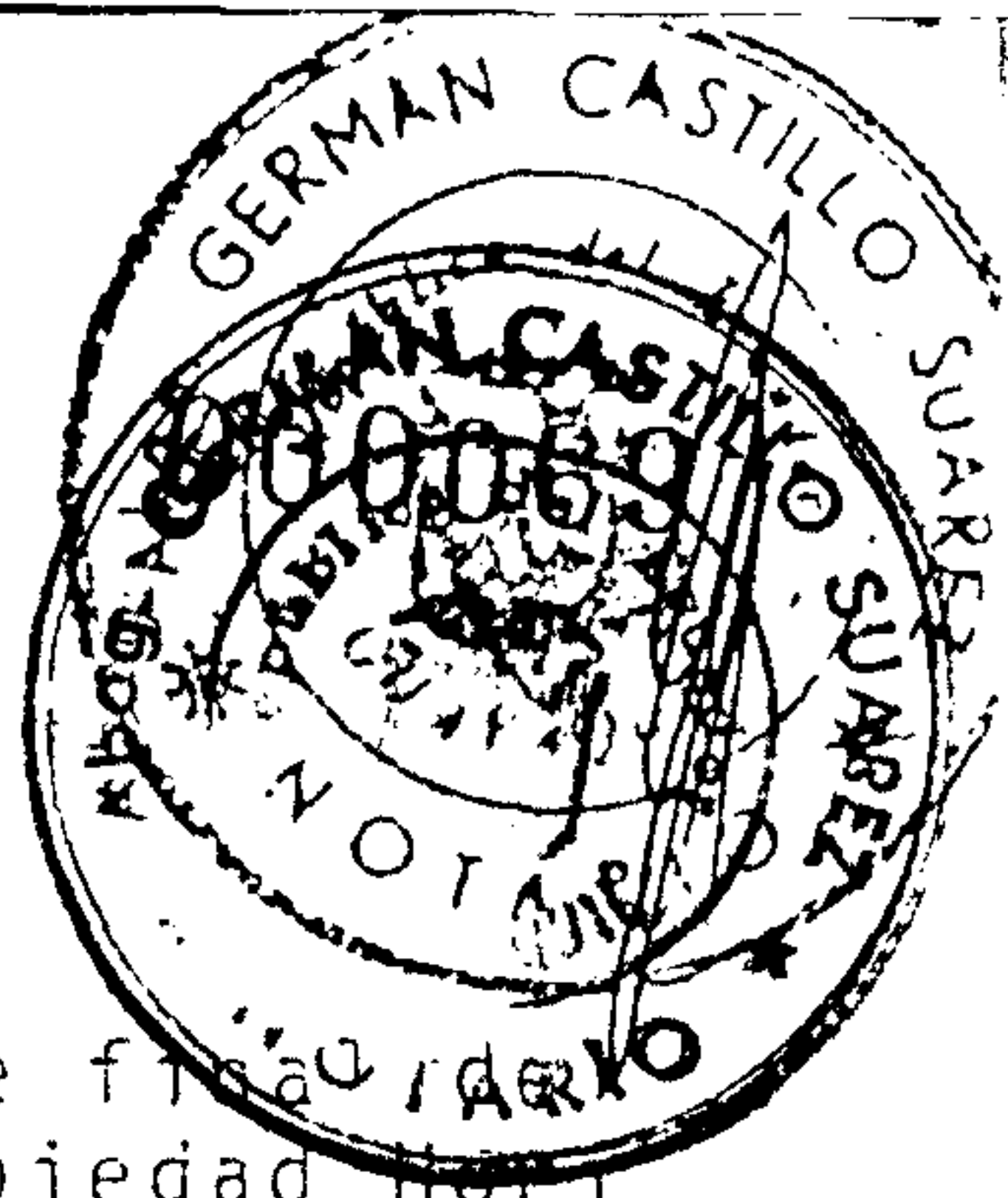
En este cuadro de alícuotas, constan las ya legalizadas en la constitución de la Propiedad Horizontal del Centro Comercial "ALBANBORJA" por escritura pública de 25 de Agosto de 1.982, ante el Notario Abogado Germán Castillo Suárez; y, además, se incluyen las nuevas alícuotas de los locales divididos No.19, 19-A y 27-A.

[Handwritten signature]



ANEXO TRES

ALICUOTAS DE ADMINISTRACION



En ejercicio de la facultad contemplada en la parte final del inciso primero del artículo cinco de la Ley de Propiedad Horizontal, los copropietarios convienen en lo siguiente:

PRIMERO: Las anclas pagarán por concepto de gastos de área común, el 0.025 % de las ventas netas. Esta obligación establecida en los contratos de arriendo de las anclas, se la traslada al reglamento.

SEGUNDO: Los gastos de área común benefician principalmente a los que operan en el mall, y sólo parcialmente a médicos y abogados de la planta alta. En consecuencia, para los efectos de alícuota de administración, se resuelve que cada metro cuadrado de oficina equivale a VEINTICINCO decímetros cuadrados. Se multiplicará el área de las oficinas por un coeficiente de 0.25, y así se obtendrá una área teórica para prorrateo de alícuotas.

TERCERO: Si un local de planta alta vende mercadería, tendrá un recargo de 100% en su alícuota de gastos de área común. Este recargo se considerará bajo el rubro de "OTROS INGRESOS" previsto en la Sección 14.07.

CUARTO: Para prorratear los gastos de área común se procederá según la siguiente fórmula: $T-A=S$, en la que:
T, total de gastos de área común
A, valor que le corresponde pagar a las dos anclas.
S, suma a dividirse entre los condóminos, según las alícuotas de administración.

QUINTO: Esta distribución en la que las oficinas contribuyen con una proporción inferior, aparece en páginas siguientes.

SEXTO: EJEMPLO: El Local XYZ tiene mil metros cuadrados. En relación con el área total de 28.091,22 Mts 2, la alícuota de este local es: $\frac{1000 \times 100}{28.091} = 3.56$

El mismo local, para división de los gastos administrativos, no toma en cuenta las anclas que pagarán 0.25 % sobre las ventas netas en lugar de alícuotas. Las oficinas de planta alta se toman como si tuvieran la cuarta parte de su área real. Por lo tanto para la alícuota administrativa, el área teórica del CCAB es 14.624.23 mts2, y tenemos $\frac{1.000 \times 100}{14.624.23} = 6.84$

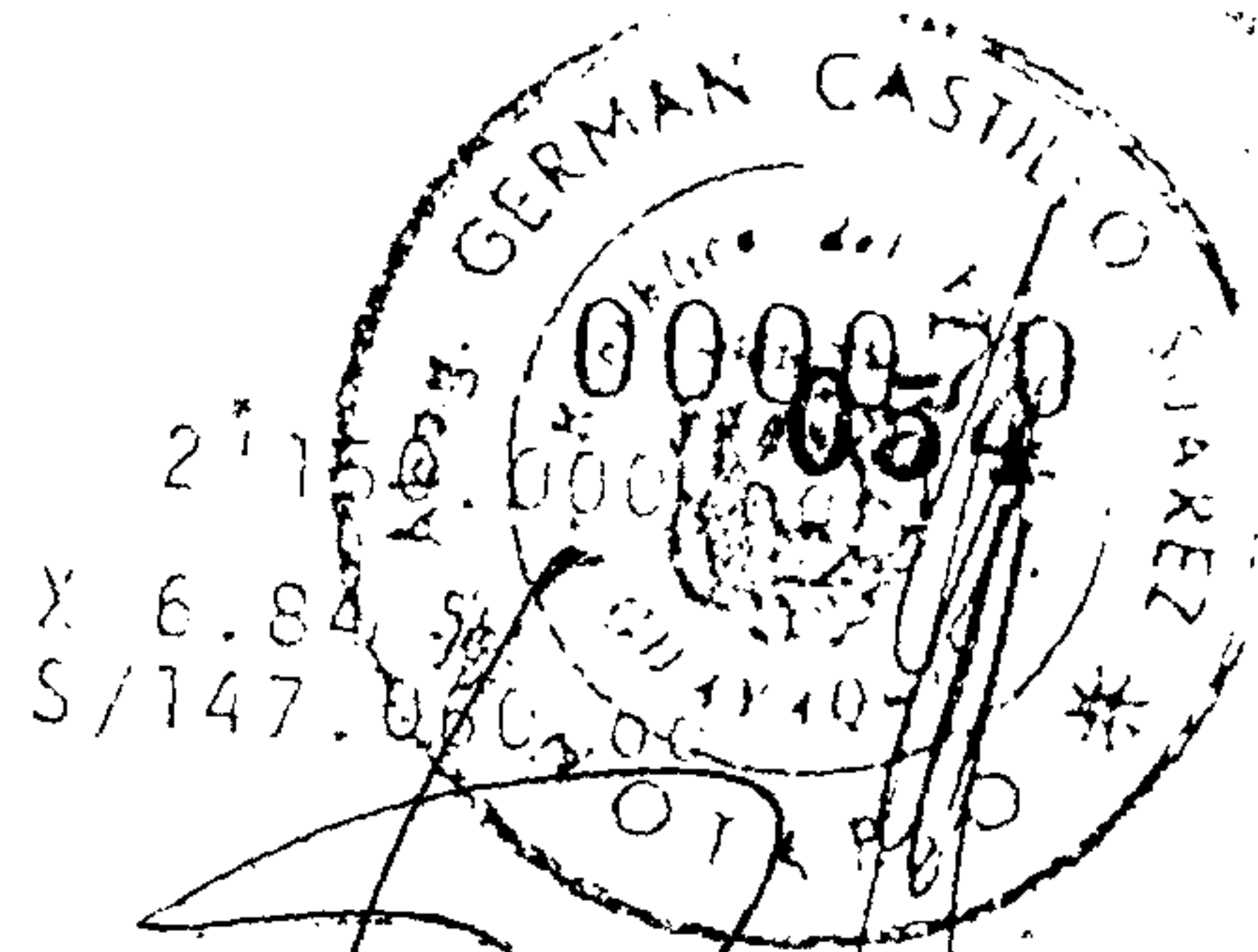
SEPTIMO: APLICACION: Suponemos, para un mes dado, un gasto administrativo de 2'500.000,00. Suponemos que los volúmenes de venta de los locales 001 y 041 generan, para éstos una contribución a gasto de área común de 150.000,00 y 200.000,00 respectivamente. Tenemos:

Gasto Total de área común	S/. 2'500.000,00
Menos proporción de Local 001	S/. 150.000,00
" " " " 041	S/. 200.000,00
	350.000,00
Valor neto a prorratearse:	S/. 2'150.000,00

ANEXO TRES

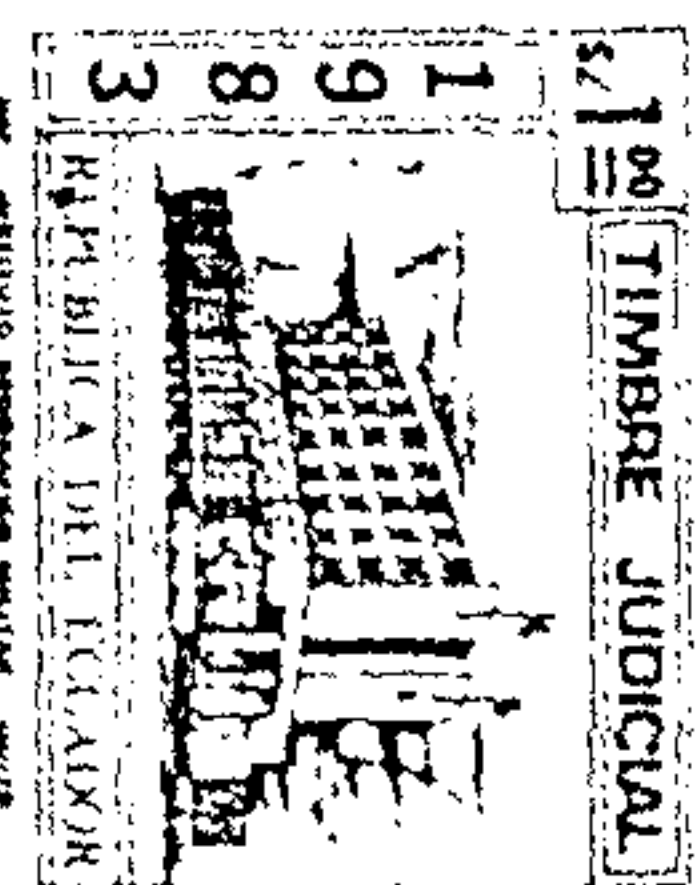
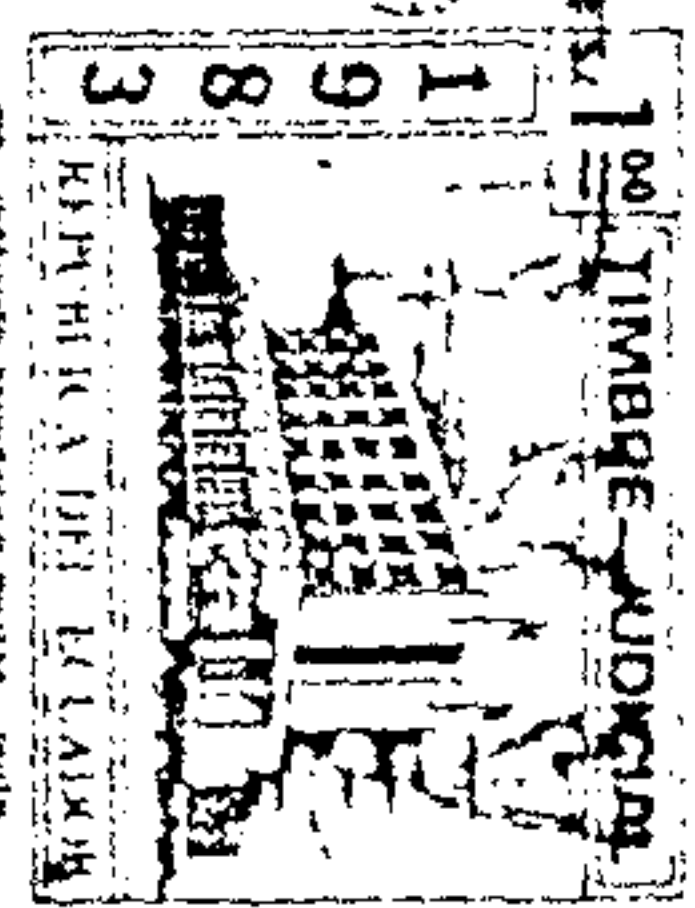
- 65 -

Alícuota administrativa del Local XYZ
Monto de gastos del mes del Local XYZ



Estas cifras son puramente imaginarias e ilustrativas. No guardar relación con la realidad y el uso de ellas no establece obligación, ni para la copropiedad ni para los promotores.

A large, stylized handwritten signature.



A large, stylized handwritten signature.

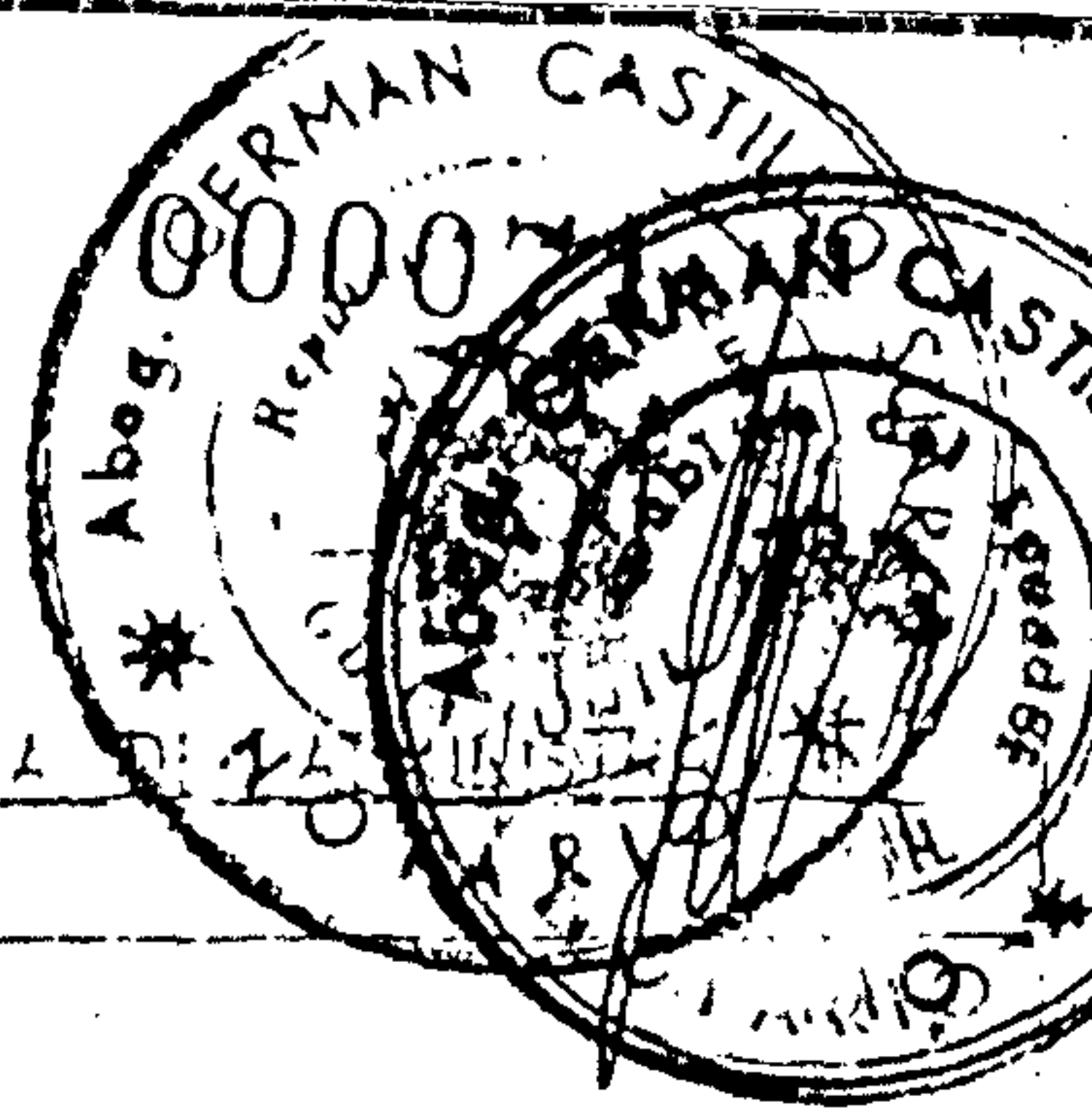
A small, handwritten mark resembling a stylized 'A' or a checkmark.

Faint, illegible handwritten text.

A large, stylized handwritten mark, possibly a signature or a large 'X'.

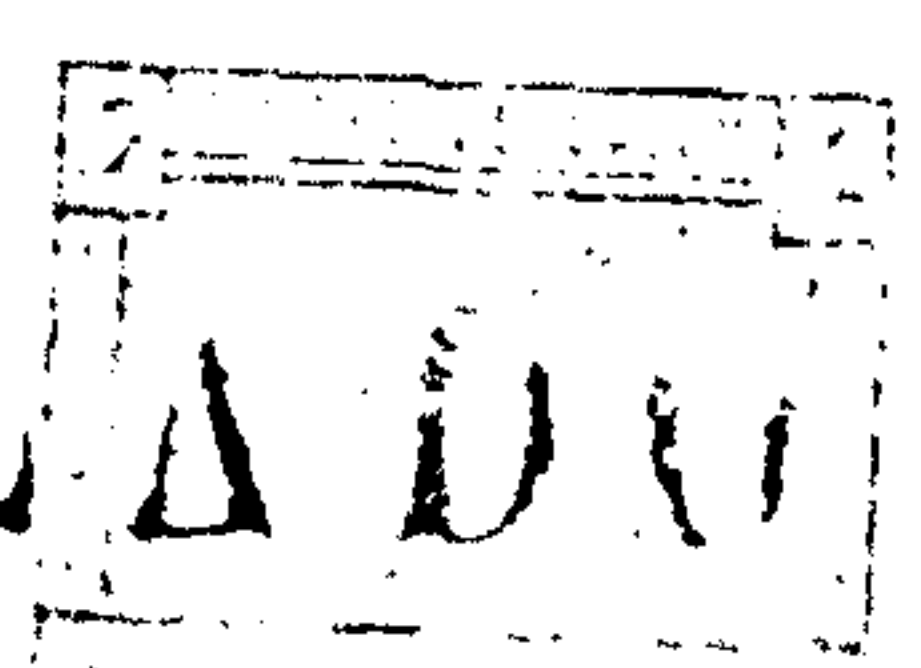
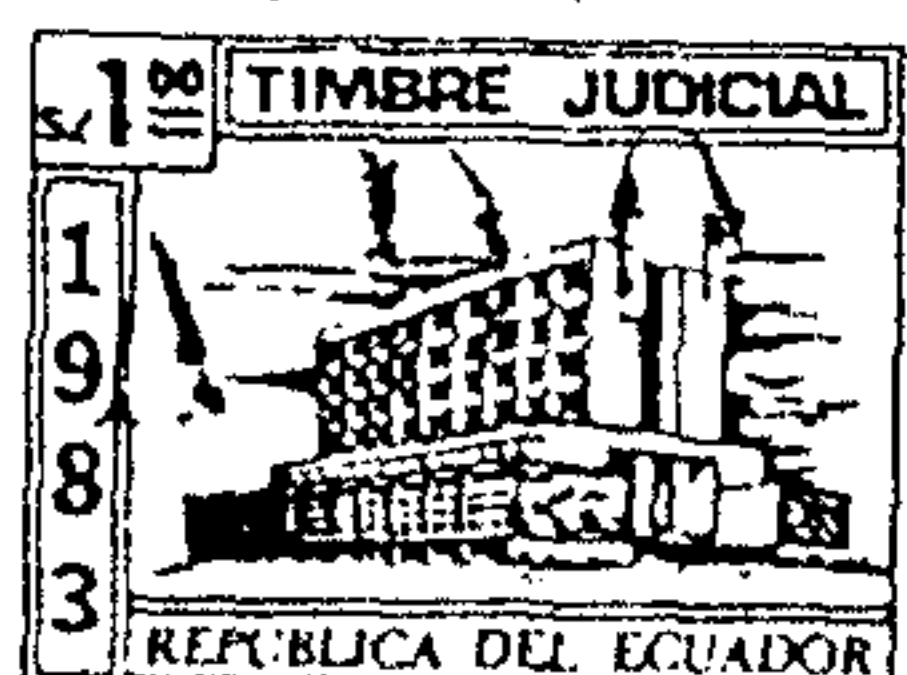
ALICUOTAS DE ADMINISTRACION

ANEXO III



LOCAL N°	AREA DEL LOCAL	COEFICIENTE	AREA TEORICA	ALICUOTA
001	7523.28	Paga 0.25% sobre las ventas.		
002	53.00	EL	53.00	0.362
003	40.50	COEFICIENTE	40.50	0.277
004	40.50	PARA TODOS	40.50	0.277
010	40.50	LOS LOCALES	40.50	0.277
011	38.25	DE LA	38.25	0.262
012	33.79	PLANTA BAJA	33.79	0.231
013	79.09	ES UNO	79.09	0.541
014	51.85		51.85	0.355
015	51.85		51.85	0.355
016	129.36		129.36	0.883
017	100.00		100.00	0.684
018	226.10		226.10	1.546
019-A	36.12		36.12	0.247
019-B	30.34		30.34	0.207
019-C	17.43		17.43	0.324
019-D	39.42		39.42	0.270
019-E	19.22		19.22	0.131
019-G	23.92		23.92	0.164
019-H	59.72		59.72	0.408
019-I	59.72		59.72	0.408
019-J	59.72		59.72	0.408
019-K	260.87		260.87	1.784
019-L	12.04		12.04	0.082
019-M	12.69		12.69	0.087
020	53.22		53.22	0.364
020-X	169.12		169.12	1.156
021	108.38		108.38	0.741
022	52.85		52.85	0.355
023	56.52		56.52	0.386
024	972.44		972.44	6.650
025	56.52		56.52	0.386
026-A	51.85		51.85	0.355
026	108.38		108.38	0.741
026-A	99.88		99.88	0.683

[Handwritten signature and notes on the right margin]

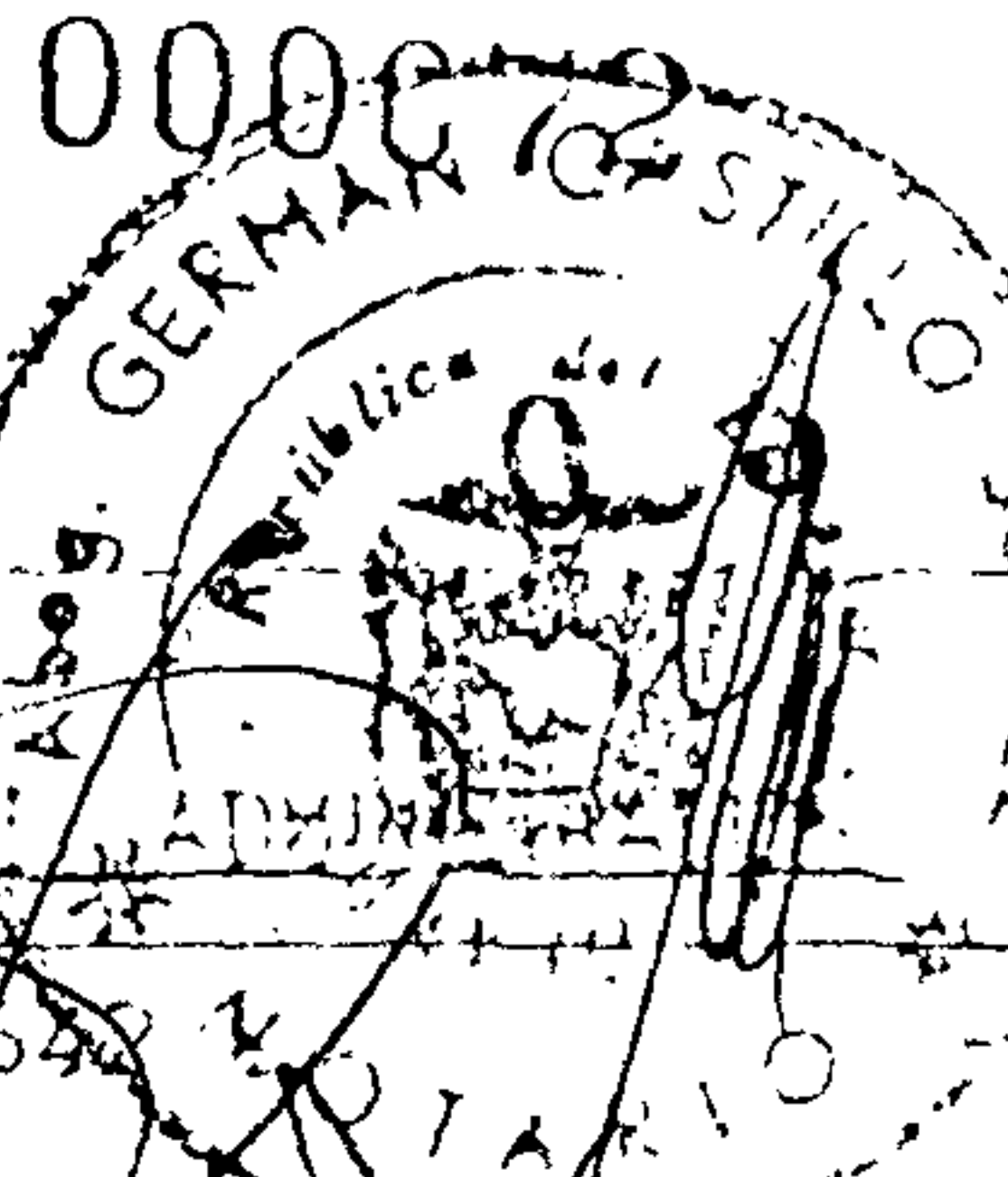
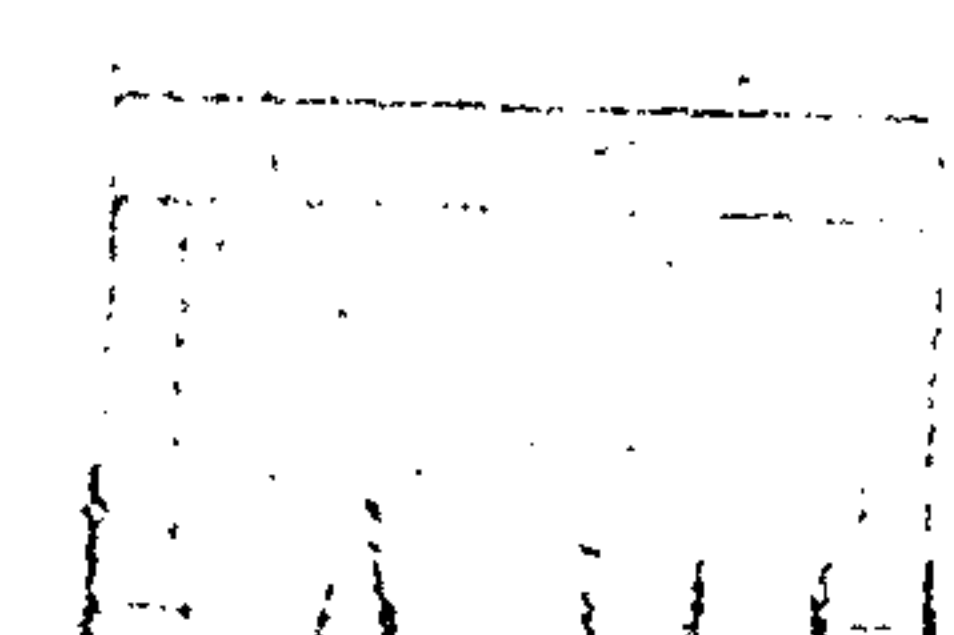
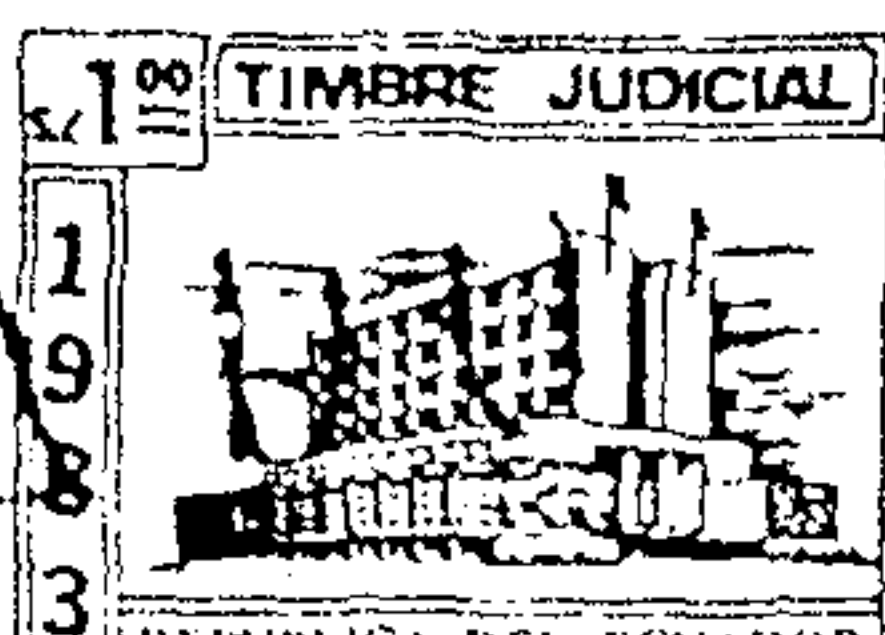
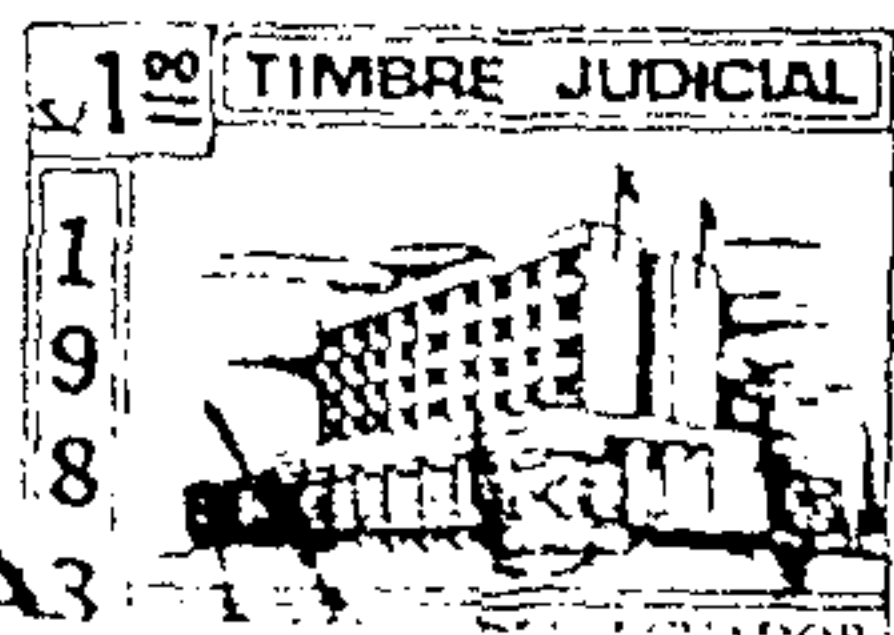


ANEXO III

- ALICUOTAS DE ADMINISTRACION -

LOCAL N°	AREA DEL LOCAL	COEFICIENTE	AREA TEORICA	ALICUOTA
027	75.25	EL COEFICIENTE PARA TODOS LOS LOCALES DE LA PLANTA BAJA ES UNO	75.25	0.042
027-A	34.62		34.62	0.100
027-B	34.38		34.38	0.098
027-C	33.11		33.11	0.090
027-D	32.79		32.79	0.087
027-E	28.76		28.76	0.197
027-F	10.53		10.53	0.072
027-G	10.53		10.53	0.072
027-H	10.53		10.53	0.072
027-I	10.53		10.53	0.072
027-J	171.28		171.28	1.192
027-K	15.25		15.25	0.104
027-L	14.41		14.41	0.099
027-M	16.75		16.75	0.115
027-N	10.98		10.98	0.075
027-O	11.13		11.13	0.076
027-P	10.17		10.17	0.070
027-Q	12.21		12.21	0.084
027-R	10.32		10.32	0.071
027-S	12.21		12.21	0.084
027-T	18.41		18.41	0.126
027-U	109.48		109.48	0.749
027-V	28.66		28.66	0.196
027-W	20.21		20.21	0.138
027-X	23.97		23.97	0.164
027-Y	34.46		34.46	0.236
027-Z	32.59		32.59	0.223
028	584.76		584.76	3.999
028-A	117.84		117.84	0.806
029	133.61		133.61	0.914
030	81.02		81.02	0.554
031	62.02		62.02	0.424
032	38.66		38.66	0.264
033	60.75		60.75	0.425
034	60.75		60.75	0.425

E. S. A. N.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONVENIO AREA 4 SA BOMA
- ALICUOTAS DE ADMINISTRACION -

ANEXO III

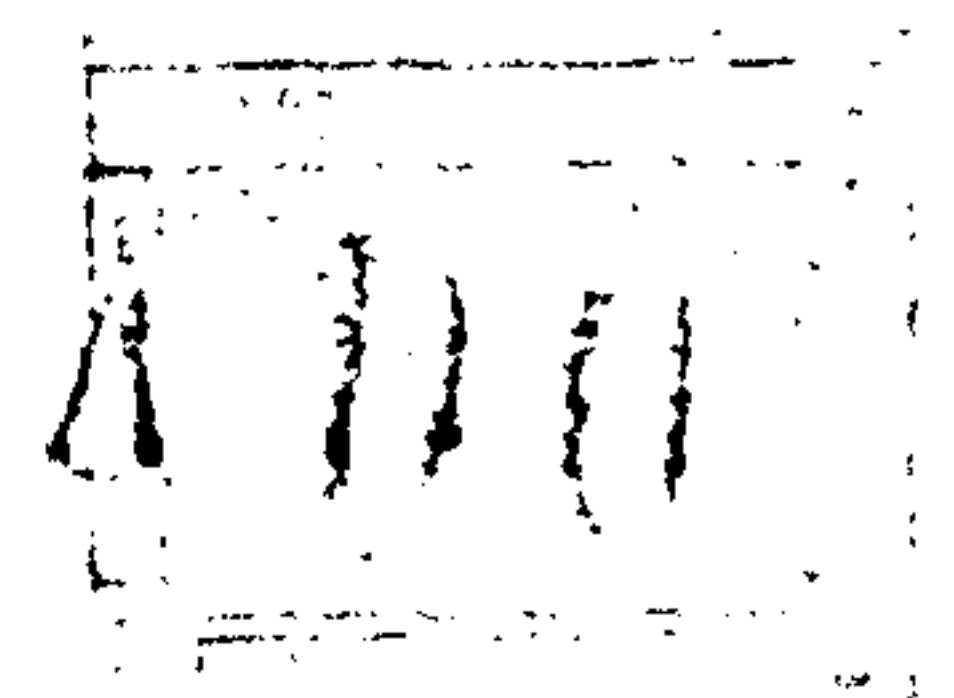
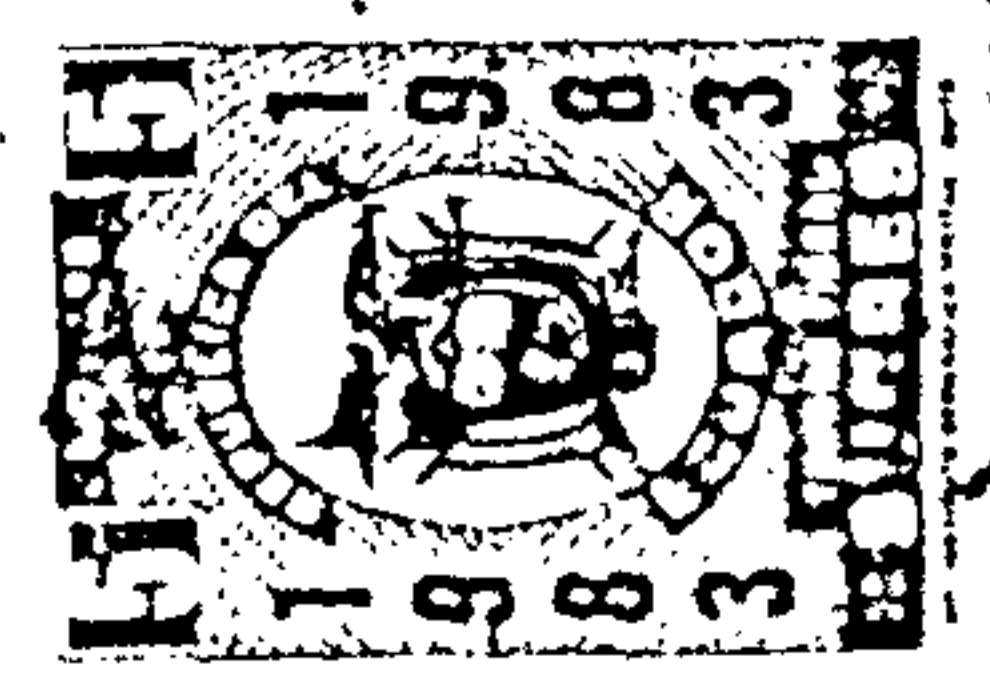
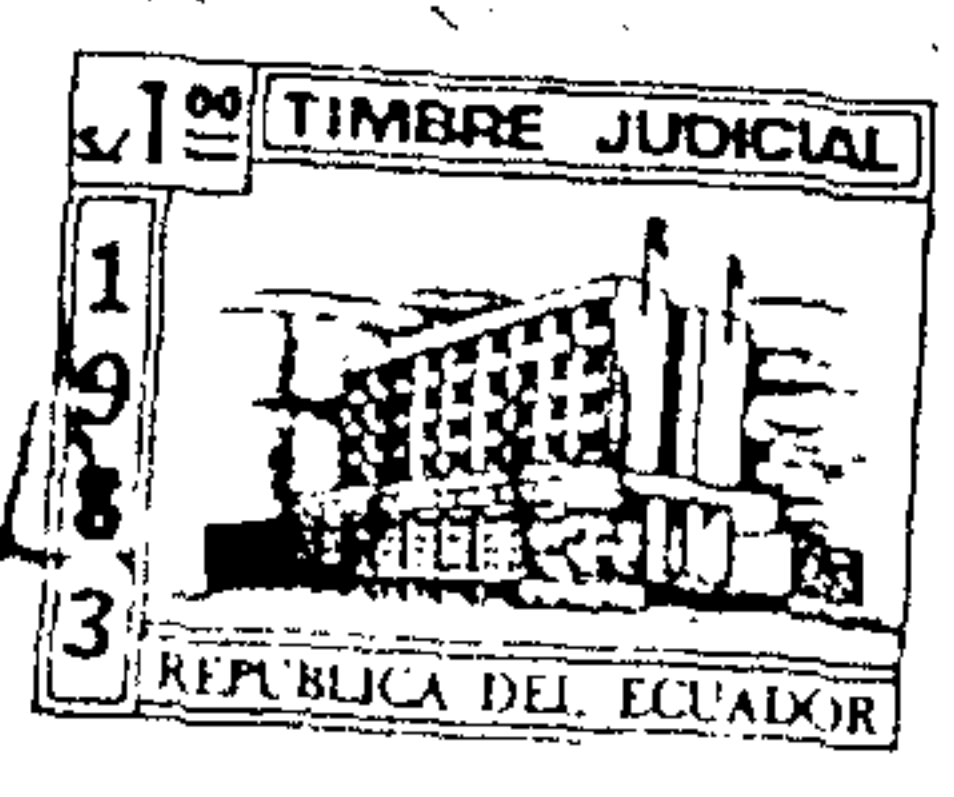
LOCALIDAD	AREA DEL LOCAL	COEFICIENTE	AREA TEORICA	ALICUOTA
033	60.75	DENTRO	60.75	
036	86.30		86.30	0.590
037	86.30		86.30	0.590
038	60.75		60.75	0.425
039	60.75		60.75	0.425
040	72.52		72.52	0.510
041	3.848.05	Paga 0.25% sobre las Ventas.		
042	65.76	TODOS LOS LOCALES DE LA PLANTA BAJA TIENEN UN COEFICIENTE DE UNO	65.76	0.450
042-A	36.13		36.13	0.247
043	82.92		82.92	0.560
044	130.15		130.15	0.890
045	100.00		100.00	0.684
046	107.53		107.53	0.735
047	116.88		116.88	0.799
048	867.31		867.31	5.931
049	97.47		97.47	0.666
050	145.16		145.16	0.993
051	190.45		190.45	1.302
052	145.16		145.16	0.993
053	97.47		97.47	0.666
054	176.45		176.45	1.207
055	459.21		459.21	3.140
056	400.55		400.55	2.739
057	112.64		112.64	0.770
058	44.11		44.11	0.302
058-A	60.82		60.82	0.416
059	51.88		51.88	0.355
060	51.88		51.88	0.355
061-A	110.69		110.69	0.757
062	152.72		152.72	1.057
063	93.23		93.23	0.638
064	147.80		147.80	1.011
065	72.83		72.83	0.498
066	152.72		152.72	1.057
067	143.36		143.36	0.980



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

E. S. A. N.



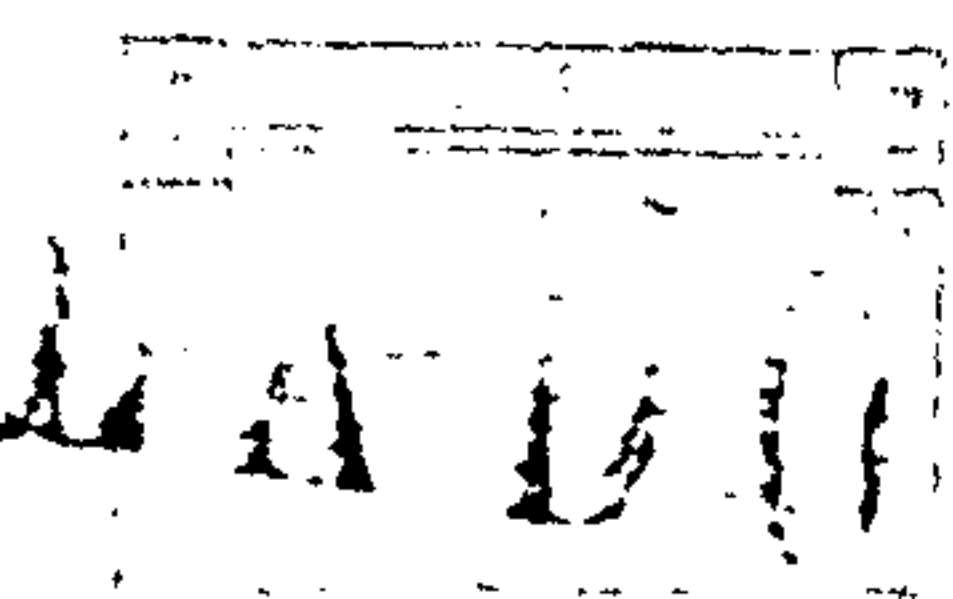
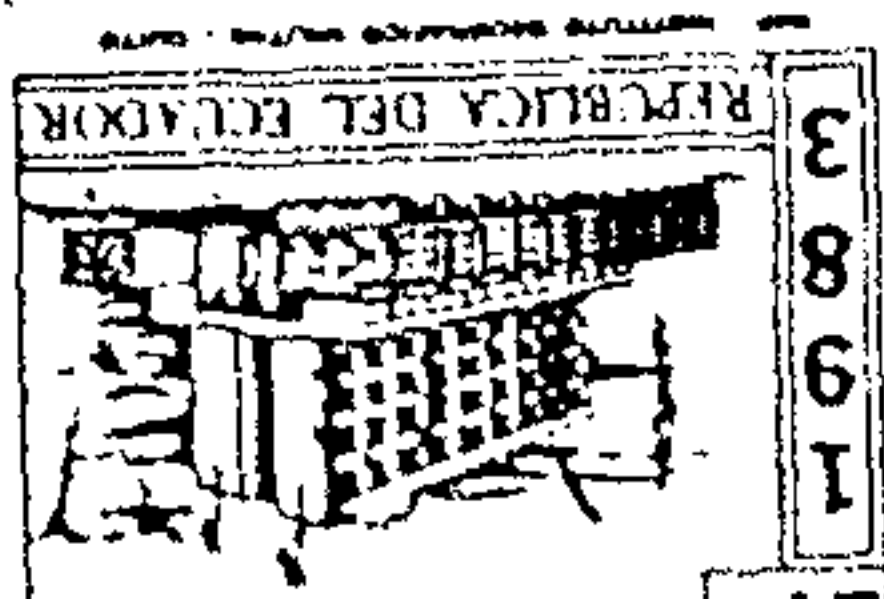
ANEXOS DE ADMINISTRACIÓN

MAN 056
000074

ANEXO 111

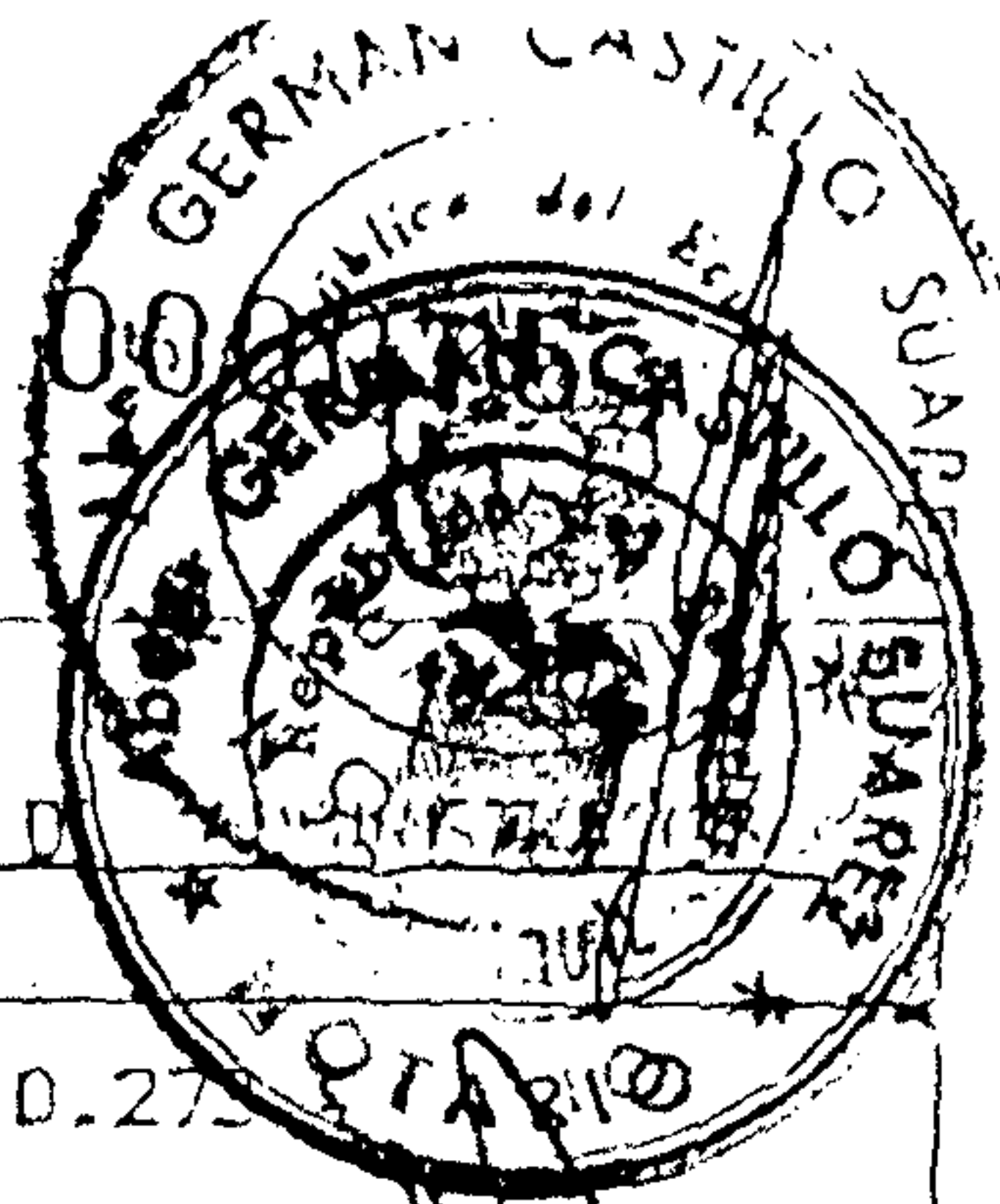
LOCAL N°	AREA DEL LOCAL	COEFICIENTE	AREA TERCERA	SEÑALAMIENTO
068	147.83	EL COEFICIENTE PARA TODOS LOS LOCALES DE LA PLANTA BAJA ES UNO	147.83	1.011
069	154.72		154.72	1.057
070	126.60		126.60	0.866
071	171.23		171.23	1.171
072	72.83		72.83	0.498
073	154.72		154.72	1.057
074	93.23		93.23	0.638
075	147.80		147.80	1.011
076	72.83		72.83	0.498
077	154.72		154.72	1.057
078	93.23		93.23	0.638
079	147.80	A	147.80	1.011
080	72.83		72.83	0.498
081	154.72		154.72	1.057
082	143.38		143.38	0.980
083	147.83		147.83	1.011
084	154.72		154.72	1.057
085	126.60		126.60	0.866
086	171.23		171.23	1.171
087	72.83		72.83	0.498
088	154.72		154.72	1.057
089	93.23	B	93.23	0.638
090	147.80		147.80	1.011
091	72.83		72.83	0.498
KIOSKOS	855.36		855.36	5.849
101	139.92	0.25	34.98	0.239
102	137.52	0.25	34.38	0.235
103	142.16	0.25	35.54	0.243
104	142.16	0.25	35.54	0.243
105	142.16	0.25	35.54	0.243
106	97.13	0.25	24.36	0.167
107	60.28	0.25	15.07	0.103
108	159.80	0.25	39.95	0.273
109	85.16	0.25	21.29	0.146
110	85.16	0.25	21.29	0.146

[Handwritten signature]



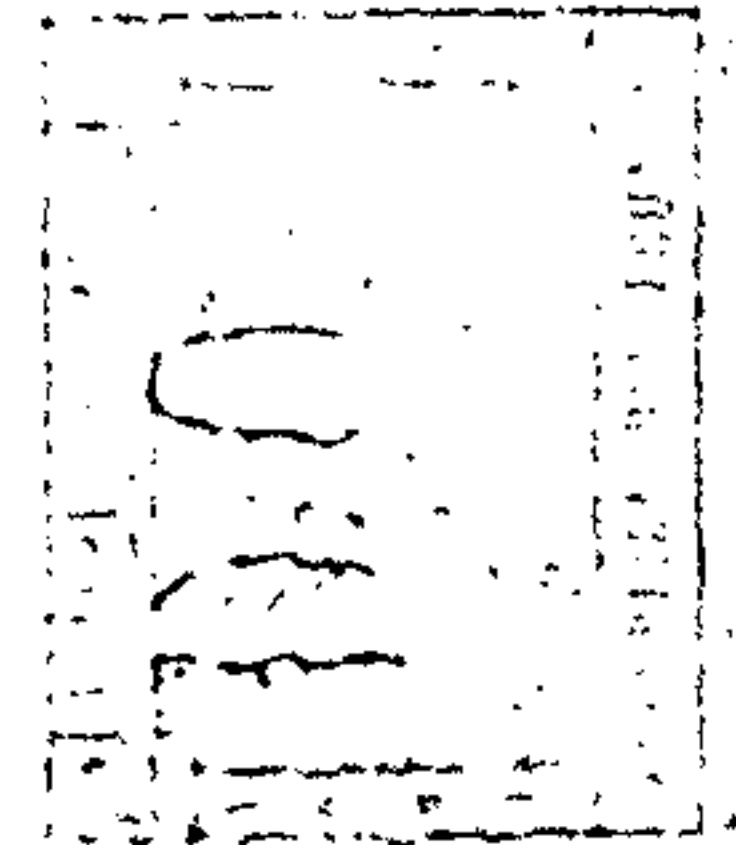
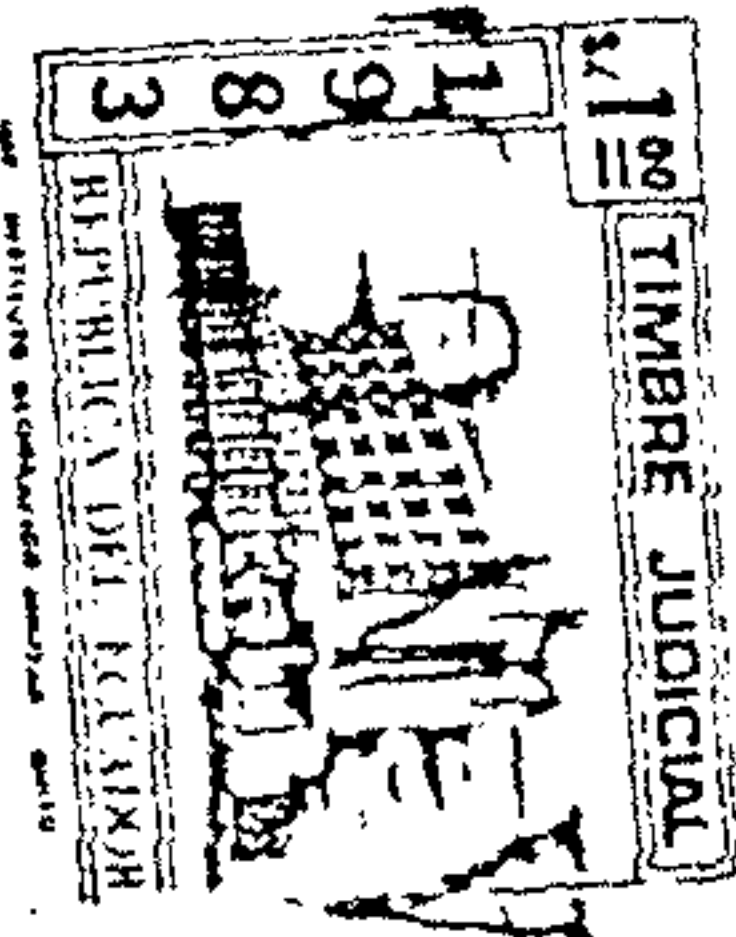
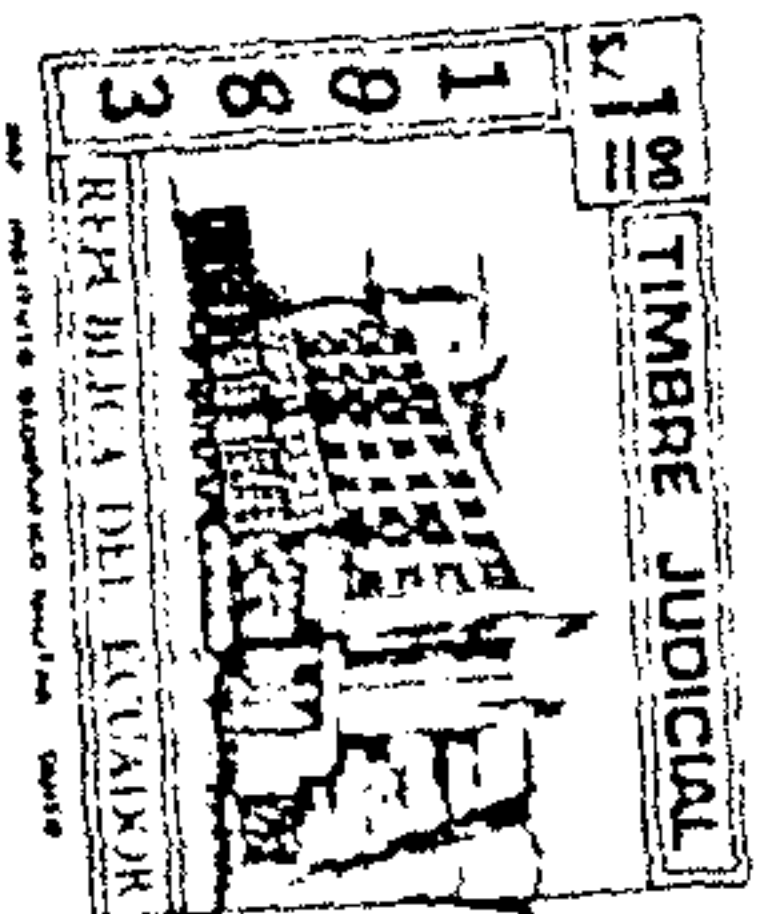
ANEXO III

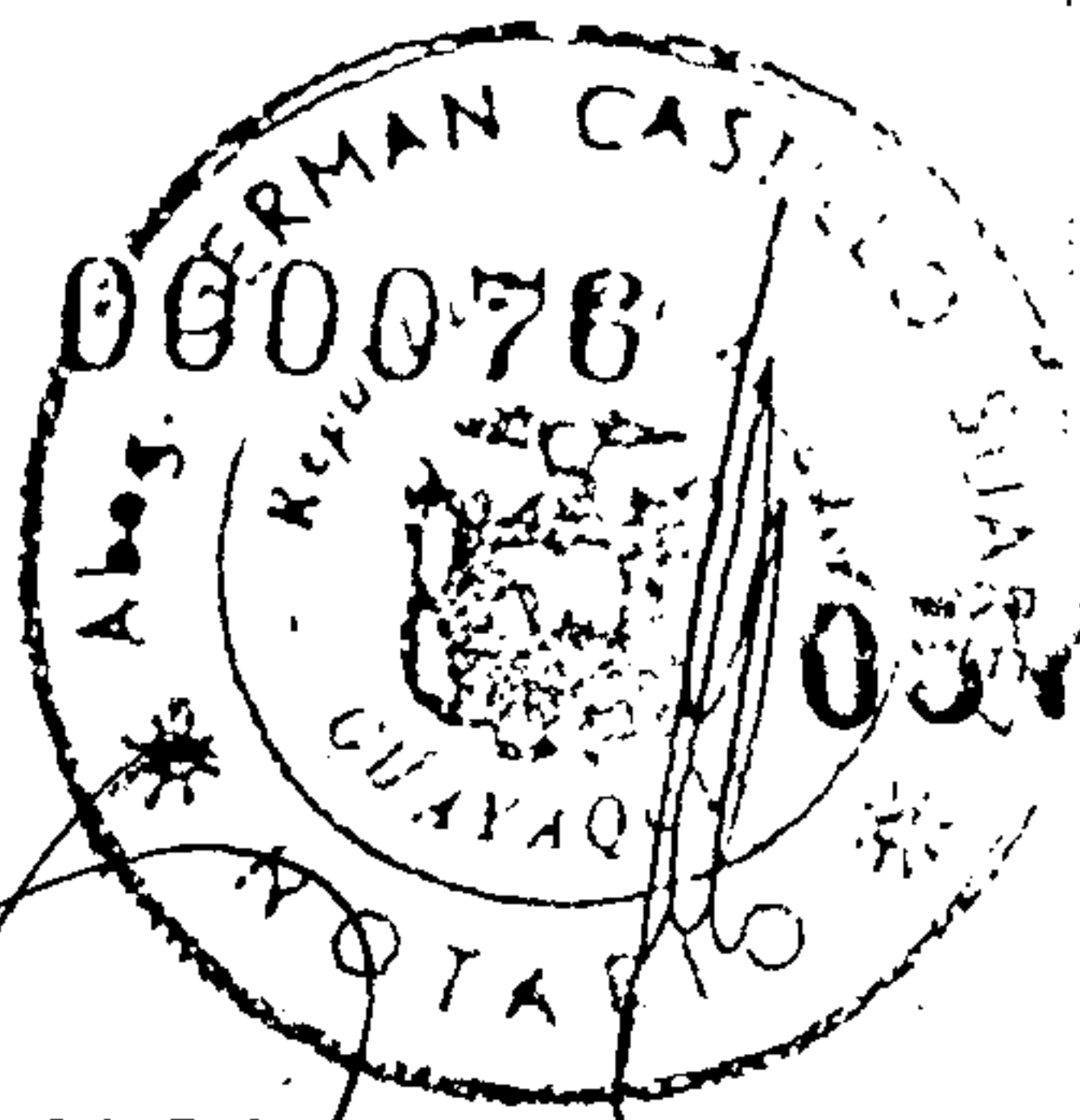
ALQUOTAS DE ADMINISTRACION



LOCALIDAD	AREA DEL LOCAL	COEFICIENTE	AREA TIPOLOGICA	ALICUOTA D
111	159.86	0.25 %	39.95	0.275
112	48.95	0.25 %	12.24	0.084
113	55.05	0.25 %	13.77	0.094
114	97.43	0.25 %	24.36	0.167
115	112.16	0.25 %	35.54	0.243
116	112.16	0.25 %	35.54	0.243
117	112.16	0.25 %	35.54	0.243
118	137.52	0.25 %	34.38	0.235
119	139.92	0.25 %	34.98	0.239
120	73.29	0.25 %	18.32	0.125
121	68.79	0.25 %	17.20	0.116
122	67.53	0.25 %	16.88	0.115
123	47.30	0.25 %	11.83	0.083
124	47.30	0.25 %	11.83	0.082
125	47.30	0.25 %	11.83	0.082
126	47.30	0.25 %	11.83	0.083
127	47.30	0.25 %	11.83	0.081
128	92.52	0.25 %	22.89	0.157
T O T A L	26.091.44		34.624.23	100.00 %

[Handwritten signature]

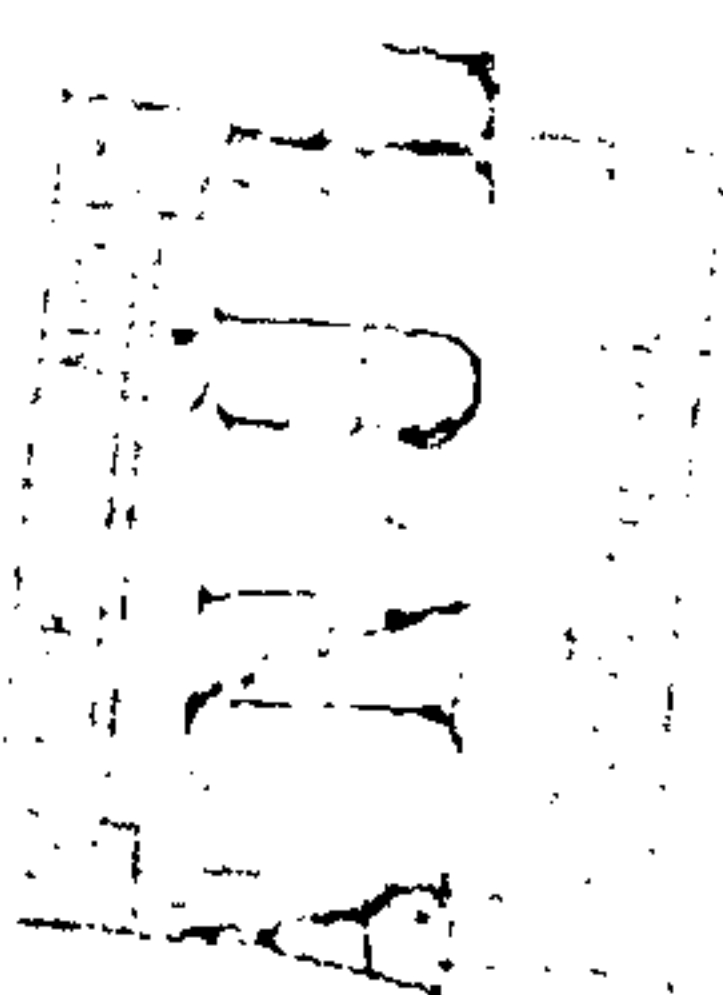
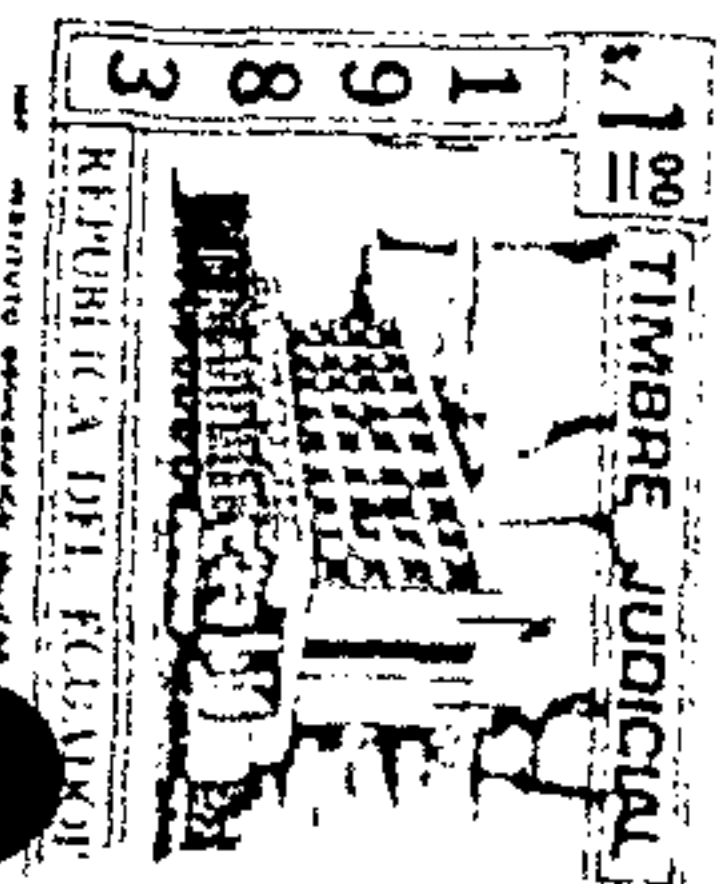
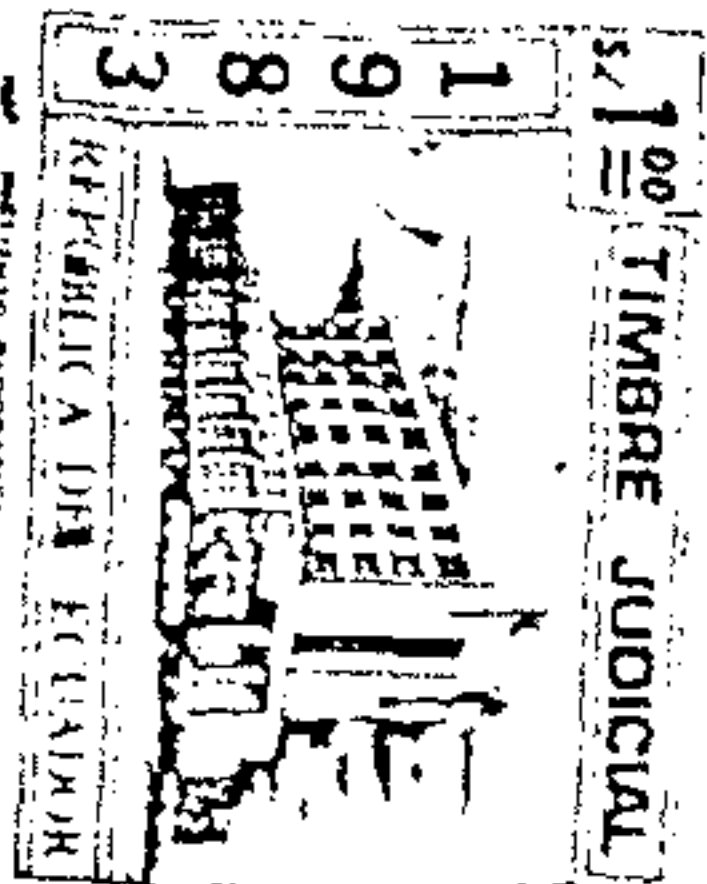




APROBACION DEL PRESENTE REGLAMENTO:

- a) El Reglamento de Copropiedad del Centro Comercial ALBAN-BORJA, fue discutido y aprobado, en primera, en la Sesión de Asamblea General del día 27 de Abril de 1.983 con sus recesos y reinstalaciones en los días 28 y 29 de Abril, y Mayo 2 de 1.983.

Para constancia de lo cual firman el Presidente y el Secretario que certifica; así como el señor Capitán Guillermo Albán González, Presidente de COMANCO. Guayaquil, Mayo 2 de 1.983.



[Signature]
CAP. GUILLERMO ALBAN GONZALEZ

ENRIQUE AMADOR MARQUEZ
PRESIDENTE

[Signature]
GALO GOMEZ TORRES
SECRETARIO

El presente Reglamento de Copropiedad del Centro Comercial "ALBANBORJA", fue discutido y aprobado, en segunda, en la Sesión de Asamblea General del día 3 de Mayo de 1.983 y su receso y reinstalación en Mayo 4 de 1.983. Para constancia de lo cual firman el Presidente y el Secretario que certifica; así como el señor Capitán Guillermo Albán González, Presidente de COMANCO. Guayaquil, Mayo 4 de 1.983.-

[Signature]
CAP. GUILLERMO ALBAN GONZALEZ

ENRIQUE AMADOR MARQUEZ
PRESIDENTE

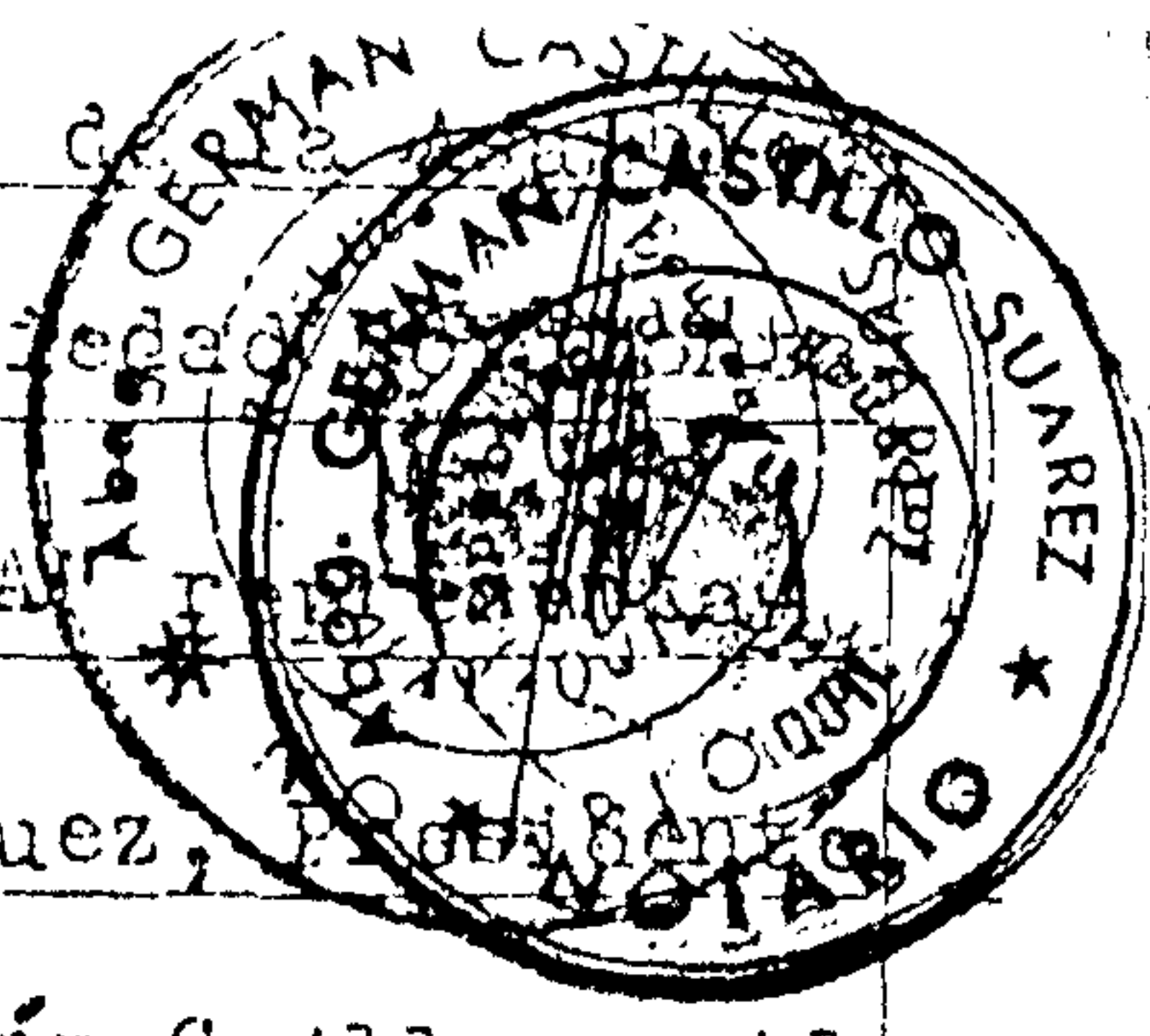
[Signature]
GALO GOMEZ TORRES
SECRETARIO

- c) CERTIFICAMOS.-Que el presente Reglamento Interno de Copropiedad del Centro Comercial ALBANBORJA, fue discutido y aprobado en primera, en la Sesión de Asamblea General del día 27 de Abril de 1.983 y sus recesos y reinstalaciones en los días 28 y 29 de Abril y Mayo 2 de 1.983. Asimismo, este Reglamento Interno, fue discutido y aprobado, en segunda, en la Sesión de Asamblea General del día 3 de Mayo de 1.983 y su receso y reinstalación de Mayo 4 de 1.983. La Asamblea de Copropietarios autorizó al Presidente, Secretario y Administrador, para que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, protocolice en una Notaria del Cantón de Guayaquil el presente Reglamento Interno y lo inscriba en el Registro de Propiedad. Para constancia de lo cual firman, el Presidente y el Secretario. Guayaquil, Mayo 4 de 1.983.-

ENRIQUE AMADOR MARQUEZ
PRESIDENTE

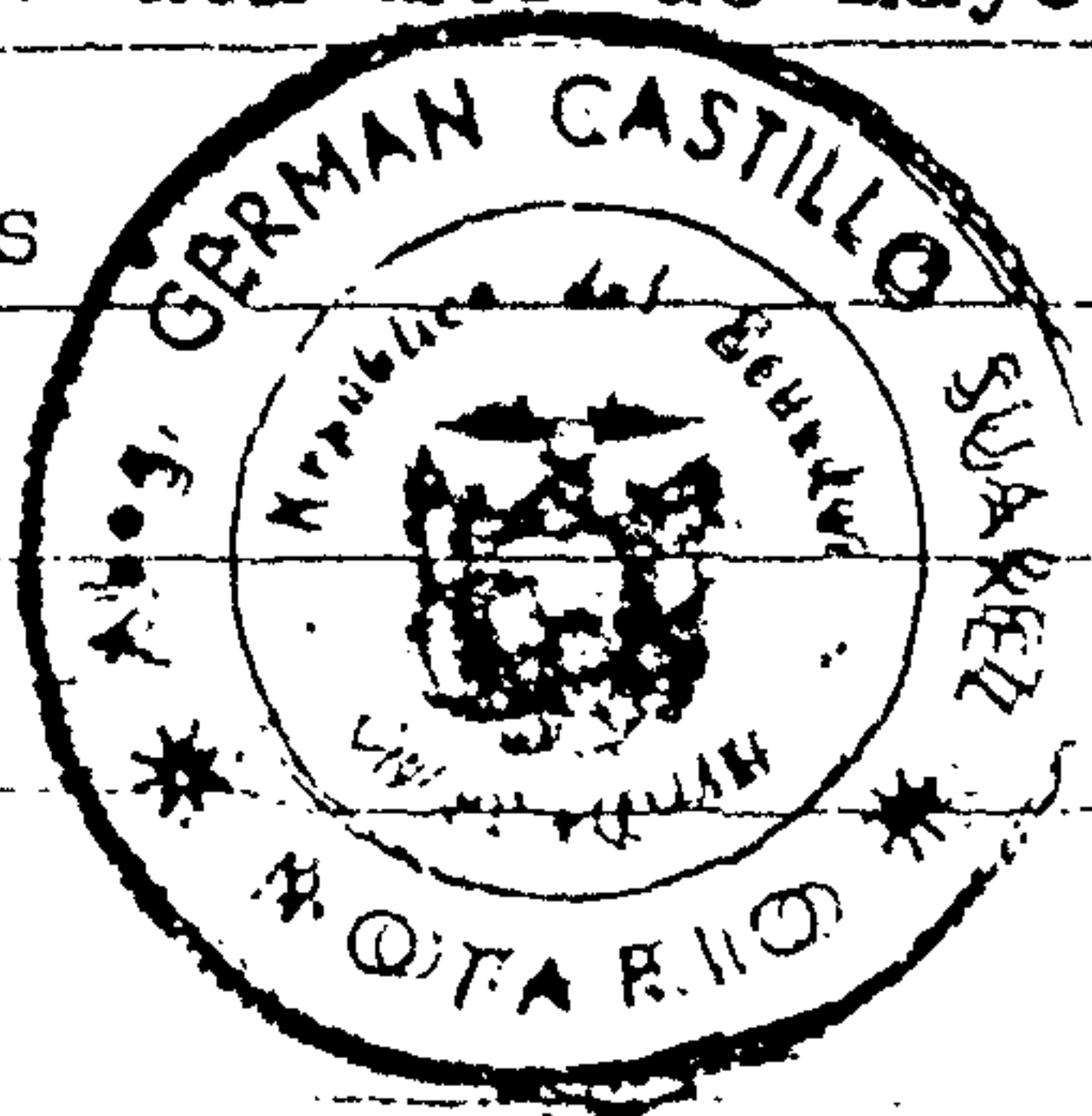
[Signature]
GALO GOMEZ TORRES
SECRETARIO

77
AGENCIA DE PROTOCOLIZACION: A solicitud de
de Copropietarios del Edificio de Propiedad
denominado Centro Comercial "ALBAMBORJA"
do por los señores Enrique Amador Marquez,
Galo Gómez Torres , Secretario , Capitán Guillermo Al-
bán González, Administrador , cuyos nombramientos se
acompañan y Doctor Eduardo Peña Astudillo, Abogado,
protocolizo en setenta y siete fojas útiles en el
Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Décima
Octava de este Cantón a mi cargo, el Reglamento Inter-
no del Centro Comercial " ALBAMBORJA " , revisado y
aprobado en las Sesiones de Asamblea de Copropieta-
rios de fechas : Abril veintisiete , veintiocho y
veintinueve ; y Mayo dos de mil novecientos ochenta
y tres .- Guayaquil , diecinueve de mayo de mil nove-
cientos ochenta y tres .- ~~AB~~ Notario .-



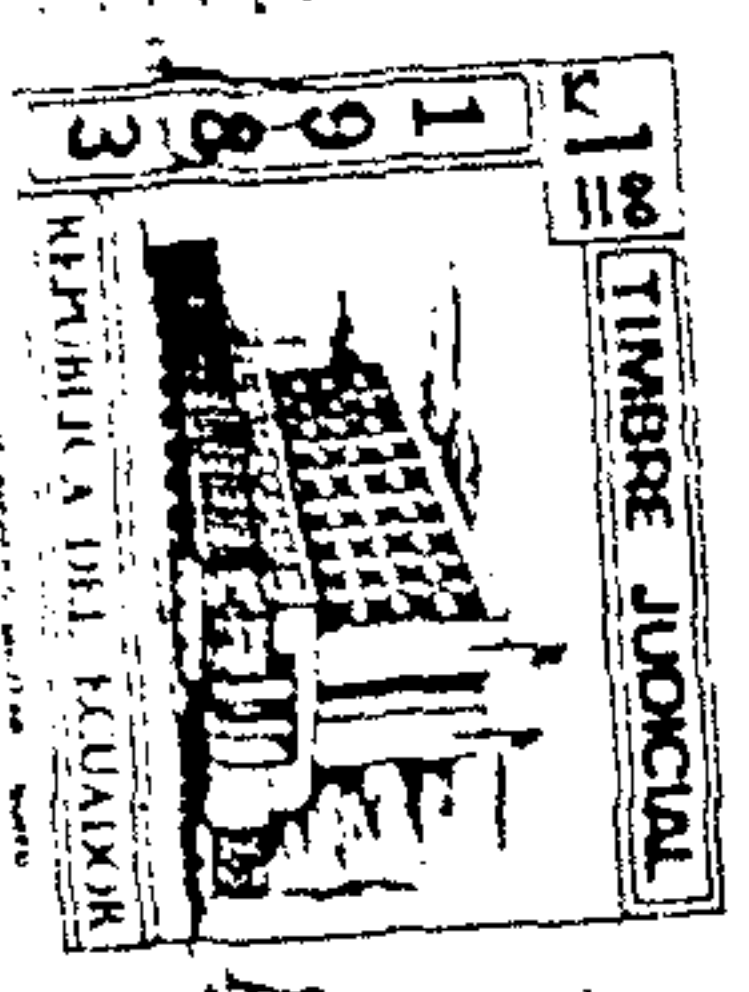
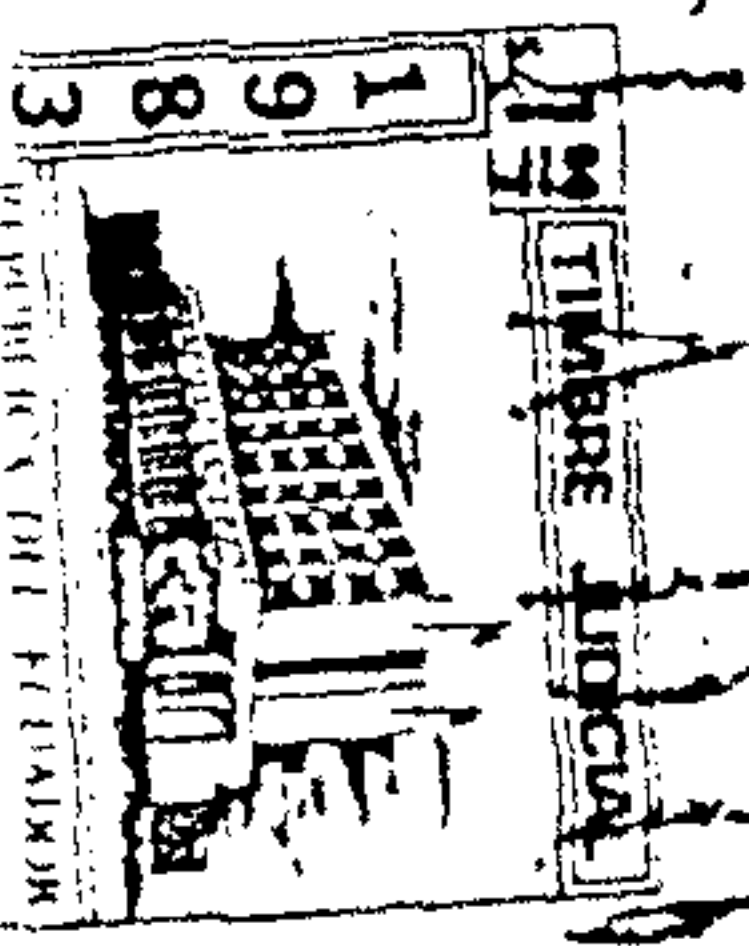
ABOG. GERMAN CASTILLO SUAREZ
Notario Décimo Octavo
Guayaquil

Está igual a su original ; en fe de ello, confiero es-
te TERCER TESTIMONIO , en setenta y siete fojas fo-
toscopias , rubricadas por mi el Notario, que sello
y firmo en esta ciudad de Guayaquil, a los diecinueve-
días del mes de mayo de mil novecientos ochenta y
tres



ABOG. GERMAN CASTILLO SUAREZ
Notario Décimo Octavo
Guayaquil

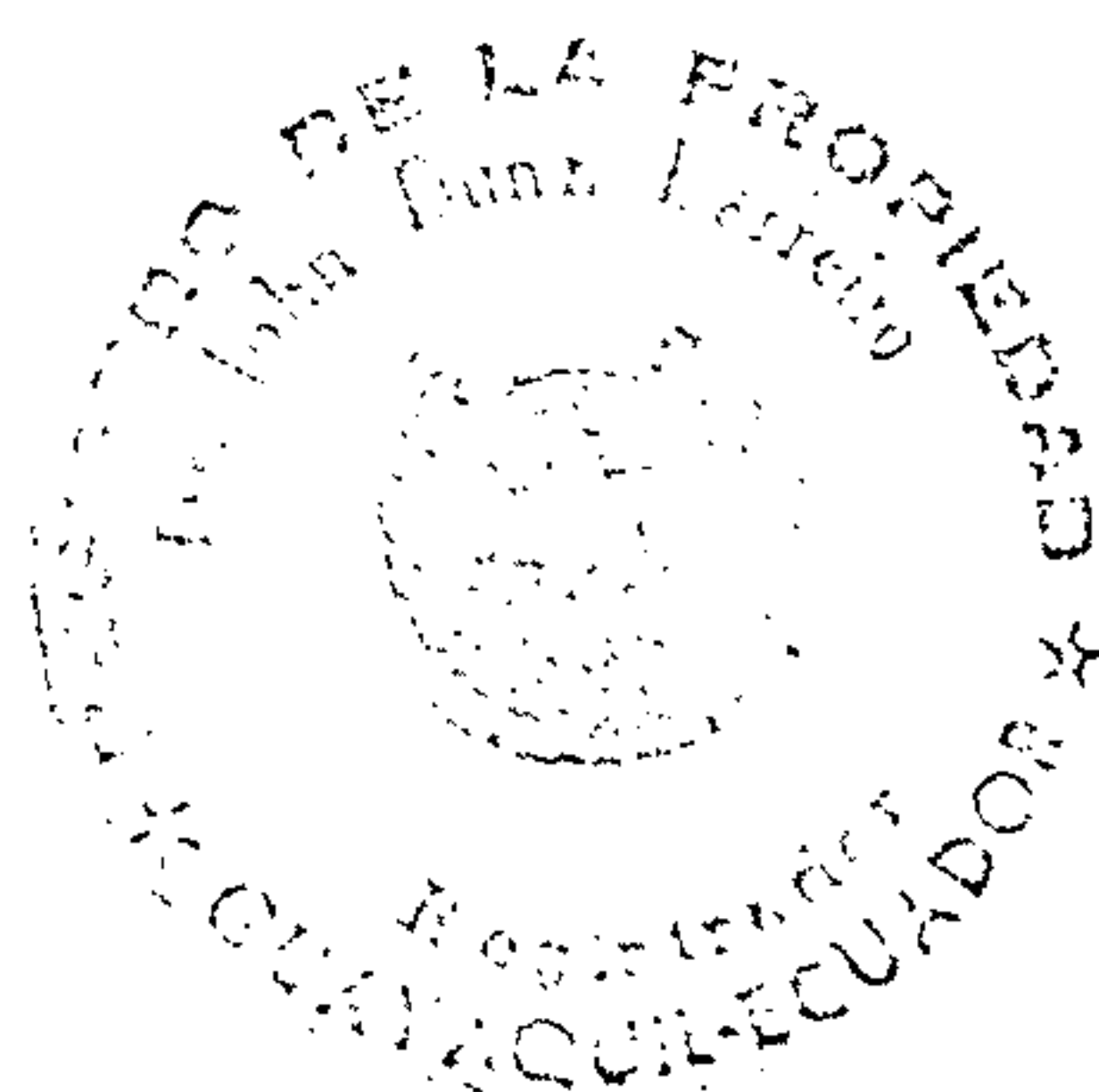
Abogado
German Castillo Suarez
Notario 18.
Guayaquil Ecuador



REPERTORIO NO. 8803	FECHA: 3/1/80	NOTA: 12/2/80	LA ANOTACION EN REPERTORIO	NO SIC	RECEPCION
20					
21					
22					
23					
24					
27					
28					

Certifico que hoy queda inscrito el Reglamento Interno de fojas 947 a 1126, Número 51 del Registro Especial de Propiedad Horizontal y anotada bajo el número 8803 del repertorio, archivándose el comprobante de Registro y Defensa Nacional. Guayaquil, nueve de junio de mil novecientos ochenta y tres.-El Registrador de la Propiedad.-

DR. JOHN CUNN BARREIRO
Registrador de la Propiedad del
Cantón Guayaquil



ES 73210
EN 11260

ES 73210
EN 11260

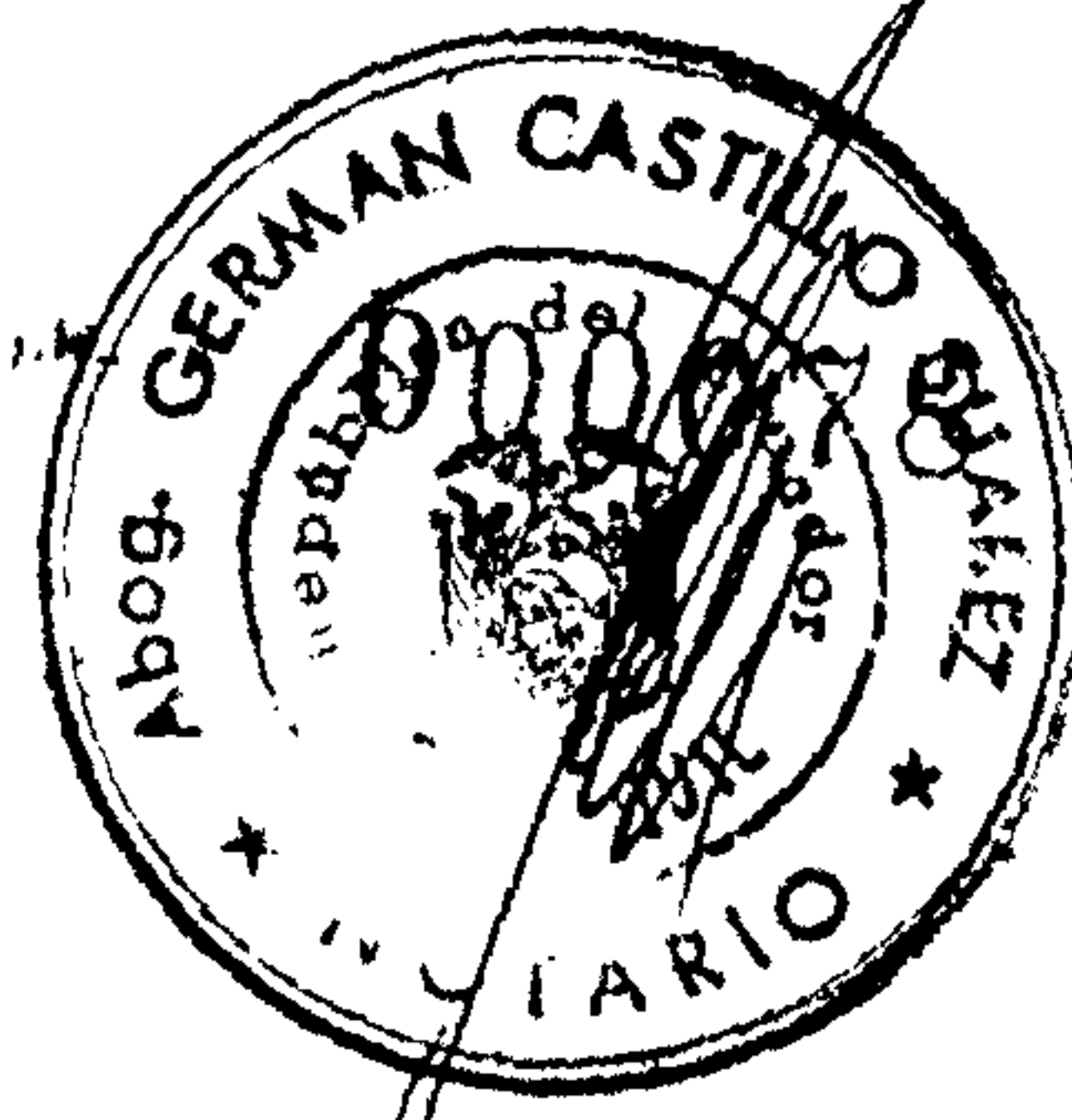


MINISTERIO DE BIENESTAR SOCIAL

SUBDIRECCION REGIONAL DE COOPERATIVAS DEL LITORAL

Elizalde N° 119 y Pichincha - 6to piso - Telé 516882

Guayaquil - Ecuador



C O N V O C A T O R I A

De conformidad con el Art. 10 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal y previa Delegación expresa del Señor Ministro de Bienestar Social, Lic. Alfredo Mancero Samán CONVOCO a los Señores Copropietarios del Condominio Centro Comercial Albán Dorja, a la primera Asamblea de Copropietarios que tendrá lugar el día lunes 25 de abril de 1.983, a las 10 Hrs., en el propio Centro Comercial.

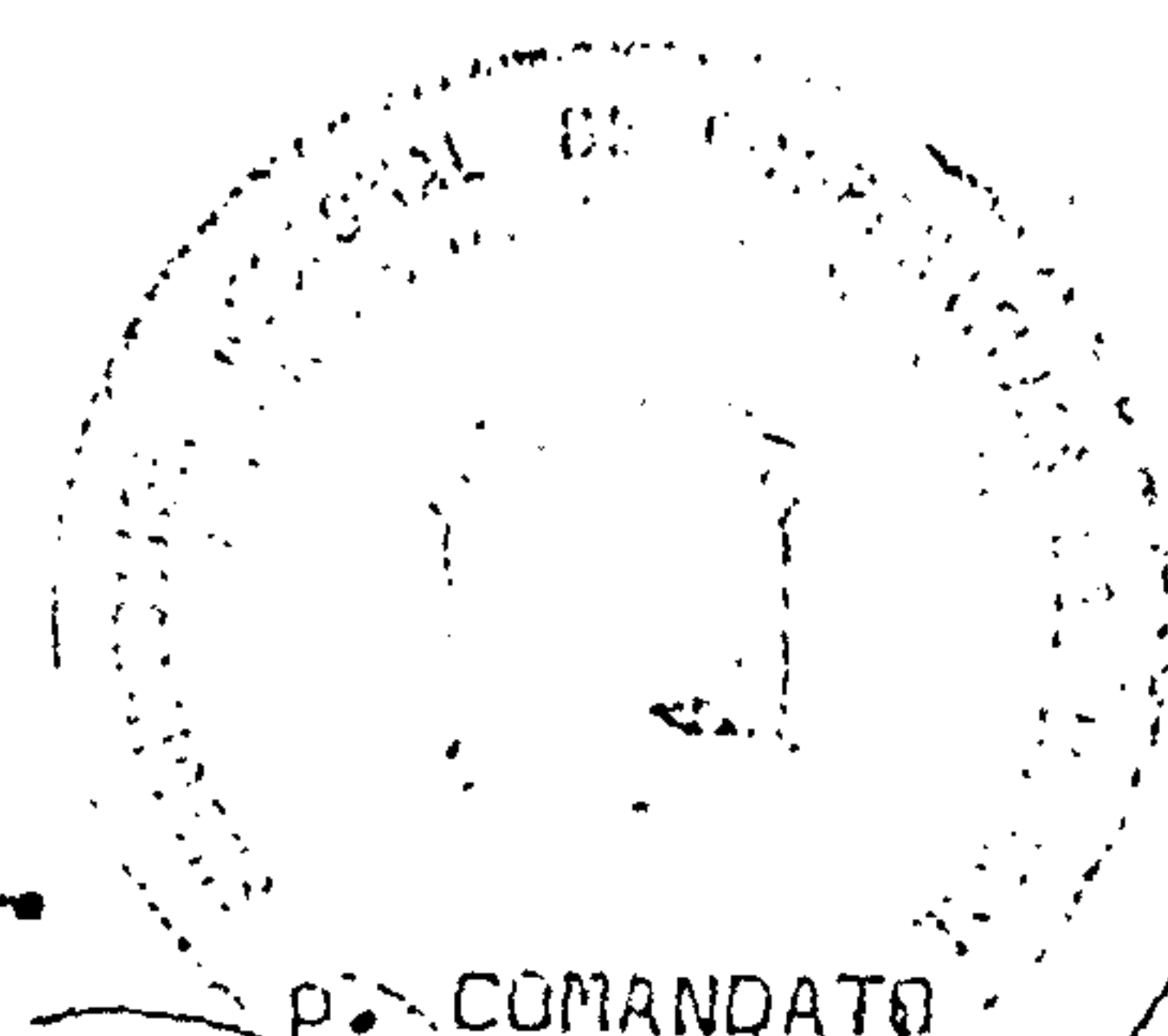
La Asamblea deberá tratar sobre los siguientes puntos:

- 1.- Elección de Director y Secretario de la Asamblea;
- 2.- Elección de Administrador del Edificio y fijar su remuneración;
- 3.- Consideraciones acerca del Reglamento Interno;
- 4.- Distribuir entre los Copropietarios las alícuotas o expensas necesarias para la conservación de los bienes comunes así como el pago de la prima del Seguro obligatorio, que será pagada proporcionalmente a las alícuotas correspondiente a cada local.
- 5.- Asuntos varios y Resoluciones.

Por la gran importancia que reviste esta convocatoria, se espera la asistencia de todos los copropietarios.

Guayaquil, abril 18 de 1.983.

[Firma]
AB. FORTALEZA LUISA
SUBDIRECTOR DE COOPERATIVAS DEL LITORAL
DELEGADO DEL MINISTRO DE BIENESTAR SOCIAL



P. COMANDATO

Enrique Amador Márquez

*Recibido y convocado en esta fecha
a las 11:30. Abril 18, 1983*

[Firma]

Yo, abogado GERMAN CASTILLO SUAREZ, NOTARIO DECIMO OCTAVO DE GUAYAQUIL, REPUBLICA DEL ECUADOR, DOY FE: De la exactitud, conformidad y corrección de esta fotocopia que esta igual al original que me fué exhibido y que corresponde a la Tercera Copia de la escritura pública de Protocolización del Reglamento Interno del Centro Comercial "ALBANBORJA", autorizada por el suscrito Notario el diecinueve de Mayo de mil novecientos ochenta y tres. Se dió cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 5) del Art. 18 de la Ley Notarial y en el Art. 41, Ordinal XVI de la vigente Ley de Timbres.- Guayaquil, - veintitres de Julio de mil novecientos ochenta y siete.-



ABOG. GERMAN CASTILLO SUAREZ
Notario Décimo Octavo
Guayaquil

27805
Nº
CERTIFICADO DE SOLAR PROPIO

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DEPARTAMENTO DE RENTAS

CODIGO: 39-01-37E-01 ROL:

CERTIFICO:

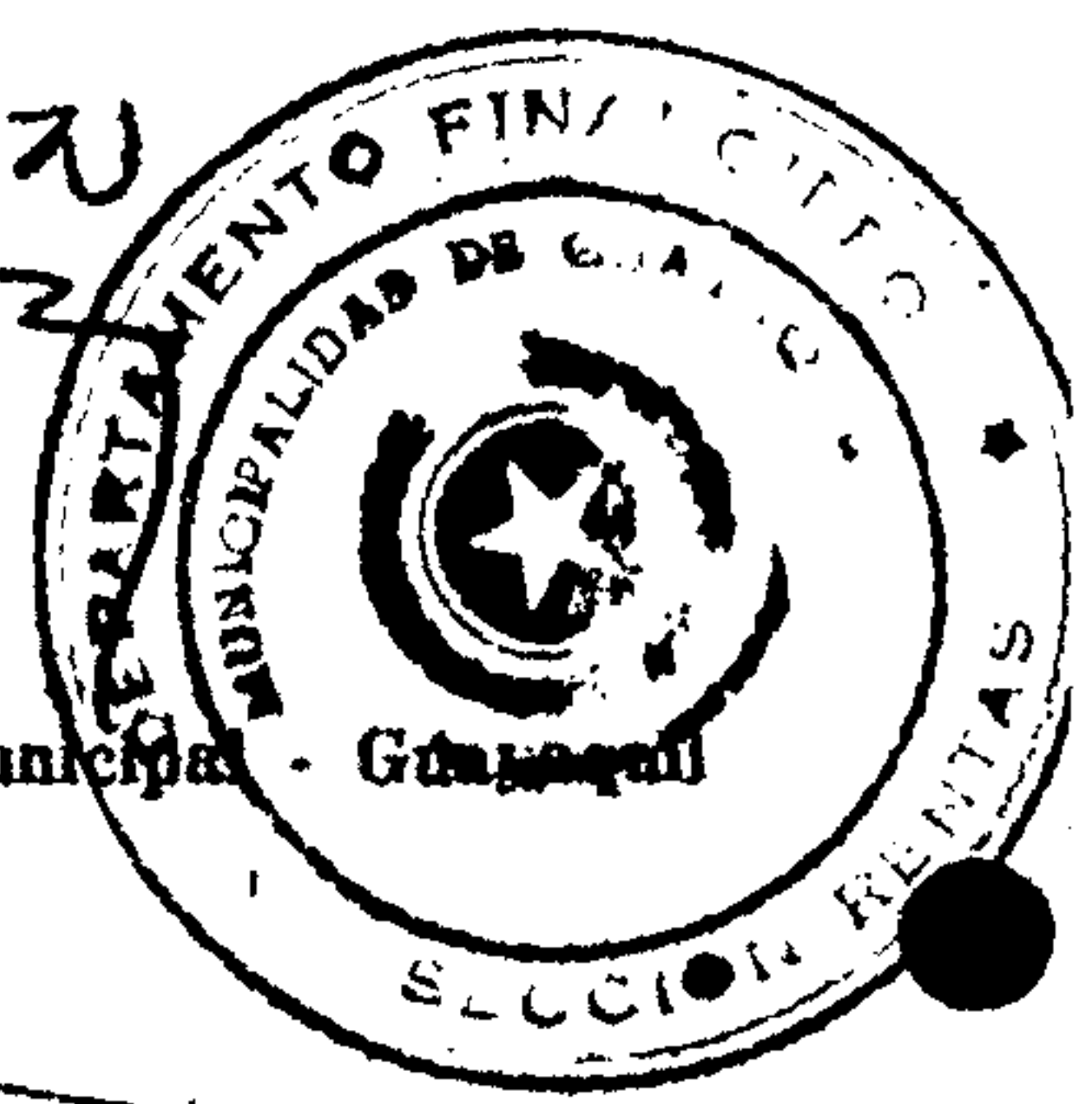
Que la propiedad de Comanco
situada en la calle de la Parroquia
Urbana Tarqui de esta ciudad, se encuentra al
día en el pago de sus IMPUESTOS MUNICIPALES por el presente año.

AVALUO COMERCIAL: 7.564.300 AVALUO CATASTRAL: 4.538.600

Guayaquil, 28 de Enero de 1987

ARCHIVO	
	Gral. () J. J. Jimenez Montero
DIRECTOR	DIRECTOR DE LA OFICINA DE CATASTRO Y AVALUOS
Comprobado	MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

JEFE DE RENTAS



Imprenta Municipal - Guayaquil

Abg. Gonzalo González León
Jefe de Rentas Municipales



INTERESADO
(Para exhibir Registrador Propiedad)

EMPRESA MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO DE GUAYAQUIL
DIRECCION FINANCIERA

s/. 30.643,20

RECIBO Nº 35640

De conformidad con lo dispuesto en la letra inciso No. artículo No.
de la Ordenanza para el Cobro de la Contribución Especial de Mejoras para Obras de
Alcantarillado, recibí TREINTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES 20/100 SUCRES
Sucres correspondientes al inmueble ubicado en la zona:

Propietario: CIA A. CONSTRUCTORA COMANCO

Objeto: TRANSFERENCIA

Comprador: COMANCO

Código Municipal No. 39-01-37E01 Urbanización C.C. ALBANBORJA Parroquia TARQUI

Calle Eloy Alfaro 306/308 y Luzurraga No. Manzana Solar

AREAS | Solar 24.000,00 m² ; Construcción (para Permiso Municipal) m²
Propiedad Horizontal 729,60 m² ; Piso No. Local No. Alie 3,04%

Pago anterior Recibo No. Fecha Por S/.

En virtud del pago efectuado el Contribuyente queda autorizado para:

Puede continuar con el tramite

Solicitud No. 9940

Guayaquil, 31 de

Julio

de 1987 AR

LIQUIDADO	REVISADO	APPROBADO	RECIBI CONFORME	PAGADO
				EFFECTIVO ☐
Jefe de Catastro	Contador General	JUAN REYES MATIAS Director Financiero	Tesorero	CHEQUE No. BANCO

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DEPARTAMENTO FINANCIERO SECCION RENTAS
ALCABALAS

2 30-87 02 051 III 454,501.00

060

Nº 46834

ESPECIE VALORADA s/. 3,60

Guayaquil, 27 de Julio/87..... de 197..

Recibí del Señor C.A. DE CONST. COMANCO.....
la suma de Cuatrocientos cincuenta y cuatro mil quinientos uno 00/100
por impuesto de Alcabalas correspondiente a la venta que le hace a

CALBAN SEIS S.A.....
del predio URBANO..... ubicado en la parroquia TARQUI..... del Cantón
GUAYAQUIL..... consistente en APORTE A CIA.....

según Aviso Nº..... del Notario señor DR. Gustavo Falconi L.

siendo el valor real de la venta s/. 7.564.300,00.....

pero se cobra el

impuesto sobre por ser este avalúo de Catastro del

Nº con la siguiente demostración.

Fijo por los primeros s/. 5.000.000,00... s/. 275.000,00 (5,5)

Gradual ... (7)..... % por 7.564.300,00 s/. 179.501,00

Suman s/. 454.501,00

Descuento % según aviso s/.....

Total s/. 454.501,00

NOTA. De acuerdo con el aviso del Notario, estos impuestos los paga el

..... y que se ha cobrado con el % de descuento,

por verificarse la transmisión dentro del..... de la anterior.

[Firma]
Enmudo,

El Jefe de Rentas
Alf. Gonzalo González León
Jefe de Rentas Municipales

Tesorero Municipal

[Firma]
Ing. Enrique Vázquez Salazar
TESORERO MUNICIPAL

CERTIFICADO

El infrascrito, Jefe de la Sección Rentas, certifica que los datos que constan en el
comprobante son correctos y que el valor de.....

..... ingresó a Caja el día..... de 197..

Elaborado por

Fecha up Supra.

[Firma]
El Jefe de Rentas

Alf. Gonzalo González León
Jefe de Rentas Municipales

NOTARIA No. 5

REPUBLICA DEL ECUADOR
JUNTA DE LA DEFENSA NACIONAL
Impuesto para la Defensa Nacional sobre Alcabalas

No 08582

Guayaquil, de Jul- 87 de 19

Recibi de C. A. de Const. COMANCO.-
la cantidad de TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO 50-100 Suores
por el Impuesto a la DEFENSA NACIONAL sobre ALCABALAS, que le corresponden en la venta que
hace a CALB-AN SEIS S.A.-
del predio ubicado en la calle
de la Parroquia Tarqui.-, del Cantón Provincia
consistente en predio.-Aporte a Cía.-
Valor de la Venta \$ 7.564.300.00
Valor sobre el que se paga el Impuesto \$ según aviso No
del Notario Dr. Falconi.-

1/20/00 para DEFENSA NACIONAL \$ 37.821.50=

Jefe Prov. Recaudación Junta de Defensa Nacional

INCORPORAR A LA ESCRITURA

NOTARIO



EMPRESA MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO DE GUAYAQUIL

DIRECCION FINANCIERA

IMPUESTO ADICIONAL DE ALCABALAS (DECRETO N° 3033, R. O. N° 729, DICIEMBRE 12, 1978)

CERTIFICADO N° 6506

POR S/. 37.821,50

Guayaquil, 27/Jul./87. de 198

Aviso N° Notaría N° 5 Notario Dr. GUSTAVO FALCONI LEDESMA

Contrato de: APOORTE A CIA.-

Que otorga: C.A. DE CONST. COMANCO.-

A favor de: CALB-AN SEIS S.A.-

Cantón Guayaquil: Ciudad GUAYAQUIL Parroquia TARQUI

Calle Km. 2,1/2 Carretera N° Carlos entre Julio Arosemena

Y Rol N° Cod. Catastro N°

Avalúo Comercial S/. Precio de Venta S/. 7.564.300,00

Impuesto 0,5% de S/. Da S/.

Impto. en aporte a Cía Civil 12,5 del 10/o de los Imptos

adicionales Art. 359-360 Ley de Reg. Mop. de S/.

Da S/.

Impuesto S/. 37.821,50

SON: Treinta y siete mil ochocientos veinte y uno 50/100

Recibi Conforme

CAJERO

Cobrado en:

Efectivo

Cheque N°

Banco

NOTARIO PUBLICO

(Firma y Sello)

NOTARIA QUINTA

COD. 2001 - 1-154

H. CONSEJO PROVINCIAL DEL GUAYAS

IMPUESTO ADICIONAL DE ALCABALA

TESORERIA DEL H. CONSEJO PROVINCIAL DEL GUAYAS

Nº 76488

061

POR S/. 75.643,00.-

Re recibido de C. A. de CONSTRUCCIONES COMANDO

a suma de SETENTA I CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA I TRES, 00/100 SUCRES.-

por concepto del Impuesto del UNO POR CIENTO adicional a la ALCABALA creado por Decreto Legislativo del 22 de Octubre de 1.952, para construcción y amoblamiento de Escuelas, por transferencia de Dominio del Predio: A P O R T E INMUEBLE CONSTITUCION COMPAÑIA: ALICUOTA del 3,04 % del SOLAR y

LOCAL COMERCIAL Nº.- 92.- en planta baja Centro Comercial ALBAN BORJA.- Parroquia TARQUI

situado en Avda. C. J. AROSEMENA T.- Cód.: 39-01-37E01.- Por S/. 7.564.300,00.-

Que hace a favor de CALBAN SEIS S.A.

escritura celebrada por el Notario 58.-

GUSTAVO FALCONI LEDESMA

Pagado: Banco: Pacifico

No. del Cheq 0002956 Cta. No.

Ceser Urra
Liquidador de Impuestos

Guayaquil, a 3 de AGOSTO de 1987

5 AGO. 1987

H. CONSEJO PROVINCIAL DEL GU

Gráf. Moderna - Telf. 373946

Junta de Beneficencia de Guayaquil

Nº 71914

IMPUESTO DE ALCABALAS

Por S/. 75.643,00

RECIBI de C.A. DE CONST COMANCO.-

la cantidad de SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES, 00/100- sucres,

por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto de Alcabalas, sobre un valor de S/. 7.564.300,00-

de dominio de PREDIO A/F. CALBAN -N SEIS S.A.- PARROQUIA TARQUI PAGADO

CON CHEQUE #002956 BCO DEL PACIFICO.-

según Art. 20 del Decreto Ejecutivo No. 900 del 22 de Mayo de 1.945

DR GUSTAVO FALCONI

Guayaquil, 31 de JULIO de 1987

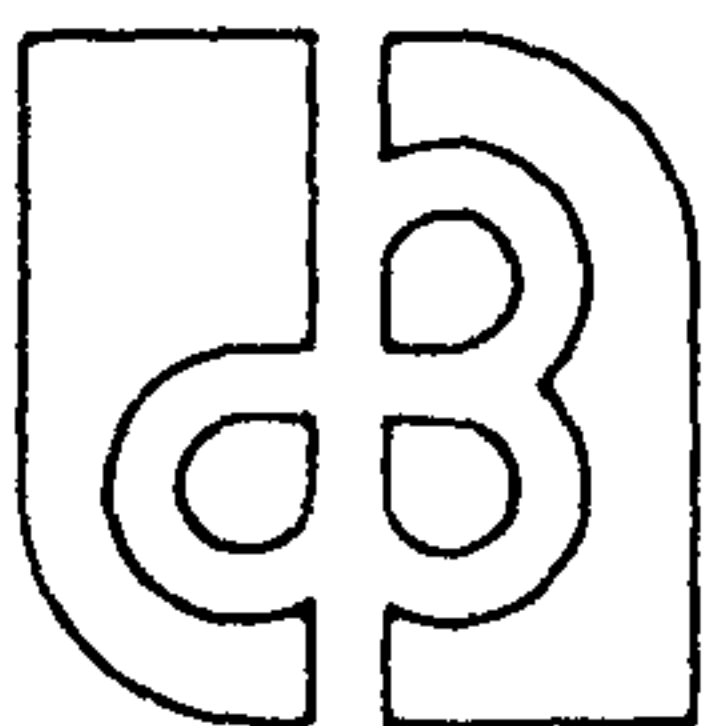
PEDRO C. VERGARA

Asesor de Tesorería
Junta de Beneficencia de Guayaquil

Junta de Beneficencia de Guayaquil

José Veintimilla Cabrera
Tesorero

EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE DE GUAYAQUIL División de Tesorería		INGRESO DE CAJA N° 187799	
NOMBRE C.A. DE CONSTR CONANCO			
FECHA: agosto, 4/87			
CODIGO CONTABLE	RUBROS	VALOR	
14.07.00	Venta de Agua		
14.08.00	Mantenimiento de Medidores		
14.09.01	Derechos de Instalación		
14.09.02	Derechos de Abastecimiento		
14.09.03	Venta de Medidores		
14.09.04	Formularios para Instalaciones		
32.06.02	Fondo de Garantía a Contratistas		
32.06.04	Alcantarillado		
52.01.01	Multas y Sanciones		
52.01.02	Intereses por Mora		
52.01.03	Productos Financieros		
52.01.07	Venta de Materiales		
52.01.09	7% Vehículos Servicio Público		
52.01.10	1% Adicional de Alcabalas		
52.01.12	Tasas por Servicios Administrativos		
52.01.04	Otros no especificados		
VARIOS:			
SON:		VALOR TOTAL	
SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES		75.643,00	
SUETES			
OBSERVACIONES:		RECAUDADOR MUNICIPAL DE AGUA	
1% adicional, comp#1630		No. 6 GUAYAQUIL	
NOTARIO: DR. G. FALCONI			
CH/DD2955/PACIFIC			
		SELLO	



BANCO DEL PACIFICO

Nº. 02592
062

No. Cta. N-

Guayaquil. 20 de Mayo /87

Lugar y Fecha

CERTIFICAMOS

Que hemos recibido de:

MARIA VIRGINIA ZENCK HUERTA
MARIA LORENA VELARDE BEJAR
MARGARITA VEGA DE NUNEZ
RUTH ZAMBRANO DE NEGRETE

S/.	100.00
	100.00
	100.00
	100.00
S/.	400.00

SON: CUATROCIENTOS CON 00/100 SUCRES.

Que depositan en una cuenta de Integración de Capital que se ha abierto en este Banco a nombre de la Compañía en formación que se denominará:

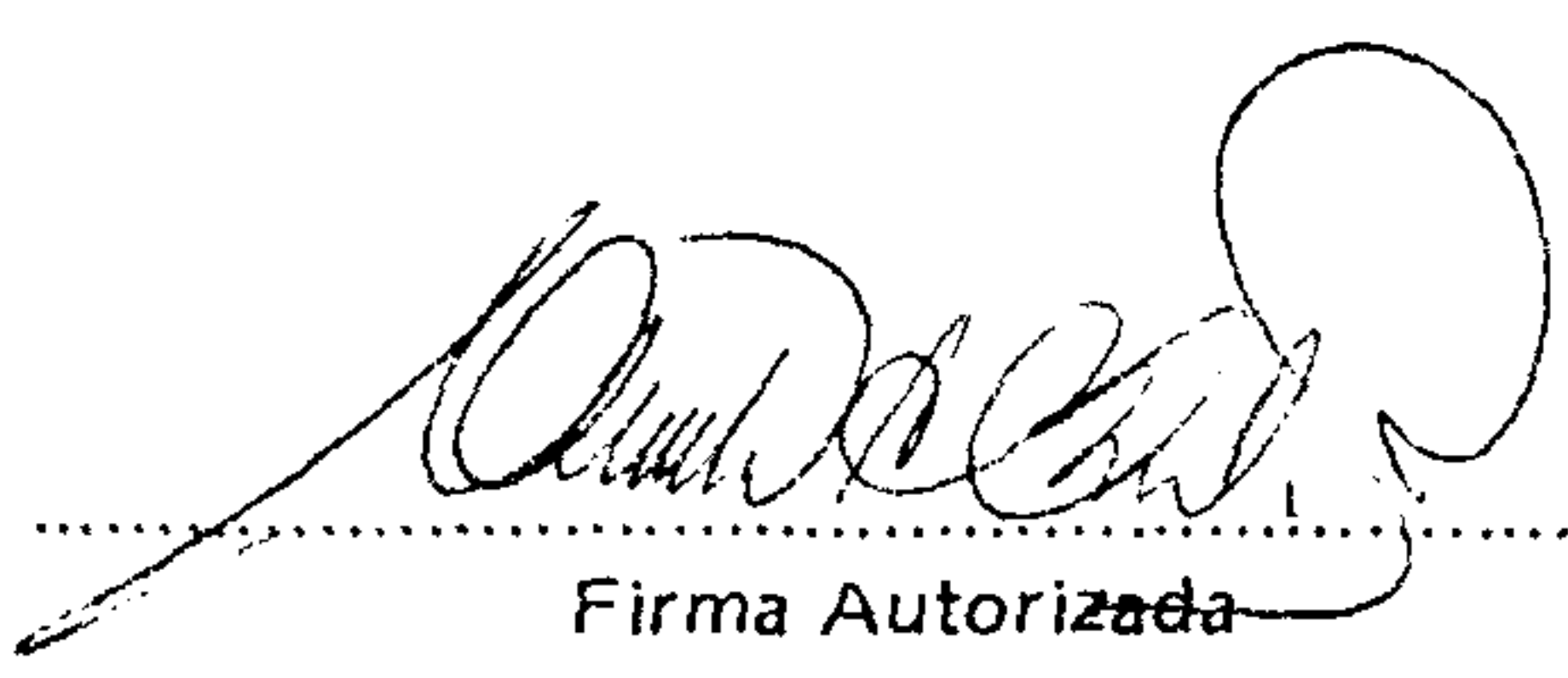
"CALBAN SEIS S.A"

El valor correspondiente a este certificado será puesto en cuenta a disposición de los administradores de la nueva compañía tan pronto sea constituida, para lo cual deberán presentar al Banco la respectiva documentación que comprende: Estatutos y Nombramientos debidamente inscritos y un certificado de la Superintendencia de Compañías indicando que el trámite de constitución ha quedado debidamente concluido.

En caso de que no llegare a realizarse la constitución de la compañía y desistieren de ese propósito, las personas que han recibido este certificado para que se les pueda devolver el valor respectivo, deberán entregar al Banco, el presente certificado original y la autorización otorgada al efecto por el Superintendente de Compañías.

ccdh. .

Atentamente,
BANCO DEL PACIFICO


Firma Autorizada

1007

REPUBLICA DEL ECUADOR



MINISTERIO DE FINANZAS
CREDITO PUBLICO
Directorio General de Rentas

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR
AL FISCO

JEFATURA
DE
RECAUDACIONES

DE.....

245832

FORM. 08 - DR

DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

NOMBRE O RAZON SOCIAL: COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES "COMANCO" NACIONALIDAD: Ecuatoriana

EDULAS No. 0990134502001 029610 R.U.C. 0990134502001 CODIF. 3203455

Identidad o R.U.C. Tributaria L. Militar Mat. Com. 11358

DOMICILIO DEL SOLICITANTE C.O.M.A.N.C.O.

Guayas Guayaquil Avda. C. J. Arosemena KM 2.7

MOTIVO DE LA SOLICITUD

Viaje ☐ Licitación o Concurso Of. ☐
Nombramiento ☐ OTROS... Constitución de Compañia...
Especifique



20 JUL 1987
Guayaquil de Julio de 1987

La JEFATURA PROVINCIAL DE RECAUDACIONES DE.....
Previo informe del Jefe de Cartera, custodio los valores Exigibles y bajo su responsabilidad,
CERTIFICA: Que, revizados los archivos de Titulos de crédito pendientes de cobro en esta Je-
fatura, el solicitante no consta como deudor al Fisco, en esta Provincia.

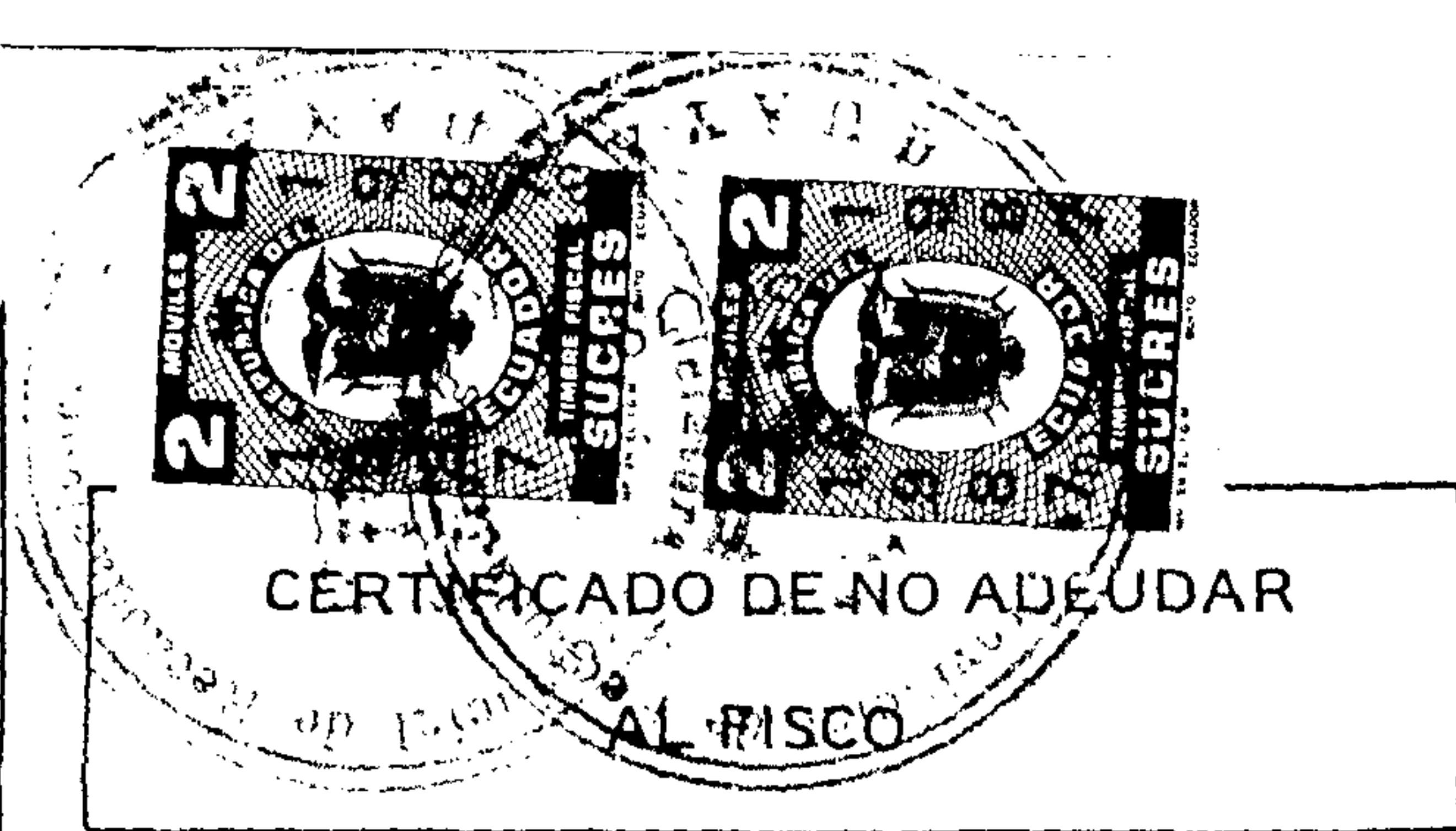
Revisado Por:

ESTO CERTIFICADO ES VALIDO POR QUINCE DIAS
SIN BORRONES O ENMENDADURAS.

SECRETARIO

JEFE DE RECAUDACIONES
O CARTERA

SELLO
SOOSI DE
OFICINA



1007
3
063
JEFATURA
DE
RECAUDACIONES
DE.....
FORM. 08 - DR

155833

DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

NOMBRE O RAZON SOCIAL

RUTH ADELINA ZAMBRANO IDROVO

NACIONALIDAD

Ecuatoriana

CEDULAS No.

17-0572483

030460

262-284

Identidad o R.U.C.

Tributaria

L. Militar

P. Votación

DOMICILIO DEL SOLICITANTE

Guayas

Guayaquil

Boyaca

1107

Provincia

Ciudad

Calle

No.

MOTIVO DE LA SOLICITUD

Viaje

☐

Licitación o Concurso Of.

☐

Nombramiento

☐

OTROS. Constitución de Compañía.....
Especifique

Firma del solicitante

Guayaquil

20 JUL 1987 de Julio

de 1987

Lugar y Fecha de presentación

Revisado Por

PEDRO P. TORRES M.

La JEFATURA PROVINCIAL DE RECAUDACIONES DE.....

Previo informe del Jefe de Cartera, custodio los valores Exigibles y bajo su responsabilidad,

CERTIFICA: Que, revizados los archivos de Títulos de crédito pendientes de cobro en esta Jefatura, el solicitante no consta como deudor al Fisco, en esta Provincia.

ESTE CERTIFICADO ES VALIDO POR QUINCE DIAS
SIN BORRONES O ENMIENDAS

SECRETARIO

JEFE DE RECAUDACIONES
O CARTERA



1007
5

REPÚBLICA DEL ECUADOR

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR
AL FISCO

JEFATURA
DE
RECAUDACIONES

DE.....

FORM. 08 - DR

245833

DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

NOMBRE O RAZON SOCIAL

NACIONALIDAD

MARIA VIRGINIA ZENCK HUERTA

Ecuatoriana

EDULAS No.

09-1001545-2

030462

302-19

Identidad o R.U.C.

Tributaria

L. Militar

P. Votación

DOMICILIO DEL SOLICITANTE

Guayas

Guayaquil

Boyacá

1107

Provincia

Ciudad

Calle

No.

MOTIVO DE LA SOLICITUD

Viaje

Licitación o Concurso Of.

Nombramiento

OTROS

Constitución de Compañía

Especifique

Guayaquil a 20 de Julio de 1987

Lugar y Fecha de presentación

Revisado Por

La JEFATURA PROVINCIAL DE RECAUDACIONES DE.....

Previo informe del Jefe de Cartera, custodio los valores Exigibles y bajo su responsabilidad.

Genaro P. TORRES A., revalidados los archivos de Títulos de crédito pendientes de cobro en esta Jefatura, el solicitante no consta como deudor al Fisco, en esta Provincia.

ESTE CERTIFICADO ES VALIDO POR QUINCE DIAS
SIN BORRONES O ENMIENDAS

SECRETARIO

JEFE DE RECAUDACIONES
O CARTERA

SOBRE
SELLO
DE
LA OFICINA

1007
5



CERTIFICADO DE NO ADEUDAR
AL FISCO

245834

JEFATURA
DE
RECAUDACIONES
DE.....
FORM. 08 - DR

064

DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

NOMBRE O RAZON SOCIAL

MARIA LORENA VELARDE BEJAR

NACIONALIDAD

Ecuatoriana

CEDULAS No.

09-06128139

030453

071-006

Identidad o R.U.C.

Tributaria

L. Militar

P. Votación

DOMICILIO DEL SOLICITANTE

Guayas

Guayquil

Boyaná

Provincia

Ciudad

Calle

1107

No.

MOTIVO DE LA SOLICITUD

Viaje

Licitación o Concurso Of.

Nombramiento

OTROS Constitución de Compañía

Especifique

[Signature]
Firma del solicitante

Gquil

Julio

Lugar y fecha de presentación

Revisado Por

La JEFATURA PROVINCIAL DE RECAUDACIONES DE.....

Previo informe del Jefe de Cartera, custodio los valores exigibles y bajo su responsabilidad.

Se han revisado los archivos de Titulos de crédito presentados de cobro en esta Jefatura, el solicitante no consta como deudor al Fisco, en esta Provincia.

ESTE CERTIFICADO ES VALIDO POR QUINCE DIAS
SIN BORRONES O ENMENDADURAS

SECRETARIO

JEFE DE RECAUDACIONES
O CARTERA





1007
5

JEFATURA
DE
RECAUDACIONES

DE.....

FORM. 08 - DR

245831

DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

NOMBRE O RAZON SOCIAL

ELVIRA MARGARITA VEGA MONTERO

NACIONALIDAD

Ecuatoriana

CEDULAS No.

09-06127931

030454

0673-4 (dup)

Identidad o R.U.C.

Tributaria

L. Militar

P. Votación

DOMICILIO DEL SOLICITANTE

Guayas

Guayaquil

Boyacá

1107

Provincia

Ciudad

Calle

No.

MOTIVO DE LA SOLICITUD

Viaje

☐

Licitación o Concurso Of.

☐

Nombramiento

☐

Constitución de Compañía

OTROS

Especifique

[Signature]

Firma del solicitante

Guail

de

Julio

de 1987

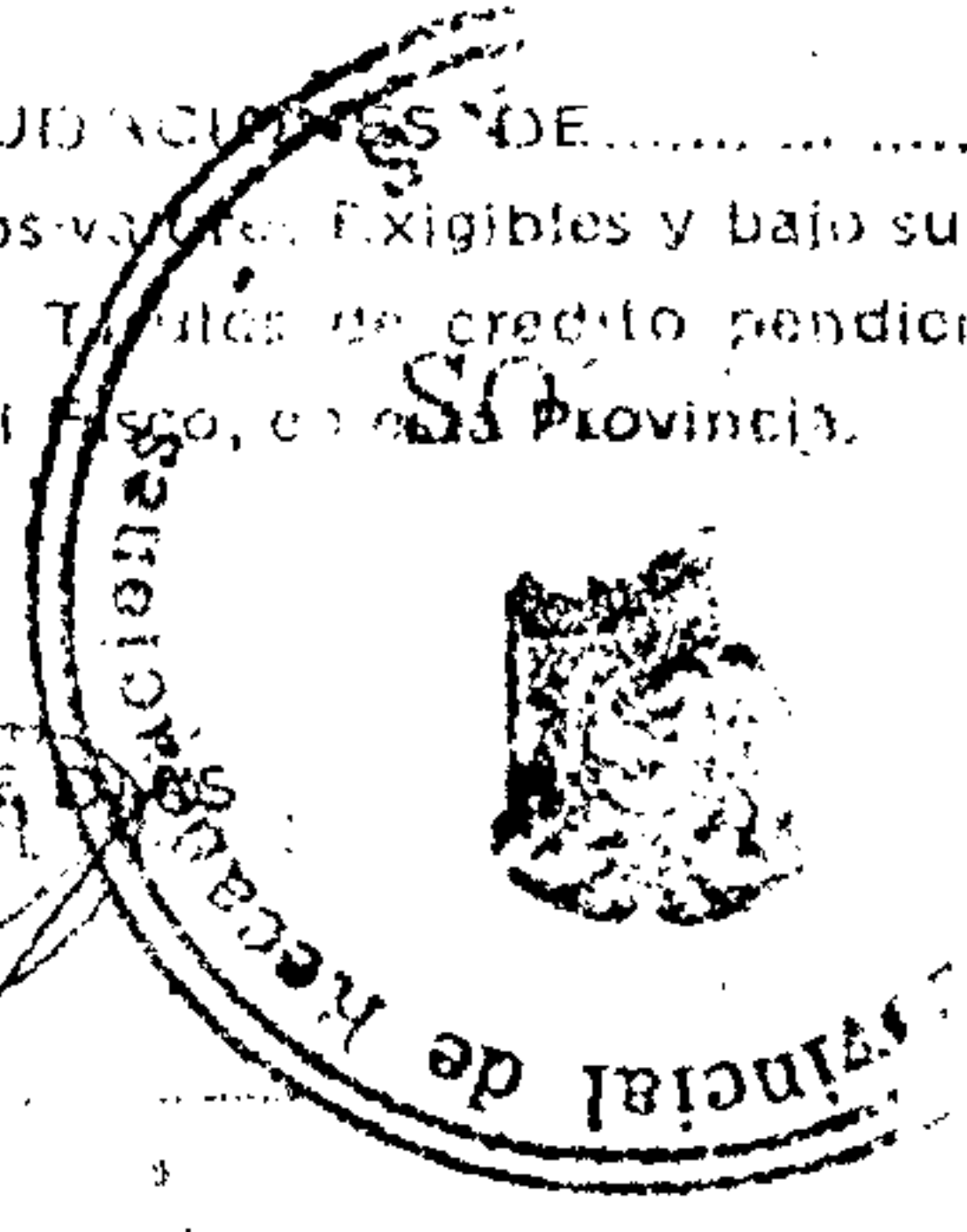
Lugar y Fecha de presentación

Revisado Por

LA JEFATURA PROVINCIAL DE RECAUDACIONES DE.....
Previo informe del Jefe de Cartera, custodio los valores exigibles y bajo su responsabilidad.
CERTIFICA: Que, revizados los archivos de Trámites de crédito pendientes de cobro en esta Jefatura, el solicitante no consta como deudor al Fisco, en esta Provincia.

PEDRO P. TORRES A.

ESTE CERTIFICADO ES VALIDO POR QUINCE DIAS
SIN BORRONES O ENMIENDAS



SELLO
DE
LA OFICINA

Felicidad Reyes Delgado
Jefatura Prov. de Guayas
Asistente Adm. 3

SECRETARIO

JEFE DE RECAUDACIONES
O CARTERA

Se otorgó ante mí, en fé de ello, confiere esta CUARTA COPIA CERTIFICADA, que, sello y firma en sesenta y dos folios útiles, que corresponden a la Constitución de la Compañía "Calbán Seis S.A.", en Guayaquil, a siete de Agosto de mil novecientos ochenta y siete.-



NOTA: Que te-



Dr.

Gustavo Falconi L.

NOTARIO 5o.
- Guayaquil

-63-

mé nota al margen de la matriz original de la presente, que
por Resolución número: ochenta y siete-dos-uno-uno-cero
tres mil seiscientos cuarenta, del señor Intendente de Com-
pañías, Encargado, de fecha: nueve de Septiembre del presen-
te año, fué aprobada en todas sus partes y cláusulas perti-
nentes.- Guayaquil, nueve de Septiembre de mil novecientos
ochenta y siete.-

REPERTORIO No.

27349

FECHA:

11 Septiembre 1987

NOTA:

LA ANOTACION EN REPERTORIO

NO SIGNIFICA INSCRIPCION



Certifico que hoy: En cumplimiento a la Resolución número 87-2-1-1-
03640 del señor Intendente de Compañías Encargado, queda inscrito el A-
porte de fojas 282761 a 282900 número 12748 del Registro de Propiedad
y anotada bajo el número 27349 del Repertorio, archivándose los Carti-
ficados de Registros y Adicionales.-Guayaquil, veinte y uno de Sep-
tiembre de mil novecientos ochenta y siete.-El Registrador de la Propie-
dad.-

DR. JOHN JUNN BARREIRO

Registrador de la Propiedad del

Cantón Guayaquil

Certifico que hoy: Se tomó nota del Aporte de fojas 36026 del Registro
de Propiedad del No de 1972,65154 del Registro de Propiedad del año
de 1978 y 29824 del Registro de Propiedad del año de 1982, al margen
de la inscripción respectiva.-Guayaquil, veinte y uno de Septiembre
de mil novecientos ochenta y siete.-El Registrador de la Propiedad.-

DR. JOHN JUNN BARREIRO

Registrador de la Propiedad del

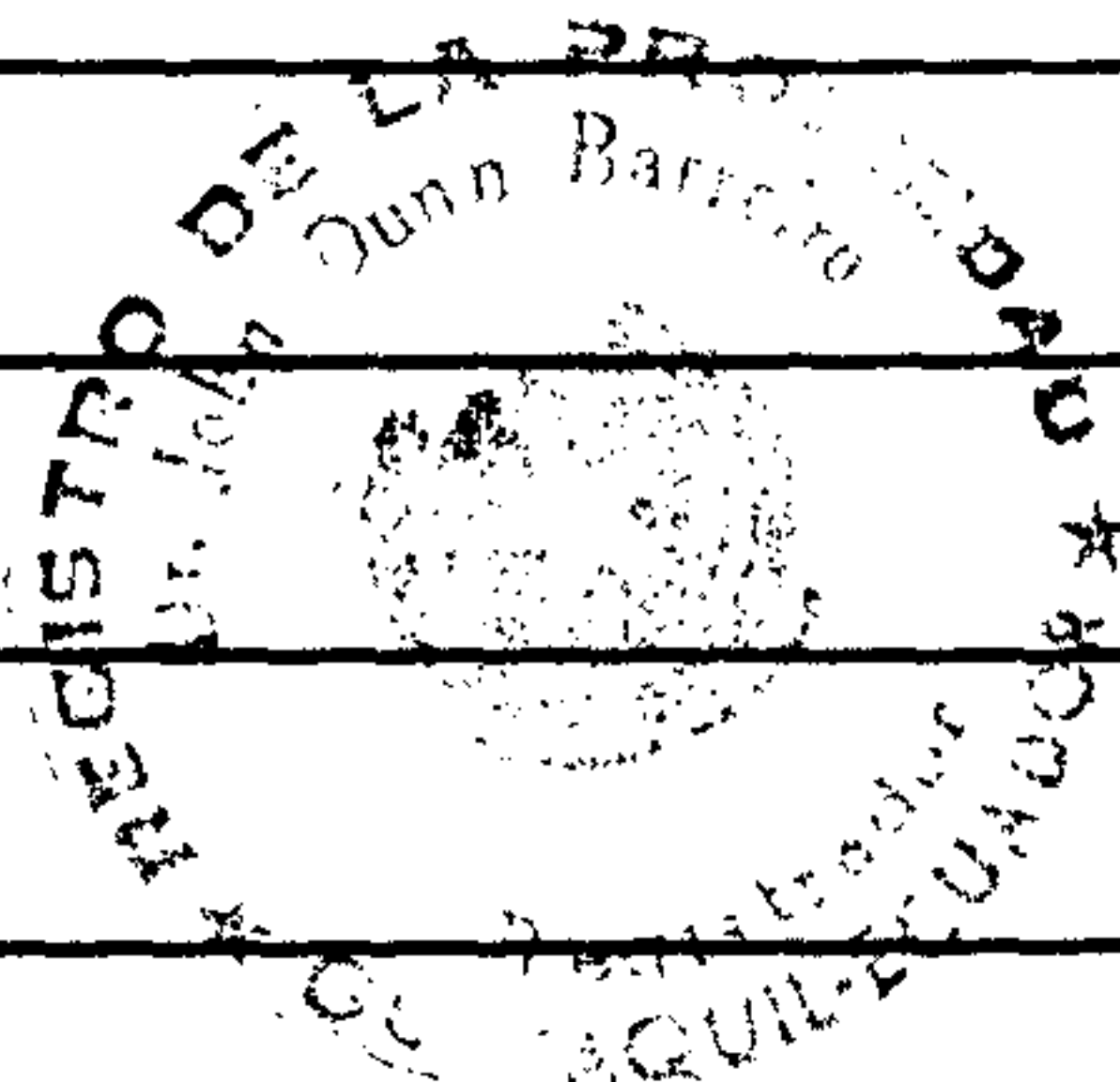
Cantón Guayaquil

Certifico que hoy, Se tomó nota de las Liberaciones que contiene esta

enrolatura de fojas 11548 del Registro de Hipotecas del año de 1980 y
22746 del Registro de Hipotecas del año de 1980, en el margen de las ins-
cripciones respectivas. En Guayaquil, veinte y uno de Septiembre de mil no
veientos ochenta y siete. El Registrador de la Propiedad.

REVISADO
C.M.H.O.

DR. JOHN DUNN BARREIRO
Registrador de la Propiedad del
Cantón Guayaquil



ESPACIO
EN BLANCO

TIFICO: Que con fecha de hoy, i en cumplimiento de lo ordenado en la RESOLUCION Nº 87-2-1-1-03640, dictada el nueve de septiembre de mil novecientos ochenta i siete, por la Intendente de Compañías Encargada, queda inscrita esta escritura pública, que contiene la CONSTITUCION de la Compañía "CALBAN SEIS S. A." de fojas 36.285 a 36.415, Número 9.624 del Registro Mercantil y anotada bajo el Número 14,362 - del Repertorio.-Guayaquil, octubre seis de mil novecientos ochenta i siete.-El Registrador Mercantil.-

[Signature]
 LAB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
 Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, queda archivada una copia auténtica de esta escritura, en cumplimiento del Decreto 733 dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el señor Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial Nº 878 del 29 de Agosto de 1.975.-Guayaquil, octubre seis de mil novecientos ochenta i siete.-El Registrador Mercantil.-

[Signature]
 AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
 Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, se archivó el CERTIFICADO DE AFILIACION DE LA CAMARA DE COMERCIO.-Guayaquil, octubre seis de mil novecientos ochenta i siete.-El Registrador Mercantil.-

[Signature]
 AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
 Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

