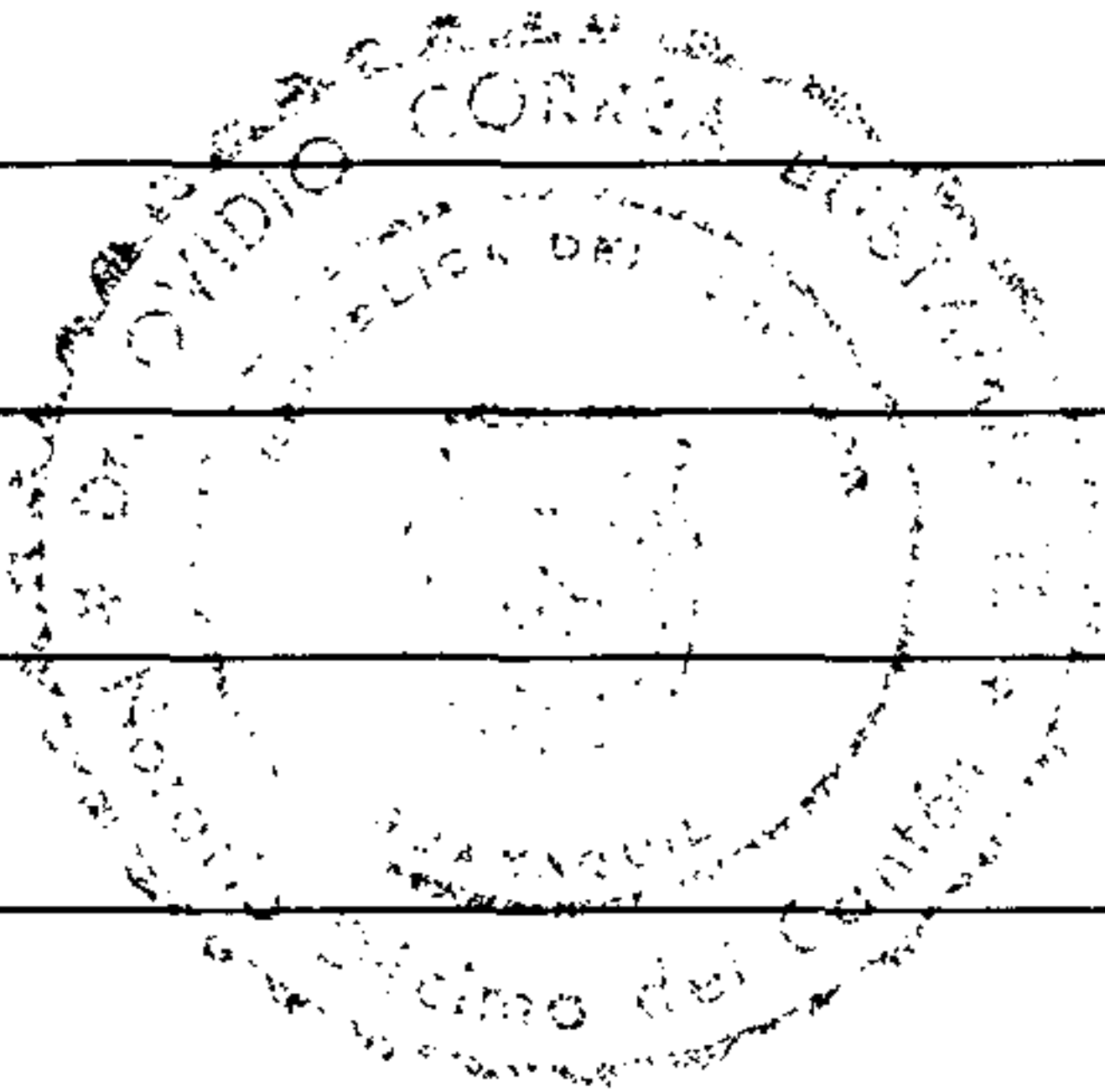


ESCRITURA NUMERO: 284/75.-



NOTARIAL



CONSTITUCION DE LA COMPANIA
ANONIMA "NEGESA NEGOCIOS GE-
NERALES S.A." Y CANCELACION
DE HIPOTECA POR LA PREVISOR-
A BANCO NACIONAL DE CREDI-
TO.-----
CUANTIA: \$/. 200.000,00.----

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia
del Guayas, República del Ecuador, hoy día Lunes Vein-
te y dos de Septiembre de mil novecientos setenta
y cinco, ante mí doctor OVIDIO CORREA BUSTAMANTE,
Notario DECIMO de este Cantón, comparecen: los se-
ñores FRANCISCO VON BUCHWALD ZUNIGA, quien declara
ser ecuatoriano, comerciante, por sus propios dere-
chos, acompañado de su cónyuge señora GLADYS SANGS-
TER DE VON BUCHWALD, quien declara ser ecuatoriana, de-
dicada al hogar, don MIGUEL SCAFF MANZUR, quien de-
clara ser ecuatoriano, casado, comerciante, por sus
propios derechos, don JUAN SIMON AMADOR, quien de-
clara ser ecuatoriano, casado, comerciante, por sus
propios derechos, don MIGUEL RESHUAN ANTON, quien de-
clara ser ecuatoriano, soltero, comerciante, por sus
propios derechos y doña JOSEFINA RODRIGUEZ GILBERT,
quien declara ser ecuatoriana, soltera, empleada, por
sus propios derechos; y LA PREVISORA BANCO NACIONAL
DE CREDITO, representado por el señor ANTONIO JOSE
CALDERON VIVAR, quien declara ser ecuatoriano, casado,

1 banquero, en su calidad de GERENTE, según nombramien-
2 to que acompaña; todos mayores de edad, domiciliados
3 en esta ciudad, capaces para obligarse y contratar
4 a quienes de conocerlos doy fé, los mismos que vie-
5 nen a celebrar esta escritura pública de constitu-
6 ción de compañía anónima, sobre cuyo objeto y resul-
7 tados están bien instruidos y a la que proceden de
8 una manera libre y espontánea; para que la autori-
9 ce me presentan la minuta que dice así: "SEÑOR NO-
10 TARIO: - Autorice usted la escritura pública de cons-
11 titución de compañía anónima que se otorga en los
12 términos que siguen: CLAUSULA PRIMERA:- COMPARECIENTES:-
13 Otorgan esta escritura las siguientes personas: A) El
14 señor Francisco Von Buchwald Zúñiga, ecuatoriano, por
15 sus propios derechos y como representante de la so-
16 ciedad conyugal que tiene formada con la señora Gla-
17 dys Sangster de Von Buchwald, y los señores Miguel
18 Scaff Manzur, Juan Simón Amador, Miguel Reshuan An-
19 tón y Josefina Rodríguez Gilbert, todos ecuatorianos,
20 como fundadores de la Compañía que se constituye; b)
21 La señora Gladys Sangster de Von Buchwald, quien com-
22 parece para expresar su consentimiento para la trans-
23 ferencia del dominio de los bienes inmuebles de pro-
24 piedad de la Sociedad conyugal ya mencionada, que se
25 aportan a la constitución del capital de la Compañía
26 que, por la presente escritura pública, se constitu-
27 ye; y c) El señor Antonio José Calderón Viver, Geren-
28 te y representante legal de la Previsora Banco Na-



1 cional de Crédito, quien interviene para declarar li-
2 berados del gravamen hipotecario a los bienes inmue-
3 bles que se describen en la cláusula Tercera, que
4 aportan los cónyuges señor Francisco Von Buchwald Zú-
5 ñiga y Gladys Sangster de Von Buchwald a la Com-
6 paña que se constituye, los que se encuentran gra-
7 vados con primera hipoteca constituida a favor de la
8 Previsora Banco Nacional de Crédito. Los fundadores
9 declaran que es su voluntad constituir una Compañía
10 Anónima que se identifica con la denominación NEGESA
11 NEGOCIOS GENERALES S.A. y que se regirá por las dis-
12 posiciones de los Estatutos Sociales que son del te-
13 nor siguiente: CLAUSULA SEGUNDA:- ESTATUTOS DE LA COM-
14 PANIA ANONIMA "NEGESA NEGOCIOS GENERALES S.A." ARTICULO
15 PRIMERO:- DENOMINACION:- La Compañía se denominará NE-
16 GESA NEGOCIOS GENERALES S.A. ARTICULO SEGUNDO:- NACIO-
17 NALIDAD.- La Compañía es de nacionalidad ecuatoriana.
18 ARTICULO TERCERO:- DOMICILIO:- La compañía fija su
19 domicilio en la ciudad de Guayaquil, pudiendo orga-
20 nizar sucursales o agencias en otros lugares de la
21 República o fuera de ella. ARTICULO CUARTO:- PLAZO:-
22 El plazo de duración de la Compañía es de cincuen-
23 ta años, contados desde la inscripción de su cons-
24 titución en el Registro Mercantil. ARTICULO QUINTO:-
25 OBJETO: SOCIAL:- El objeto de esta Compañía es el
26 de dedicarse a la importación, venta, comercialización,
27 representación, distribución y agencias de mercaderías
28 tales como textiles, electrodomésticos, alimentos en

conservas, productos alimenticios elaborados o no, be-
bidas alcohólicas, vehículos livianos, accesorios pa-
ra vehículos, bicicletas, coches para bebés, trici-
clos y afines, útiles de escritorio, de fantasía,
cerámicas, porcelanas, toda clase de relojes, crista-
lería, bisutería, máquinas de coser, de escribir, de
calcular y afines, artículos para decoración, artícu-
los de bronce y otros metales, aparatos telefónicos
y equipos de esta índole, artículos deportivos, de
perfumería y cosmética, esencias aromáticas, produc-
tos de laboratorio, cajas de seguridad, materiales de
construcción, artículos de uso doméstico, manualidades,
aceites vegetales, así como a la compra, venta, arren-
damiento y administración de inmuebles, pudiendo rea-
lizar para la consecución de sus fines sociales se-
ñalados, todos los actos y contratos permitidos por
las Leyes y adquirir acciones o participaciones so-
ciales en compañías ya existentes o participar en la
fundación de nuevas sociedades. ARTICULO SEXTO:- CA-
PITAL SOCIAL:- El capital de la Compañía es de DOS-
CIENTOS MIL SUCRES representado por doscientas ac-
ciones ordinarias y nominativas de un mil sucres ca-
da una. ARTICULO SEPTIMO.- ADMINISTRACION:- El Gobier-
no y la administración de la Compañía, estarán a car-
go de la Junta General de Accionistas, del Presiden-
te y del Gerente.- ARTICULO OCTAVO:- DE LA JUNTA
GENERAL DE ACCIONISTAS:- Es el órgano supremo de la
Compañía, será presidida por el Presidente y se reu-

se reunirá ordinariamente, en forma obligatoria, en el primer trimestre de cada año, y extraordinariamente cuando fuere legalmente convocada o se instale con la totalidad de los accionistas conforme a las disposiciones de la Ley. Actuará como Secretario el Gerente. ARTICULO NOVENO:- La convocatoria a Junta General será hecha por el Presidente, el Gerente, o a solicitud del Comisario o de los accionistas que representen, por lo menos, el veinte y cinco por ciento del capital social. ARTICULO DECIMO:- Son deberes y atribuciones de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, los siguientes: A) Designar al Presidente, al Gerente y a un Comisario Principal y uno suplente, conocer sus renunciaciones, reemplazarlos, y señalar sus remuneraciones; B) Acordar cualesquiera modificación de los Estatutos Sociales; C) Conocer la marcha administrativa de la Sociedad por los informes de sus administradores; D) Estudiar los resultados de las operaciones sociales, resolver lo conveniente sobre el balance anual, cuenta de pérdidas y ganancias, así como fijar la forma de pago, de las utilidades repartibles y determinar los fondos de reserva legal y otros; E) Autorizar la venta, hipoteca, prenda o permuta de los bienes raíces de la Compañía; y F) Resolver, en general, todo asunto que sea indispensable para la marcha de la sociedad. ARTICULO DECIMO PRIMERO:- DEL PRESIDENTE:- El Presidente será elegido por un período de dos años y podrá ser in-



definitivamente reelegido. Reemplazará al Gerente en los
casos de ausencia o imposibilidad de actuar de éste,
teniendo entonces la responsabilidad legal de la Com-
pañía. ARTICULO DECIMO SEGUNDO:- DEL GERENTE:- El Ge-
rente tendrá la representación legal de la Compañía,
será elegido por un período de dos años, y podrá
ser indefinidamente reelegido. Bajo su responsabilidad
se encontrará la administración de la Compañía. ARTICU-
LO DECIMO TERCERO:- Tanto el Presidente como el Ge-
rente podrán ser o no socios de la Compañía. ARTICU-
LO DECIMO CUARTO:- Anualmente la Compañía designará
un Comisario Principal y un suplente y fijará su
remuneración, ARTICULO DECIMO QUINTO:- DISOLUCION Y
LIQUIDACION:- La Compañía disolverá por cualesquiera
de las causas señaladas en la Ley de Compañías, y
antes del plazo señalado. Cuando así lo acordare la
Junta General de Accionistas. La Junta General desig-
nará los liquidadores señalándoseles las facultades que
tienen y las cauciones que deben presentar y auto-
rizará al Gerente para que extienda los documentos
respectivos. CLAUSULA TERCERA:- SUSCRIPCION Y PAGO DEL
CAPITAL SOCIAL.- El capital social de la Compañía
"NEGESA NEGOCIOS GENERALES S.A." ha sido suscrito y
pagado en su totalidad en la siguiente forma: PRI-
MERO:- El señor Francisco Von Buchwald Zúñiga que ha
suscrito ciento noventa y seis acciones ordinarias y
nominativas de un mil sucres cada una, es decir por
la cantidad de ciento noventa y seis mil sucres, po-



ga el valor suscrito mediante el aporte y transfe-
rencia del dominio que hace a favor de la Compañía
"NEGESA NEGOCIOS GENERALES S.A." de los bienes inmue-
bles de propiedad de la sociedad conyugal que tie-
ne formada con la señora Glaays Sangster de Von Buch-
wald, y que consisten en lo siguiente: su cuota del
un entero doscientos ochenta y cuatro milésimas por
ciento del dominio sobre el solar ubicado con fren-
te a la calle Aguirre entre las de Pedro Carbo
y Chile, manzana número catorce de la parroquia Ur-
bana Rocafuerte de la ciudad de Guayaquil, así co-
mo los locales u oficinas números seis y siete del
segundo piso que forman parte del Edificio de Pro-
piedad Horizontal denominado "La Internacional". El
inmueble de Propiedad Horizontal o parcelación cúbica
antes citado está integrado por un edificio de hor-
món armado compuesto de sótano con locales, comer-
ciales, cuarto de transformadores y cisterna, planta
baja con locales comerciales y vestíbulo, mezzanine
con locales comerciales y apartamento para portero
y ocho pisos con nueve oficinas cada uno y solar
que se describe así: por el Norte, propiedad de los
herederos del sector Arsemena Tola, comprendiendo una
saliente de siete metros cincuenta y tres centíme-
tros por un metro cincuenta centímetros, teniendo es-
te lindero una extensión total de veinte metros quin-
ce centímetros; por el Sur, la calle Aguirre con
diez y ocho metros cinco centímetros; por el Este,

propiedad de la Compañía Constructora Calero, con cua-

renta y un metros cincuenta centímetros; y, por el

Oeste, propiedad de los herederos de don Julio Gui-

llén Navarro y señora y del doctor Luis Felipe Car-

nejo Gómez con cuarenta metros cincuenta y seis cen-

tímetros, lo cual hace una superficie total del se-

lar de setecientos ochenta y cuatro metros cuadrados

cuarenta decímetros cuadrados. Además los locales u

oficinas números seis y siete del Segundo piso, tie-

nen los siguientes linderos y dimensiones: LOCAL NU-

MERO SEIS:- por el Norte, pared exterior a de cu-

lata del Edificio, con ocho metros ochenta y cinco

centímetros de extensión; por el Sur, partiendo del

lindero Este, con la pared perimetral que lo se-

para del predio de propiedad de la Compañía "Cons-

tructora Calero, pared interior que lo separa de un

pozo de aire y luz, con un metro cuarenta y cin-

co centímetros en sentido Este a Oeste, y de aquí

formando un ángulo con la anterior, pared que lo

separa del cuarte de servicios higiénicos del local

número cinco, en una extensión de dos metros cinco

centímetros en sentido Sur a Norte, y de aquí hacien-

do ángulo con la anterior, hasta encontrar el lin-

dere Oeste, pared interior que lo separa del local

número cinco, con siete metros veinte centímetros de

extensión, en sentido Este a Oeste; por el Este, pa-

red perimetral del Edificio, que lo separa del pre-

dio de Constructora Calero, con siete metros cinco

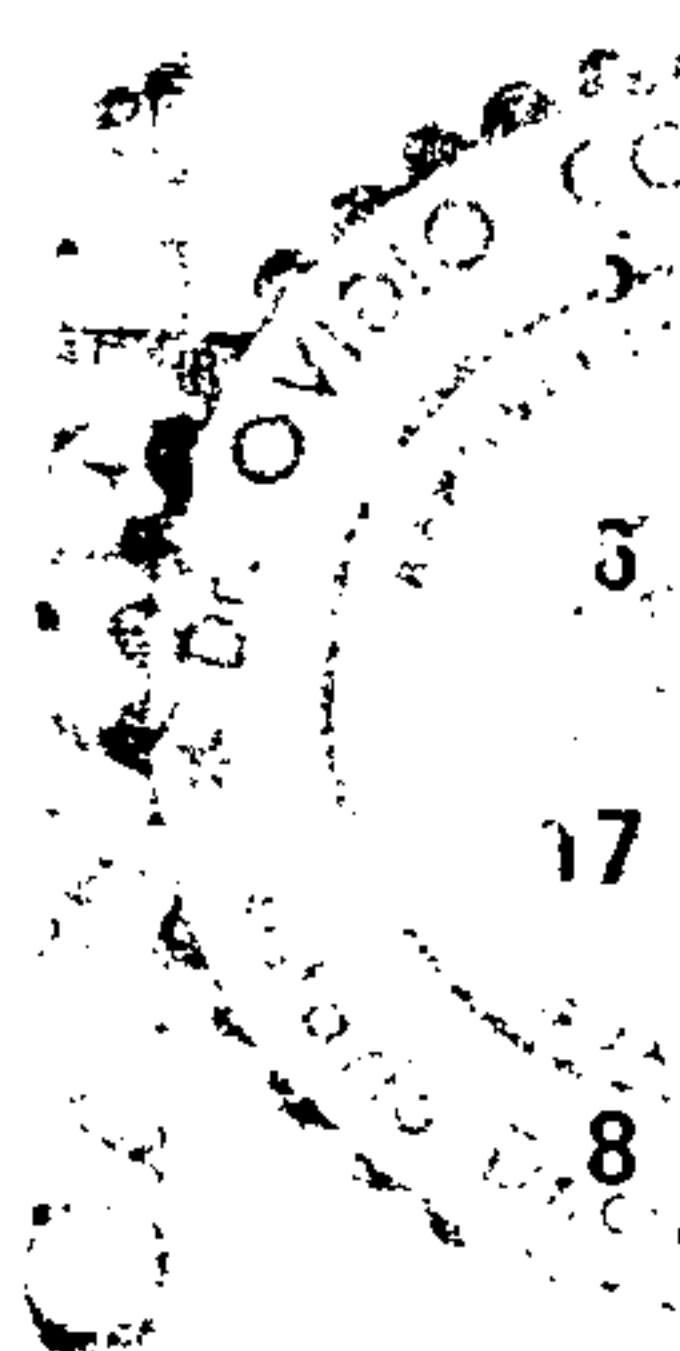
centímetros de extensión, y, por el Oeste, pared interior y puerta de ingreso al local que lo separan del corredor de uso común del mismo piso, con cinco metros de extensión, o sea que el área útil de este local, incluyendo su cuarto de servicios higiénicos, es de cuarenta y siete metros cuadrados. LOCAL NUMERO SIETE:- Por el Norte, pared interior de culata del Edificio con ocho metros ochenta y cinco centímetros; por el Sur, partiendo del lindero Este, con el corredor de uso común del mismo piso, pared interior que lo separa de la oficina número ocho, con cinco metros setenta y cinco centímetros de extensión en sentido Este a Oeste, y de aquí, formando ángulo con la anterior, pared que lo separa del cuarto de servicios higiénicos de la Oficina número ocho, con dos metros cinco centímetros en sentido Norte a Sur, y de aquí, formando ángulo con la anterior, pared que lo separa de un pozo de aire y luz, con un metro cincuenta centímetros en sentido Este a Oeste, por el Este, pared interior y puerta de ingreso al local, que lo separan del corredor de uso común del mismo piso, con cinco metros de extensión, y, por el Oeste, pared perimetral del Edificio que lo separa de la propiedad de los Herederos de Guillén Navarro, con siete metros cinco centímetros de extensión, o sea que este local, incluyendo su cuarto de servicios higiénicos, tiene un área útil de cuarenta y siete metros cuadrados.



I

1 El valor de los locales y Oficinas que se aportan
2 corresponden al un entero descientes ochenta y cua-
3 tre milésimas por ciento del valor total del Edi-
4 ficio. En consecuencia, el accionista señor Francisco
5 Von Buchwald Zúñiga por sus propios derechos y co-
6 mo representante de la Sociedad Conyugal, que tie-
7 ne formada con la señora Gladys Sangster de Von Buch-
8 wald declara que este aporte y transferencia compren-
9 de y se extiende a la totalidad de las oficinas
10 e locales y a los derechos que le son correlati-
11 vas, con naturales o inseparables del dominio, uso
12 y goce de los locales y que equivalen individualmente
13 al cero entero seiscientos cuarenta y dos milésimas
14 por ciento y, en su totalidad al un entero descien-
15 tes ochenta y cuatro milésimas por ciento de los
16 bienes comunes del Edificio "La Internacional" de pro-
17 piedad Horizontal, esto es, al un entero descientes
18 ochenta y cuatro milésimas por ciento del dominio
19 del cuerpo de terreno antes descrito y el un ente-
20 ro descientes ochenta y cuatro milésimas por ciento
21 sobre todos los derechos, que respecto del Edificio
22 en General, y, de los locales en particular, corres-
23 penden al señor Francisco Von Buchwald Zúñiga por
24 sus propios derechos y los que representa de la so-
25 ciedad conyugal que tiene formada con la señora Gla-
26 dys Sangster de Von Buchwald de acuerdo con la Ley
27 de Propiedad Horizontal, los Reglamentos a la Ley y
28 el que dictare o haya dictado la Asamblea de Propie-

1. taries, la Ordenanza Municipal, así como las que cons-
2. ten en cualquier acto o contrato que hayan celebra-
3. do ellos con terceras, respecto del Edificio "La In-
4. ternacional" y sus oficinas o locales. El señor Fran-
5. cisco Von Buchwald Zúñiga y su cónyuge señora Gla-
6. dys Sangster de Von Buchwald son propietarios de lo-
7. cales números seis y siete anteriormente descritos y
8. del un entero ascientos ochenta y cuatro milésimas
9. por ciento de los bienes comunes del Edificio de
10. Propiedad horizontal "La Internacional" por los si-
11. guientes títulos y modos: A) Mediante escritura Pú-
12. blica que autorizó el Notario doctor Carlos Quiñó-
13. nez Velásquez, el treinta de Enero de mil novecien-
14. tes setenta y uno, inscrita el diez y ocho de Mar-
15. zo del mismo año, los cónyuges Francisco Von Buch-
16. wald y señora Gladys Sangster de Von Buchwald, com-
17. praron a la Compañía "La Internacional" S.A. la cue-
18. ta del un entero ascientos ochenta y cuatro milé-
19. simas por ciento del dominio sobre el terreno que
20. sirve de base al edificio de parcelación cúbica que
21. se está levantando, y por la misma escritura rati-
22. ficaron al contrato privado de construcción de los
23. dos locales y de los bienes comunes del Edificio,
24. que anteriormente habían celebrado con Federico Ar-
25. teta Menatlas y Compañía y con Viteri & Ceballos,
26. Sociedad Anónima de Construcciones e Industrias; y B)
27. Las oficinas números seis y siete del Segundo piso,
28. que son correlativas a la cuota del uno entero des-



1 cientos ochenta y cuatro milésimas por ciento del
2 dominio, las adquirieron por edificación ya que an-
3 tes de comenzar la construcción, los dichos propieta-
4 rios con el consentimiento de su antecesor en el
5 dominio del solar, ordenaron la obra por cuenta y
6 cargo y con inversión de dinero de su patrimonio,
7 Además se deja constancia de que los locales aper-
8 tados y transferidos los bienes comunes y el Edi-
9 ficio "La Internacional" en su totalidad, se constru-
10 yeron de acuerdo con la declaración municipal de Pro-
11 piedad Horizontal que el Alcalde de Guayaquil comu-
12 nicó mediante oficio número cinco mil setecientos
13 treinta de diez y siete de Octubre de mil novecien-
14 tes sesenta y nueve que fue protocolizado en el Re-
15 gistro de Instrumentos públicos a cargo del prenom-
16 brado Notario doctor Quiñónez Velásquez el día trein-
17 ta de los propios mes y año, Finalmente, la obra
18 de construcción a cargo de las prementadas Compañías
19 Constructoras se realizó con sujeción a los planes
20 que están protocolizados en el mismo Registro de ins-
21 trumentos públicos, con fecha cinco de Noviembre de
22 mil novecientos sesenta y nueve, habiéndose inscrito
23 los planes protocolizados en el Registro de planes
24 de Edificios de Propiedad Horizontal de este Cantón,
25 el veinte y nueve de los mismos mes y año, con te-
26 de la cual, por expresa voluntad de la primitiva
27 propietaria y Compañía promotora "La Internacional". el
28 inmueble quedó afectado y sometido al Régimen de Pro-

1 propiedad Horizontal, al que se han ido adhiriendo to-
2 das y cada uno de los adquirentes en su respecti-
3 vo título de dominio y de declaraciones. Los lin-
4 deros y dimensiones declarados son generales de los
5 locales aportados y del Edificio de propiedad hori-
6 zontal del cual forma parte de manera que si al-
7 guno por parte de éstos no estuviera comprendido
8 dentro de aquellos quedará también aportada y trans-
9 ferida incluyendo los aumentos y mejoras que hayan
10 recibido. Los fundadores, amparados en la facultad
11 constante del inciso Cuarto del Artículo sesenta y
12 seis de la Ley de Compañías, evalúan los inmuebles
13 aportados anteriormente descritos, en la cantidad de
14 ciento noventa y seis mil sucres. Los fundadores se
15 obligan solidariamente ante la Compañía y frente a
16 terceros, por el valor asignado a los inmuebles apor-
17 tados. El señor Francisco Von Buchwald, aporta y
18 transfiere el dominio de los inmuebles descritos en
19 esta cláusula a la Compañía "NEGESA NEGOCIOS GENE-
20 RALES S.A." La señora Gladys Sangster de Von Buch-
21 wald expresa su formal consentimiento para la trans-
22 ferencia de dominio de los inmuebles ya descritos,
23 de propiedad de la sociedad conyugal, a favor de
24 la Compañía "NEGESA NEGOCIOS GENERALES S.A." Los cón-
25 yuges señores Francisco Von Buchwald Zúñiga y Gla-
26 dys Sangster de Von Buchwald declaran que los inmue-
27 bles no soportan gravámenes, ni están embargados ni
28 con prohibición de enajenar, no encontrándose sujetos



I
a patrimonio familiar o limitados por propiedad fi-

1
2 duciaria, sujetándose, no obstante, al saneamiento
3 en los términos previstos en la Ley. Los fundado-
4 res declaran que aceptan el pago en especie que ha-
5 ce el accionista señor Francisco Von Buchwald Zúñi-
6 ga por la suma de ciento noventa y seis mil su-
7 cres; B) El señor Juan Simón Amador ha suscrito una
8 acción de un mil sucres y ha pagado en efectivo
9 un mil sucres; el señor Miguel Scalf Manzur, ha sus-
10 crito una acción de un mil sucres y ha pagado en
11 efectivo un mil sucres; el señor Miguel Reshuan An-
12 tón ha suscrito una acción de un mil sucres y ha
13 pagado en efectivo un mil sucres; y, la señorita
14 Josefina Rodríguez Gilbert ha suscrito una acción de
15 un mil sucres y ha pagado en efectivo un mil su-
16 cres; el pago en numerario consta del certificado
17 de depósito bancario para integración de capital e-
18 tergado por la Previsora Banca Nacional de Crédi-
19 to. CLAUSULA CUARTA:- CANCELACION DE HIPOTECA.- Por
20 escritura pública otorgada ante el Notario de este
21 Cantón doctor Jorge Jara Grau el diez y nueve de
22 Mayo de mil novecientos setenta y uno e inscrita
23 en el Registro de la Propiedad el primero del Junio
24 del mismo año, La Previsora dió en calidad de prés-
25 tamo de amortización gradual la suma de ciento cua-
26 rentas mil sucres a favor de los cónyuges señor Francis-
27 co Von Buchwald Zúñiga y señora Glacys Sangster de
28 Von Buchwald. En garantía del préstamo indicado y de



1 todas las obligaciones que contrajeron en dicha es-
2 critura los cónyuges Von Buchwald-Sangster hipoteca-
3 ron a favor de La Previsora los locales u oficinas
4 números seis y siete del Segundo piso del Edificio
5 de Propiedad Horizontal denominado "La Internacional"
6 ubicado en la calle Aguirre entre Pedro Carbo y Chi-
7 le, parroquia Rocafuerte de esta ciudad y sus corres-
8 pondientes alcuotas del un entero descientes ochenta
9 y cuatro milésimas por ciento sobre el solar y
10 más bienes comunes del mencionado edificio y cuyos
11 linderos y medidas, superficie y modo de adquisición
12 constan detallados en la cláusula Octava de la prein-
13 dicada escritura de hipoteca, Como a la fecha el
14 préstamo citado se encuentra completamente cancelado,
15 el señor Antonio José Calderón Vivar, a nombre y
16 representación en su calidad de Gerente de la Pre-
17 visora tiene a bien declarar extinguido por solución
18 o pago efectivo el aludido préstamo y liberado del
19 gravamen hipotecario al bien raíz que lo garanti-
20 zaba, dejando constancia que su representada no tie-
21 ne nada que reclamar a los precitados deudores en
22 relación las obligaciones que por este instrumento
23 declarada cancelada. CLAUSULA QUINTA.- Los otorgantes,
24 fundadores de la Compañía; NEGESA NEGOCIOS GENERALES.
25 S.A." facultan en forma expresa al señor Miguel Sciff
26 Manzur, para que realice todas las trámites relacio-
27 nados con la aprobación legal de la Compañía, sus
28 inscripciones y toda gestión que sea necesaria para

1 el perfeccionamiento de su constitución y para que
2 convoque a la primera Junta General de Accionistas.
3 Dígnase usted autorizar la escritura, con las forma-
4 lidades de Ley. firmado) Manuel Rodríguez Morales.
5 Abogado- Registro número setecientos noventa y dos.-
6 Hasta aquí la minuta que queda elevada a escritura
7 pública. DOCUMENTOS HABILITANTES.- COPIA.- REGLAMENTO
8 INTERNO DEL EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LA IN-
9 TERMACIONAL.- De acuerdo con el Decreto Ley de E-
10 mergencia número ocho del once de Marzo de mil no-
11 vecientos setenta , publicado en el Registro Oficial
12 número un mil sesenta y nueve del quince de los
13 mismos mes y año, se establece a continuación el
14 Articulado del Reglamento Interno de copropiedad que
15 tendrá vigencia y fuerza obligatoria para los adqui-
16 rentes de los diversos pisos o departamentos del
17 mencionado edificio. CAPITULO PRIMERO:- Artículo Pri-
18 mero:- Se reputan bienes comunes y del dominio inaltera-
19 ble e indivisible , tal como lo establece el Artí-
20 culo Tercero de la Ley sobre propiedad Horizontal.
21 los necesarios para la existencia, seguridad y con-
22 servación del edificio y los que permitan a todos
23 y cada uno de los propietarios el uso y goce de
24 su piso, departamento o local, y ellos son: el te-
25 rreno sobre el que está construido el edificio, que
26 le es en su totalidad, los cimientos, los muros,
27 la techumbre, la habitación del portero y sus de-
28 pendencias, las instalaciones generales de energía



1 eléctrica, el cantarillado y agua potable, los ves-
2 tíbules, puertas de entrada, escaleras; el hall de
3 cada uno de los pisos, los pisos de ventilación,
4 la cisterna, entre otros. ARTICULO SEGUNDO.- Todos
5 los propietarios tendrán derechos proporcionados al
6 valor de sus propiedades exclusivas, a los bienes
7 comunes descritos en el Artículo anterior. ARTICULO
8 TERCERO.- Los derechos de cada propietario en los
9 bienes comunes de acuerdo con el Artículo Cuarto
10 de la Ley, son inseparables del dominio, uso y go-
1 ce de su respectivo departamento, piso o local. En
2 la transferencia, gravámen o embargo de un piso, de-
3 partamento o local se entenderán comprendidos: esos
4 derechos y se podrán efectuarse estos mismos actos
5 con relación a ellos, separadamente del piso, depar-
6 tamento o local a que acceden. ARTICULO CUARTO.- Ex-
7 pensas comunes.- Cada propietario estará obligado a
8 contribuir a las expensas necesarias para la admi-
9 nistración conservación de cuota parte que le corres-
10 ponde en el edificio. Dichas expensas incluirán tam-
11 bién la iluminación de los corredores, entrada del
12 edificio, hall de cada piso y escaleras, su limpieza
13 permanente y la inmediata reparación de los daños. -
14 ARTICULO QUINTO.- De acuerdo con el Artículo Quinto
15 de la Ley, el dueño del piso bajo, no siendo con-
16 dómicos de ningún departamento o piso superior, no
17 tendrán obligación de contribuir a los gastos de man-
18 tenimiento, limpieza, iluminación de las escaleras,

hall y corredores: de aquellos. CAPITULO SEGUNDO.- DEL

USO DE LOS BIENES COMUNES.- ARTICULO SEXTO.- Los bie-

nes comunes serán usados por todos los propietarios

en la forma que contempla la Ley y no podrán ser

alterados, modificados o sustituidos sin el consen-

timiento expreso de todos los propietarios reunidos

en Asamblea General. ARTICULO SEPTIMO.- En los bie-

nes comunes, los co-propietarios no podrán poner mue-

bles, artefactos u objetos de ninguna clase, ni aña-

o título de provisionales. En el hall de las en-

tradas principales del edificio se pondrán un direc-

torio para conocimiento del público de las personas

que habitan en el edificio, en el que constarán

las indicaciones usuales relativas a ellas. Fuera de

este Directorio, solo podrán colocarse placas identi-

ficatorias en la pared que corresponde a la puerta

de entrada de cada uno de los departamentos. Tan-

to el Directorio como las placas identificación de

los propietarios deberán guardar armonía con la ca-

lidad del edificio y la única persona que pueda ha-

cer intercambio de tarjeta en el Directorio será el

encargado del mantenimiento y limpieza del edificio.

CAPITULO TERCERO:- De los propietarios individuales.-

ARTICULO OCTAVO.- Las obras que realice cada propie-

tario en el departamento, piso o local de su pro-

piedad, no podrán afectar a la estructura general

del edificio, a su solidez, ni implicar aumentos ho-

rizontales o verticales que afectan la solidez del

edificio, ni los intereses de los demás propietarios.

ARTICULO NOVENO.- La construcción, mantenimiento y

especialmente la limpieza del edificio, tanto lo que

se refiere a los bienes comunes, cuanto a los par-

ticulares de cada propietario se harán en tal for-

ma que no lesionen ni perjudiquen tales sitios, pi-

ses departamentos o locales, i guardarán conformidad

con las normas sanitarias e higiénicas previstas en

las disposiciones gales aplicables. ARTICULO DECIMO.-

Prohibiciones.- Está terminantemente prohibido a los

propietarios: a) Modificar la fachada del edificio yb

pintar las paredes exteriores con un color distin-

to del que prevalece en toda fachada; b) Poner a-

nuncios, inscripciones o letreros de cualquier natu-

raleza en la fachada, sin la aprobación de los de-

más propietarios reunidos en Asamblea; c) Extender

o colocar en los balcones exteriores tapetes, alfom-

bras repe o cualquier objeto visible antiestético; d)

Usar o arrendar los locales para finalidades incompati-

bles con la descendencia e integridad del edificio; e)

Usar parlante, radio u otros implementos similares,

a su volumen que son incómodos para los demás ocu-

pantes; f) Mantener en el edificio materiales expla-

sivos e inflamables en cantidades que comprometan la

seguridad de los demás ocupantes; g) Hacer instala-

ciones con materiales que afectan la seguridad e

intereses de los demás propietarios o que provoquen

un aumento en la prima del seguro; h) Mantener ani-



males no domesticados en los respectivos departamentos.

De la Asamblea de Propietarios.- ARTICULO DECIMO BRI-

MERO:- La Asamblea de co-propietarios se reunirá de
acuerdo con el Artículo Cuarto del Reglamento de Pro-
piedad Horizontal, una vez cada mes en forma ordinaria
y extraordinaria cuando lo solicite cualquiera de los
propietarios o el administrador, si lo hubiere. Pa-
ra que haya quórum se necesitará un número de con-
currentes cuya cuota representen por lo menos el
cincuenta por ciento del porcentaje total del edi-
ficio. Las resoluciones se tomarán por mayoría de vo-
tes, que se fijarán según el porcentaje del valor que
los diversos pisos, departamentos o locales excepto
en los casos en que la Ley requiere una mayoría espe-
cial o la unanimidad. ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- A
la Asamblea concurrirán los propietarios personalmente
o por representación mediante carta autorización.-

ARTICULO DECIMO TERCERO:- Las actas se redactarán
y aprobarán en la misma sesión, de acuerdo con el
Artículo quinto del Reglamento mencionado, a fin de
que surtan efectos inmediatamente, debiendo ser fir-
mados por el Secretario. El Directorio de la Asam-
blea. Las actas principales se llevarán en Libro
especial a cargo del Secretario. ARTICULO DECIMO CUAR-
TO.- La Primera Asamblea será convocada por circu-
lar, y en caso de que no haya quórum se hará una
segunda convocatoria por la Prensa y se reunirá la
Asamblea cualquiera que fuere el número de concu-



1 rrentes, y sus resoluciones obligarán a todos los
2 copropietarios. La segunda convocatoria se hará cuan-
3 to menos con cuarenta y ocho horas de anticipa-
4 ción. ARTICULO DECIMO QUINTO.- Son facultades y de-
5 beres de la Asamblea las que consten en el
6 Artículo Tercero del Reglamento de la Ley.- CA-
7 PITULO QUINTO . - Disposiciones varias . - ARTICULO
8 DECIMO SEXTO . - Mora en el pago de expensas Co-
9 munes. - Si algún propietario no pagare la cuota
10 proporcional que le corresponde en las expensas
11 comunes, se le cargará mes por mes, el diez por
12 ciento anual sobre la cuota dejada de pagar,
13 El valor del consumo de agua, luz y fuerza e-
14 léctrica de los sitios donde se hallan los bie-
15 nes comunes, se decidirá entre los propietarios
16 • prorrata de las cuotas partes que les corres-
17 penden en el porcentaje total del edificio .-
18 ARTICULO DECIMO SEPTIMO . - Responsabilidades Exclu-
19 siva. No obstante lo dispuesto respecto a las
20 expensas comunes en este Reglamento, cada propie-
21 tario será responsable exclusivamente por los gas-
22 tos y expensas que sean consecuencia de actos
23 u comisiones imputables, a él o a las personas
24 que de él dependan en alguna forma. ARTICULO DE-
25 CIMO OCTAVO.- Sociedad para la Administración.- De
26 acuerdo con el Artículo Décimo Primero de la
27 Ley, si la Asamblea de Propietarios le resuelve,
28 se podrá construir entre ellos una sociedad que

1 tenga a su cargo la administración del edificio.-

2 ARTICULO DECIMO NOVENO.- SEGUROS . - Es obligato-
3 rio mantener un seguro adecuado contra incendio tem-
4 bleres y otros riesgos inherentes a los bienes
5 comunes, cuyo monto se dividirá entre los propie-
6 tarios en proporción a las cuotas partes que les
7 corresponden en el porcentaje total del edificio.

8 ARTICULO VIGESIMO . - Destinos de los locales .-

9 La planta baja y el mezzanine del edificio será
10 destinada a local comercial; el primer piso alto
11 para oficina profesionales, comerciales, etcétera y
12 los demás pisos para uso exclusivo de vivienda.

13 Los propietarios podrán embiar el destino de los
14 departamentos para otros objetos lícitos pero necesi-
15 tarán la autorización de la Asamblea de propieta-
16 rios y antes de la primera reunión de ella, de

17 las empresas promotoras. ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.-

18 Notificaciones de venta o traspaso .- El propieta-
19 rio que vendiere o traspasare de cualquier modo
20 sus derechos, tendrá la obligación de notificar por
21 escrito a los demás propietarios, indicándole el nom-
22 bre del nuevo propietario o usuario y la fecha de
23 venta o traspaso o del contrato que corresponde.-

24 Toda notificación que debe haberse a los propieta-
25 rios se hará mediante parte por duplicado y corres-
26 pondrá al notificado la inmediata devolución del du-
27 plicado o el acuse recibo debidamente firmado. AR-

28 TICULO VIGESIMO SEGUNDO.- Jurisdicción y domicilio.-

1 Los propietarios del edificio La Internacional se so-
2 meten, en todas las controversias relativas a sus
3 derechos y a los que aiere lugar el presente Re-
4 glamento, a los Jueces competentes de la ciudad de
5 Guayaquil y elijan como amicilio esta ciudad .- AR-
6 TICULO VIGESIMO TERCERO.- Obligaciones del Reglamen-
7 to. Este Reglamento una vez protocolizado e ins-
8 crito tendrá fuerza obligatoria para los terceros
9 adquirentes, quienes se someten a las disposicio-
10 nes del mismo, así como las resoluciones de la
11 Asamblea de Propietarios . - ARTICULO VIGESIMO CUAR-
12 TO. - Reforma del Reglamento .- El presente Re-
13 glamento podrá ser reformado por la Asamblea de Pro-
14 pietarios en cualquiera de sus partes, con el
15 voto afirmativo de los Propietarios que represen-
16 ten las dos terceras partes del valor del e-
17 dificio . - DISPOSICIONES TRANSITORIAS . - La prime-
18 ra Asamblea de Propietarios se reunirá el día,
19 Federico Arteta Menatlas y Cía. firmado) Ingeniero
20 Hugo Ramirez I. Gerente General. firmado) Jorge Ro-
21 sa Orrantia, Gerente General. - Guayaquil . - Vi-
22 teri - Ceballos S. A. De construcciones e Indus-
23 trias . - firmado) Kléber Viteri Campos, Gerente .-
24 firmado) Mauricio Ceballos. - Gerente. Certifico :
25 que es fiel copia de su original. La Internacional
26 S.A. firmado) Doctor Ernesto Ribauaneyra García, Ge-
27 rente, Fábrica Textil, La Internacional" .- " Cines
28 mil setecientos treinta. Municipalidad de Guayaquil.



1 Alcalalía. Octubre diez y siete de mil novecientos
2 setenta y nueve. Señores Federico Arteta - Menatlas y
3 Viteri Cevallos Sociedad Anónima (VICESA). Ciudad. He
4 dirigido el siguiente oficio al señor Director del
5 Departamento de Construcción y Ornato. Llevo a cono-
6 cimiento de usted que el Muy Ilustre Concejo en se-
7 sión de diez y seis de los corrientes, aprobó el
8 informe emitido por el señor Jefe de la Asesoría
9 Jurídica en la solicitud presentada por Federico Arte-
10 ta Menatlas y Compañía y Viteri Cevallos Sociedad
11 Anónima (VICESA) que dice: número mil trescientos uno.
12 Guayaquil, trece de Octubre de mil novecientos se-
13 senta y nueve. Señor Alcalde de Guayaquil. Ciudad.
14 Refiriéndome a la solicitud nuestro C- dos mil cua-
15 trecientos sesenta y tres presentada por Federico Ar-
16 teta Menatlas y Cía. y Viteri Cevallos Sociedad Anó-
17 nima (Vicesa) a usted atentamente informo: Los peti-
18 cionarios solicitan a la Muy Ilustre Municipalidad
19 de Guayaquil la declaración correspondiente para se-
20 meter al régimen de la propiedad horizontal el in-
21 mueble que se propone construir en la calle Aguirre,
22 entre las de Chile y Pedro Carbo, de esta ciudad.
23 El Departamento de Construcción y Ornato, en oficio
24 número mil trescientos noventa y cinco de fecha
25 veinte y seis de septiembre de mil novecientos
26 sesenta y nueve informa que los planes pre-
27 >sentados por los peticionarios relacionados con el
28 edificio Internacional, a que se refiere la solicitud

del rubro, en sus aspectos arquitectónicos, son a-
deuados al régimen de propiedad horizontal, La
Sección Catastro, en oficio número sin número de
fecha tres de Octubre de mil novecientos sesen-
ta y nueve informa que el predio ubicado en
la calle Aguirre número trescientos veinte y cua-
tro, entre Chile y Pedro Carbo, de esta ciudad,
consta catastrada bajo el rol número ciento diez
y seis. Código cero tres - cero diez y seis -
trece, como propiedad de Almacenes Internacional Socie-
dad Anónima. Por lo expuesto, soy de la opinión
que el Concejo Cantonal bien puede conceder
la autorización municipal a que se refiere
el Artículo diez y nueve de la Ley de Pro-
piedad Horizontal para que el edificio a que
se refieren los peticionarios pueda sujetarse al ré-
gimen de la propiedad horizontal, pero aclarán-
dose que los adjudicatarios deberán pagar los
impuestos de alcabalas y registros de acuerdo
con la Ley. Salvo mejor parecer Doctor Martín
Manosalvas Vaca. Jefe de la Asesoría Jurídica Mu-
nicipal.- Por lo tanto sírvase proceder de a-
cuerdo al informe aprobado por la Ilustre Corpora-
ción. Atentamente. Por Guayaquil Independiente. Dios,
Patria y Libertad. f) Ased Bucarón E. Alcalde de
Guayaquil." "Establecido en mil novecientos vein-
te .- Dirección Cablegráfica Previsora . - Casillas
de Correo: Cuarenta y cuatro - ciento sesenta y



y uno - mil trescientos veinte y cuatro . - La

Previsora Banco Nacional de Crédito. Guayaquil -

Ecuador. Sección Gerencia General . Agosto veintio-

cho de mil novecientos setenta y tres. Señor Don

Antonio José Calderón Vivar, Ciudad . Muy se-

ñor nuestro : La Junta General Ordinaria de

Accionistas de la Previsora Banco Nacional de

Crédito, en sesión del día de ayer, tuvo a

bien elegir a usted Gerente de esta Insti-

tución , para el período que fijan sus Esta-

tutos de mil novecientos setenta y tres a mil

novecientos setenta y ocho , acogiendo así

la sugerencia de ascenso hecha por el Direc-

torio del Banco , a insinuación del señor Ge-

rente General .- Lo que nos es grat-o po-

ner en su conocimiento. - El Vicepresiden-

te de la Junta , firmado) Ernesto Ama-

der Yeaza . - El Gerente General - Secretario.

firmado) Rogelio Yeaza C . Acepto . Guayaquil,

Agosto veinte y nueve de mil novecien-

tos setenta y tres .- firmado) Antonio Jo-

sé Calderón Vivar .- - Certifico que el

presente nombramiento quedó inscrito de fe-

chas doce mil novecientos setenta y cin-

co a doce mil novecientos setenta y seis,

número dos mil doscientos diez y nueve del Re-

gistro Mercantil, anotado bajo el número doce mil

novecientos cincuenta y cinco del Repertorio.- Se



1 archivan los comprobantes de Registro y Defensa
2 Nacional. Guayaquil, Septiembre diez de mil novecien-
3 tes setenta y tres. Lo certifico. firmado) Dr. Jo-
4 sé Santiago Castillo Barredo, Registrador de la
5 Propiedad del Cantón Guayaquil. Hay un sello" . -
6 COMPROBANTES DE PAGO : - Benemérito Cuerpo de
7 Bomberos de Guayaquil, Tesorería Propietario: Fran-
8 cisco Von Buchwald. Codificación . - tres - dieci-
9 seis - trece D - cuatro. Avalúo Catastral . - CIEN-
10 TO VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SUCRES . Contribu-
11 ción : uno y medio por mil . El infrascrito Te-
12 sorerero del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Gua-
13 yaquil, certifica que la propiedad cuyas re-
14 ferencias arriba se mencionan, se encuentra al
15 día en el pago de la Contribución del uno y
16 medio por mil correspondiente al año mil no-
17 vecientos setenta y cinco. Se extiende el pre-
18 sente certificado por extravío del título origi-
19 nal de la Contribución . Guayaquil, diecinueve
20 de Septiembre de mil novecientos setenta y cin-
21 co . - firmado) Ricardo Cepeda A.- Tesorero . -
22 Original número . cero seiscientos setenta. Municipi-
23 palidad de Guayaquil . - Departamento Financiero -
24 Sección Rentas , Código Cero tres - dieciseis -
25 trece - D- cero cuatro. Certifico que la pro-
26 piedad Francisco Von Buchwald situada en la ca-
27 lle Aguirre en terreno propio, correspondiente
28 a la Parroquia Urbana Rocafuerte de esta ciu-

dad, se encuentra al día en el pago de los Im-
puestos y Tasas, recaudados por esta M.I. Municipa-
lidad en el presente año. Avalúo Comercial: Des-
cientos doce mil quinientos sucres. Avalúo Ca-
tastral: Ciento veintisiete mil quinientos sucres.
Guayaquil, cuatro de Septiembre de mil novecien-
tes setenta y cinco. Jefe de Rentas . f) Luis
Ortega Larrea, Encargado. Esta escritura está ex-
nerada de pago de impuestos Colegios de acuer-
do con el Decreto Supremo número setecientos trein-
ta y tres, publicado en el Registro Oficial o-
chocientos setenta y ocho de fecha veintinueve
de Agosto de mil novecientos setenta y cinco.
Queda agregado los recibos de pago de Alcabalas
y sus adicionales. Además queda agregado los cer-
tificados del Fisco. de la Previsora y del Ad-
ministrador del Edificio La Internacional". Leído
de principio a fin este instrumento que queda ele-
vado a escritura pública, por mí el Notario en
alta vez, estos la aprueban en todas sus partes
y la suscriben en unidad de acto conmigo.- Doy
fé . - f) Francisco Von Buchwal . C.C.-09-0225.566.-
Gquil.- C.Trib.#.-000686.- 1.975.- f) Gladys de Von Bu-
chwalf.- C.C.-09-0512.644.- Gquil.- C.Trib.#.-088419.- 1.
975.-.- f) Miguel Scaff Manzur.- C.C. -0237.616.- Gquil.-
C.Trib.#.-143767.- 1.975.- f). Juan Simón A. C.C.-05-0001.
475.- Latacunga.- C.Trib.#.-000831.- 1.975.- f) Miguel
Rashuan Antón.- C.C.-09-0020517.- Gquil.- C. Trib.#.060030.-



1 1.975.- f) Josefina Rodríguez G.- C.C.-09-0124.450.- Guquil.
2 C.Trib./.-157840.- 1.975.- p. La Previsora Banco Nacional
3 de Crédito f). Antonio J. Calderón V. Gerente.- An-
4 te mi. El Notario f). O. CORREA BUSTAMANTE.- Ministe-
5 rio de Finanzas. Jefatura de Recaudaciones del Guayas.
6 Certificado de no adeudar al fisco y haber Declara-
7 do Impuestos. Datos de Identificación del solicitante.
8 Apellidos y Nombres: Simón Amador Juan. Cédulas Identidad
9 número cero cinco cero cero cero uno- cuatro siete cinco.-
10 Tributaria número: cero cero cero ocho tres uno, Nacionalidad
11 Ecuatoriana. Ciudad Guayaquil. Motivo de la solici-
tud Para Constitución de una Compañía. Firma del so-
licitante: Simón Amador Juan.- Fecha de Presentación:
14 Diez de Septiembre de mil novecientos setenta y cinco.-
15 La Jefatura Provincial de Recaudaciones de Guayas. Cer-
16 tifica: que el solicitante no adeuda a la fecha can-
17 tidad alguna en lo que se refiere a impuestos fis-
18 cales en esta Provincia. Este certificado es válido
19 por quince días. f). Almagro Velásquez Cevallos. Jefe
20 de Recaudaciones del Guayas.- Válido para constitución
21 de Compañía.- Hay un sello.- Ministerio de Finanzas.-
22 Jefatura de Recaudaciones del Guayas. Certificado de
23 no adeudar al Fisco y haber Declarado Impuestos. Da-
24 tos de Identificación del solicitante. Apellidos y nom-
25 bres: Reshman Anton Miguel. Cédulas Identidad número
26 cero nueve- cero cero dos cero- cinco uno siete. Tributaria
27 número: cero seis cero cero tres cero. Nacionalidad Ecuato-
28 riana. Ciudad Guayaquil. Motivo de la solicitud Para cons-

titución de una Compañía. Firma del solicitante. Reshuan

Antón Miguel. Fecha de presentación: Primero de septiembre de mil novecientos setenta y cinco.- La Jefatura Provincial de Recaudaciones de Guayas. Certifica: Que el solicitante no adeuda a la fecha cantidad alguna en lo que se refiere a Impuestos fiscales en esta Provincia. Este Certificado es válido por quince días. Válido para Constitución de Compañía. f). Almagro Velásquez Cevallos. Jefe de Recaudaciones del Guayas.- Hay un sello.- Ministerio de Finanzas. Jefatura de Recaudaciones del Guayas. Certificado de no adeudar al fisco y haber Declarado Impuestos. Datos de Identificación del solicitantes. Apellidos y Nombres: Von Buchwald Zúñiga Francisco. Cédulas de Identidad número: cero nueve- cero dos dos cinco - tres seis seis. Tributario número: cero cero cero seis ocho seis, Nacionalidad Ecuatoriana. Ciudad: Guayaquil. Motivo de la solicitud: Para constitución de Una Compañía. Firma del Solicitante: Francisco Von Buchwald Zúñiga. Fecha de presentación Diez de Septiembre de mil novecientos setenta y cinco.- La Jefatura Provincial de Recaudaciones. Certifica: Que el solicitante no adeuda a la fecha cantidad alguna en lo que se refiere a impuestos fiscales en esta Provincia. Este Certificado es válido por quince días.- Válido para Constitución de Compañía. f) Almagro Velásquez Cevallos. Jefe de Recaudaciones del Guayas.- Hay un sello.- Ministerio de Finanzas.- Jefatura Provincial de Recaudaciones del Guayas.- Certificado de no adeu-



dar al Fisco y haber Declarado Impuestos. Datos de
 1 Identificación del solicitante.- Apellidos y Nombres:
 2 Rodríguez Gilbert Josefina.- Cédula Tributaria número:
 3 uno cinco siete ocho cuatro cero. Nacionalidad Ecuatoriana.
 4 Ciudad Guayaquil.- Motivo de la solicitud Para Cons-
 5 titución de una Compañía. Firma del solicitante Jo-
 6 sefina Rodríguez Gilbert. Fecha de presentación: Diez
 7 de Septiembre de mil novecientos setenta y cinco.-
 8 Esta Jefatura Provincial de Recaudaciones del Guayas
 9 certifica.- que el solicitante no adeuda a la fecha
 10 cantidad alguna en lo que se refiere a Impuestos
 11 fiscales en esta Provincia. Este certificado es vali-
 12 do por quince días. Valido para Constitución de Com-
 13 pañías f). Almagro Velásquez Cevallos. Jefe de Recau-
 14 daciones del Guayas.- Hay un sello.- Ministerio de Fi-
 15 nanzas. Jefatura de Recaudaciones del Guayas.- Certi-
 16 ficado de no adeudar al Fisco y haber Declarado Im-
 17 puestos. Datos de Identificación del solicitante. A-
 18 pellidos y Nombres: Scaff Manzur Miguel. Cédulas Iden-
 19 tidad número: cero nueve- cero dos tres siete seis uno seis.
 20 Tributaria número uno cuatro tres siete seis siete. Nacio-
 21 nalidad Ecuatoriana. Ciudad: Rumichaca número ochocientos
 22 treinta y dos. Motivo de la solicitud: Para consti-
 23 tución de compañía. Firma del solicitante: Miguel Scaff
 24 Manzur. Fecha de presentación: Once de Septiembre de
 25 mil novecientos setenta y cinco.- La Jefatura Provincial
 26 de Recaudaciones de Guayas. Certifica.- que el soli-
 27 citante no adeuda a la fecha cantidad alguna en lo
 28

que se refiere a impuestos fiscales en esta Provincia.

Este certificado es valido por quince años. f). Almagro Velásquez Cavalles. Jefe de Recaudaciones del Guayas.- Hay un sello.- La Previsora Banco Nacional de Crédito. Guayaquil -Ecuador. Departamento Interior: En su respuesta sirvase mencionar Sección Gerencia. Septiembre quince/ mil novecientos setenta y cinco. Certificados: Que tenemos registrado en nuestros libros un depósito de Cuatro mil sucres (\$ 4.000, 00) en la cuenta Integración de Capital de la Compañía en formación NEGESA NEGOCIOS GENERALES S.A., por aportaciones de los socios fundadores señores: Miguel Scaff Manzur: Un mil sucres, Miguel Reshuan Antón Un mil sucres.- Juan Simón Amador: Un mil sucres, Josefina Rodríguez Gilbert: Un mil sucres. Total: Cuatro mil sucres.- Para poner este depósito a la disposición de NEGESA NEGOCIOS GENERALES S.A., es absolutamente indispensable el cumplimiento de los siguientes requisitos: primero: que se nos exhiba copia certificada e inscrita en el Registro Mercantil, de la escritura de constitución de la nueva Compañía, con expresa constancia de que este certificado ha quedado protocolizado y archivado en la Matriz de la Notaría. segundo.- Que se nos entregue para nuestro archivo un ejemplar del periódico en el que por orden de la Superintendencia de Compañías, se hubiera publicado el extracto de la constitución de la Compañía. Tercero:- Que se nos entregue para nuestro archivo copias de las



1 notas de nombramiento de los personeros autorizados,
2 debidamente inscritos en el Registro Mercantil. Cuatro:
3 que se nos entregue oficio del señor Superintendente
4 de Compañías, comunicándonos que se ha construido
5 debidamente la Compañía en formación. La presente
6 certificación no es negociable y es de carácter pu-
7 ramente informativo, extendiéndose tan sólo para cum-
8 plir requisitos de Ley relativos a la constitución
9 de nuevas compañías. En caso de que, por cualquier
10 motivo no llegare a realizarse la constitución de
11 la Compañía, para reintegrarse este valor a quien co-
12 rresponda, será indispensable la devolución al Banco
13 del presente certificado original y oficio en que
14 consta la autorización otorgada al efecto por el se-
15 ñor Superintendente de Compañías.- f) Luis A. San Mar-
16 tín.- Sub-Gerente.- Edificio "La Internacional". Aguirre
17 trescientos dieciocho al trescientos veinticuatro y
18 Pedro Carbo. Casilla Siete mil ochenta y nueve. Guaya-
19 quil- Ecuador. Administración: Certificación: Certifico: que
20 el señor Francisco Von Buchwald, se encuentra al día
21 en el pago de las expensas comunes de mantenimiento
22 y administra así como del seguro, correspondientes a sus
23 oficinas números seis y siete del segundo piso que le per-
24 tenecen en propiedad en el edificio "La Internacional". Gua-
25 yaquil, Treinta de Septiembre de mil novecientos setenta y
26 cinco.- f) Agdo. Iván Castro Patiño. per Edificio "La Inter-
27 nacional Ab. Iván Castro Patiño, Administrador.- COMPROBANTES
28 DE PAGOS: Número: Ciento treinta y cuatro mil doscientos se-

1 senta y uno.- Por Diez sucres.- Colegio Nacional Ex-
2 perimental Aguirre Abad. Colecturía.- Recibí de la En-
3 visera Banco Nacional de Crédito. la suma de diez
4 sucres por concepto del Impuesto a favor de los Co-
5 legios Aguirre Abad y Dolores Sucre. Dos por mil
6 adicional a las Escrituras Públicas. Impuesto sobre
7 la cuantía de Interminada.- Notaría Décima. Orden
8 número: Ciento cuarenta y dos mil seiscientos seten-
9 ta y cuatro.- Guayaquil, Veinticuatro de Septiembre
10 de mil novecientos setenta y cinco.- f) Ilegible.
11 El Colector. Hay un sello. - Original.- Municipalidad
12 de Guayaquil.- Departamento Financiero Sección Rentas.
13 Alcabalas. Certificado. Número: cero cuatro mil cien-
14 te veinte y nueve.- El infrascrito, Jefe de la Sec-
15 ción Rentas, certifica: que el señor Francisco Von
16 Buchwald Zúñiga y señora ha pagado en la Caja de
17 la Tesorería Municipal del Cantón, por concepto del
18 Impuesto de Alcabalas la suma de Dos mil ciento
19 veinticinco sucres según aviso número cuarenta y seis
20 del Notario señor doctor Correa que a continuación
21 detalle: Vendedor: Francisco Von Buchwald Zúñiga y
22 señora. Comprador: Negesa Negocios Generales S.A. Con-
23 cepto: Locales en el Edificio La Internacional Apor-
24 te de inmuebles. Parroquia Rocafuerte del Cantón Gua-
25 yaquil. Valor de la venta Descientos a once mil quinien-
26 tes sucres, por ser éste el avalúo constante en el
27 Catastro Impuesto: Fijo para los primeros: Descientos
28 a once mil quinientos sucres. - Dos mil ciento veinte-

1 y cinco sucres. Gradual - Total: Dos mil ciento vein-
2 te y cinco sucres.- Guayaquil, Veinte y dos de
3 Septiembre de mil novecientos setenta y cinco.- Hay
4 dos sellos. - Original. - Junta de Beneficencia de
5 Guayaquil.- Impuesto de Alcabalas. Número: Treinta mil
6 trescientos tres. Por: Seiscientos siete sucres vein-
7 te centavos.- Recibí de Francisco Von Buchwald Zúñi-
8 ga y señora la cantidad de Seiscientos siete sucres
9 veinte centavos, por concepto del uno por ciento
10 adicional al Impuesto de Alcabalas, sobre un valor
11 de Doscientos doce mil quinientos sucres por la trans-
12 ferencia de dominio de Locales en el Edificio La
13 Internacional, situado en la calle Aguirre, a/f. Ne-
14 gesa Negocios Generales S.A. Parroquia Rocafuerte Che-
15 que número Ochocientos sesenta y nueve mil quinientos
16 das Banco La Previsora. Según Artículo segundo del De-
17 creto Ejecutivo número novecientos del veintidos de
18 Mayo de mil novecientos cuarenta y seis. Guayaquil, vein-
19 tidos de Septiembre de mil novecientos setenta y o-
20 cinco.- Junta de Beneficencia de Guayaquil. f) Gustavo
21 Illingworth Baquerizo, Tesorero.- Hay un sello. - Em-
22 presa Municipal de Agua Potable de Guayaquil. Tesorería.
23 Impuesto Adicional al de Alcabalas. Número: Cero ocho mil
24 seiscientos sesenta y nueve. Por: Seiscientos siete su-
25 cres veinte centavos. Recibí de Francisco Von Buchwald Zú-
26 ñiga y señora la cantidad de seiscientos siete sucres veinte
27 centavos, por impuesto del uno por ciento adicional al de
28 Alcabalas para la nueva provisión de agua potable de Quito



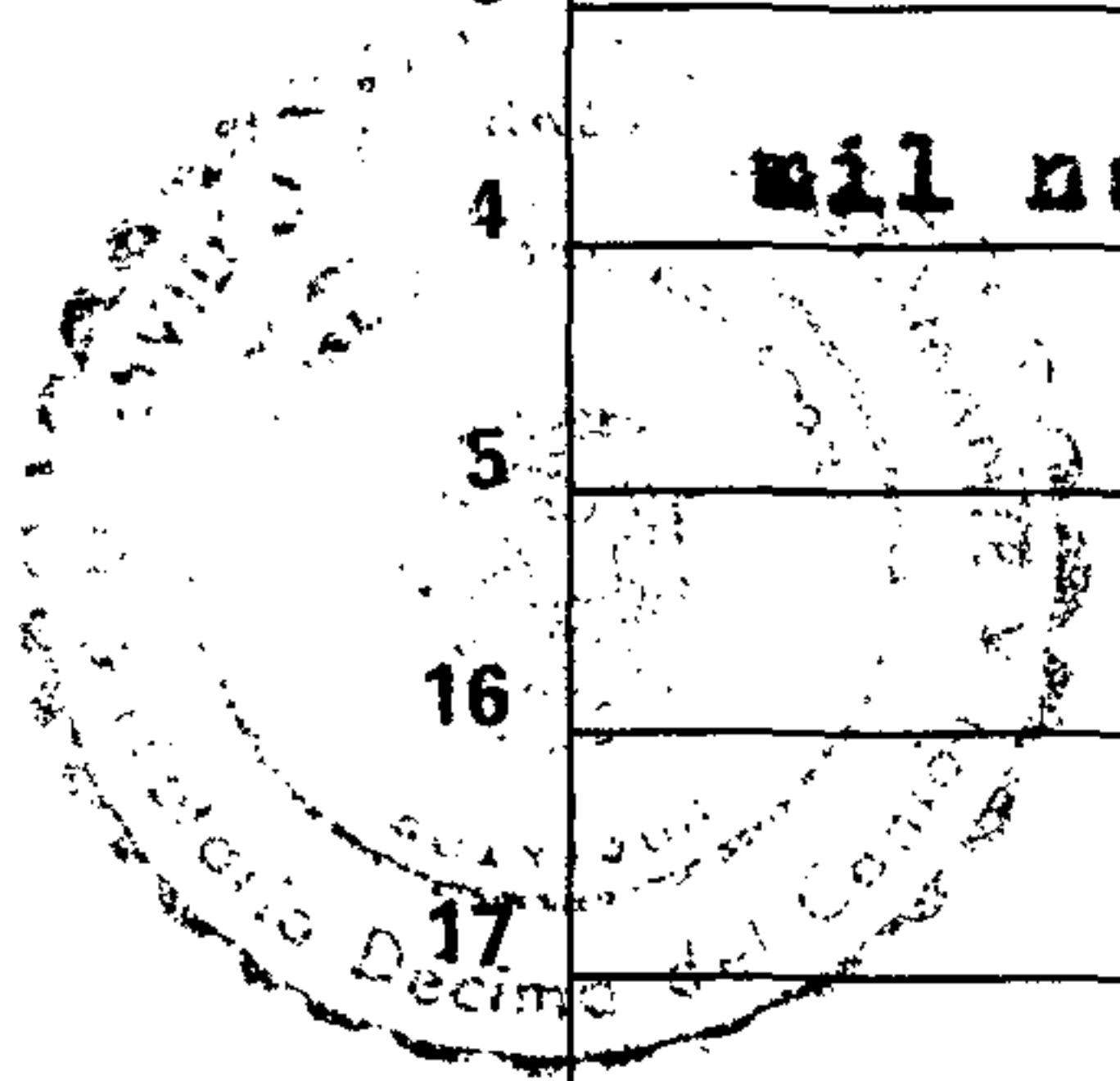
1 y Guayaquil, (Decreto Legislativo de Octubre Veintinueve de
2 mil novecientos cuarenta) en la venta que hace a Negesa Ne-
3 gocios Generales S.A. del predio ubicado en la Parroquia
4 Rocafuerte de este Cantón, consistente en Aporte de Inmueble
5 a Constitución de Compañía. Cod. cero y tres - dieciseis -
6 trece-D-cero cuatro. El valor de esta transmisión de domi-
7 nio es de Descientos doce mil quinientos sucres según aviso
8 número cuarenta y seis del Notario Dr. Ovidio Correa B. Guaya-
9 quil, Veinticinco de Septiembre de mil novecientos se-
10 tenta y cinco.- f) ilegible. Hay un sello.- H. Consejo
11 Provincial del Guayas.- Impuesto Adicional de Alcaba-
12 la. Número: Cero treinta y cinco mil ochocientos se-
13 tenta y uno.- Por: Seiscientos siete sucres veinte cen-
14 tavas. Tesorería del H. Consejo Provincial del Guayas.
15 He recibido de Francisco Von Buchwald Z. y señora la suma
16 de seiscientos siete sucres veinte centavos (según artículo
17 trescientos cincuenta y nueve y trescientos sesenta L.R.
18 M.) Por concepto del Impuesto de Uno por ciento adicional
19 a la Alcabala creado por Decreto Legislativo de Veintidos
20 de Octubre de mil novecientos cincuenta y dos, para construc-
21 ción y amebamiento de Escuelas, por transferencia de Do-
22 minio del Predio: Aporte de Inmueble: Oficina en segundo pi-
23 so Edificio La Internacional Cod. cero tres- dieciseis- tre-
24 ce- D- cero cuatro Parroquia Rocafuerte. Situado en Calles:
25 Aguirre y Chile. Por: Descientos doce mil quinientos sucres.
26 que hace a favor de Negesa Negocios Generales S.A. Escritura
27 Celebrada por Notario Décimo Dr. Ovidio Correa Bustamante,
28 Pagado Cheque Banco La Previsora. Número del cheque ochocien-



tes sesentinueve mil quinientos seis. Cta. No. cuarenta
y cuatro mil trescientos sesenta y ocho. f) Ilegible, Guaya-
quil Veinticuatro de Septiembre de mil novecientos se-
tenta y cinco. Hay un sello.- República del Ecuador, Junta
de Defensa Nacional. Impuesto para la Defensa Nacional sobre
Alcabalas. Número cero cuatrecientos veinticuatro. Diez.-
Guayaquil, veintidas de Septiembre de mil novecientos se-
tenta y cinco. Recibí de Francisco Von Buchwalf Zúñi-
ga y señora la cantidad de Trescientos tres sucres se-
senta centaves por el Impuesto a la Defensa Nacional
sobre Alcabalas, que le corresponden en la venta que
hace a Negesa Negocios Generales S.A. de la Parro-
quia Rocafuerte consistente en locales. Valor de la
venta: Descientos doce mil quinientos sucres. Valor so-
bre el que se paga el Impuesto Descientos doce mil
quinientos sucres según avise número cuarenta y seis
del Notario Dr. Correa, Medio por mil para Defensa
Nacional trescientos tres sucres sesenta centaves. Se
paga el un septesimo de dos mil ciento veinticinco su-
cres es decir el uno por ciento. f) ilegible. Municipi-
alidad de Guayaquil.- Dirección Financiera. Guayaquil,
diez y nueve de Septiembre de mil novecientos seten-
ta y cinco.- El Jefe de la Dirección Financiera Muni-
cipal. Certifica. que la venta que hace Francisco Von
Buchwalf y señora (aporte de capital) a favor de Ne-
gesa Negocios Generales S.A. de un inmueble de su
propiedad ubicada en Aguirre Cod. número tres- diez
y seis- trece- cero cero cuatro. no está gravada con el

1 impuesto a las utilidades en la compraventa de ca-
2 sas y terrenos por no haber Utilidad. El presente
3 certificado se otorga de acuerdo a lo dispues-
4 to en el Artículo trescientos diecinueve de la
5 Ley de Régimen Municipal vigente. El Jefe de la Di-
6 rección Financiera f). ilegible.- Número: Ciento trein-
7 ta y cuatro mil ochocientos noventa y uno.- Por :
8 Cuatrocientos veinte y cinco sucres.- Colegio Nacio-
9 nal Experimental Aguirre Abad.- Colecturía.- Recibí
10 de Francisco Von Buchwald y señora la suma de cua-
11 trecientos veinte y cinco sucres por concepto del
12 Impuesto a favor de los Colegios Aguirre Abad y Do-
13 lores Sucre. Dos por mil adicional a las Escritu-
14 ras Públicas.- Impuesto sobre la cuantía de Dos-
15 cientos doce mil quinientos sucres.- Notaría Déci-
16 ma. Orden número: Ciento cuarenta y dos mil seiscien-
17 tos noventa. - Guayaquil, Primero de Octubre de mil
18 novecientos setenta y cinco.- f) ilegible.- El Coles-
19 ter.- Hay un sello.- l-R.- Un millón novecientos
20 cincuenta y cinco mil trescientos setenta y seis.-
21 Ministerio de Finanzas.- Jefatura Provincial de Recau-
22 saciones de Guayas.- Fecha: Quince de Octubre de mil
23 novecientos setenta y cinco.- Nombre: Notaría Décima
24 del Cantón por concepto de: Aporte de Inmueble a
25 Constitución Compañía que otorga señor Francisco Von
26 Buchwald y señora a favor de Negocios Generales S.
27 A. Negesa Cuantía Descientos doce mil quinientos su-
28 cres.- Código: Once millones ciento veintisiete mil uno.

1	Rubro: Fiscales.- Valor: Dos mil ciento veinticinco
2	sucres.- Código: Once millones ciento veintisiete mil
3	cuatro.- Rubro: T. Salud.- Valor: Veinticuatro sucres. -
4	Total: Dos mil ciento cuarenta y nueve sucres.- f).
5	ilegible.- Jefe de Recaudaciones • Recibidor.- Enmen-
6	dado:-relojes- Estudar- período- perimetral- mil- contri-
7	bución- Brevincial- sello- sucres- setenta - amoblamiento-
8	Von -Jurfaica-aporte-dece-noventa.- Valen.-
9	
10	
11	SE OTORGO ANTE MI, en fe de ello;
12	confiere este TERCER TESTIMONIO, que sello y firma
13	en Guayaquil a los Quince días del mes de Octubre de
14	mil novecientos setenta y cinco.-
15	
16	
17	Dr. OVIDIO CORREA SUSTAMANTE Jefe del Cantón
18	
19	
20	
21	CERTIFICO: que con fecha de hoy, y en cumplimiento de la Resolución
22	# 4472 del Intendente de Compañías Encargado, dictada el veintinueve
23	de Septiembre de mil novecientos setenta y cinco, queda inscrita es-
24	ta Escritura de fojas: 18.557 a fojas 18.593 - C, número: 3.721 del
25	Registro Mercantil y anotado bajo el número: 14.903 del Repertorio.-
26	Guayaquil, seis de Octubre de mil novecientos setenta y cinco.- El
27	Registrador Mercantil.-
28	ABOGADO HECTOR MIGUEL AGUIAR ANDRADE Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil



1 CERTIFICO: que con fecha de hoy, que da archivado el comprobante de
2 afiliación a la Cámara de Comercio.- Guayaquil seis de Octubre de mil
3 novecientos setenta y cinco.- El Registrador Mercantil.-

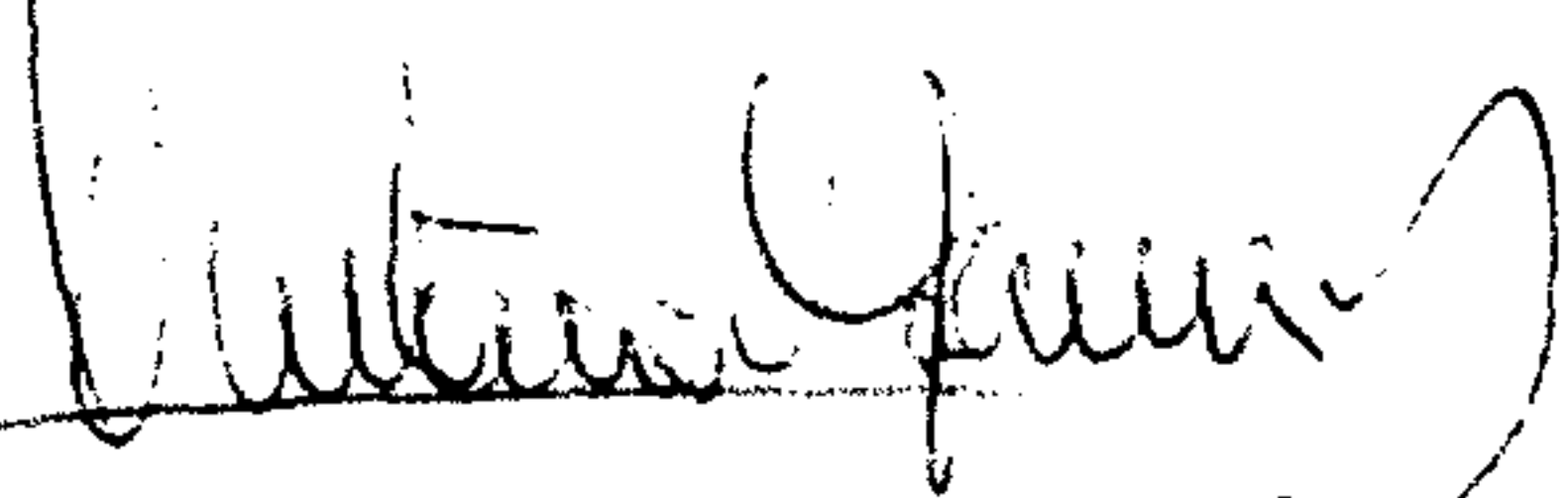
4 *Hector Miguel Alcivar Andrade*
5 ABOGADO HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

6 CERTIFICO: que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de
7 esta Escritura, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 733 dig
8 tado por el Presidente de la República el 22 de Agosto de 1.975, pu
9 blicado en el Registro Oficial # 878 del 29 de Agosto de 1.975.- Gu
10 yaquil seis de Octubre de mil novecientos setenta y cinco.- El Regis
11 trador Mercantil.- *Hector Miguel Alcivar Andrade*

12 ABOGADO HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil



CERTIFICO: que en el diario "EL TEL GRAFO" en su edición correspondiente al día miércoles veintinueve de octubre de mil novecientos setenta y cinco, Año 92, Nº 32.955, se ha publicado el extracto de la escritura pública de constitución de la compañía anónima denominada "NEGESA NEGOCIOS GENERALES S.A." con la razón de su aprobación.- Guayaquil, Octubre 30 de 1.975.


Ldo. Antonio García Martínez
SECRETARIO ENCARGADO