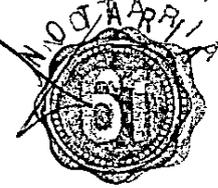




Factura: 001-002-000003144



20180901061P00396



NOTARIO(A) CRISTEL PAMELA QUIROLA LEMA
NOTARÍA NOTARIA SEXAGESIMA PRIMERA DEL CANTON GUAYAQUIL

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

EXTRACTO

Escritura N°:	20180901061P00396						
ACTO O CONTRATO:							
AUMENTO DE CAPITAL EN ESPECIE							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE JULIO DEL 2018, (18:35)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	FARFAN MEJIA MIRYAN BETHSABE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0916661036	ECUATORIANA	ACCIONISTA	
Jurídica	IVARTEC S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991417370001	ECUATORIANA	GERENTE GENERAL	MIRYAN BETHSABE FARFAN MEJIA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACION							
Provincia:		Cantón:			Parroquia:		
GUAYAS		GUAYAQUIL			TARQUI		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	73955.00						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20180901061P00396
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE JULIO DEL 2018, (18:35)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://declaraciones.sri.gob.ec/sri-en-linea/#/SriRucWeb/CertificadoValidacionDocumentos/Consultas/mostrarCertificadoValidacionDocumentos/0991417370001/RIMRUC2017000611897
OBSERVACIÓN:	RUC 0991417370001 DE LA COMPAÑIA IVARTEC S.A.

NOTARIO(A) CRISTEL PAMELA QUIROLA LEMA



20180901061P00396



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

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

ESCRITURA PÚBLICA QUE
CONTIENE UN AUMENTO DE
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO,
REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTO
SOCIAL DE LA COMPAÑÍA IVARTEC
S.A. -----
CUANTÍA: USD \$73.955,00. ---
DI: TRES TESTIMONIOS. -----

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la
Provincia del Guayas, República del Ecuador, a
los diecisiete días del mes de julio del año dos
mil dieciocho, ante mí, **CRISTEL PAMELA QUIROLA
LEMA**, abogada, Notaria Pública Titular **SEXAGÉSIMA
PRIMERA** de este Cantón, comparece a otorgar esta
escritura: a) La señorita **MIRYAN BETHSABE FARFÁN
MEJÍA**, por sus propios y personales derechos y
por los derechos que representa en su calidad de
GERENTE GENERAL de la compañía **IVARTEC S.A.**,
conforme consta en la copia certificada del
nombramiento que se agrega a la presente como
habilitante, quien actúa debidamente autorizada
por la Junta General de Accionistas. La
compareciente declara ser de nacionalidad
ecuatoriana, estado civil soltera, mayor de edad,
ejecutiva, domiciliada en la ciudad de Guayaquil.
La compareciente es plenamente capaz para obligarse
y contratar, a quien por haberme presentado su
respectivo documento de identificación, de



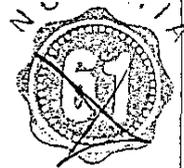
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

1 conocer doy fe, la misma que comparece como ha
2 quedado manifestado, a celebrar esta escritura
3 pública que contiene un aumento de capital y
4 reforma parcial de estatuto; de cuya naturaleza,
5 objeto y resultado está bien instruido, a la que
6 concurre con amplia y entera libertad, y para su
7 otorgamiento me presenta la minuta del tenor.
8 siguiente: **SEÑORA NOTARIA:** En el protocolo de
9 escrituras públicas a su cargo, sírvase autorizar
10 una de aumento de capital suscrito y pagado; y,
11 reforma parcial del Estatuto Social de la
12 compañía **IVARTEC S.A.**, que se otorga al tenor de
13 las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA.-**
14 **COMPARECIENTE:** Comparece a la celebración de la
15 presente escritura pública, la señorita **MIRYAN**
16 **BETHSABE FARFÁN MEJÍA**, por sus propios y
17 personales derechos y por los derechos que
18 representa en calidad de **GERENTE GENERAL** de la
19 compañía **IVARTEC S.A.- CLÁUSULA SEGUNDA.-**
20 **ANTECEDENTES: UNO)** Mediante escritura pública que
21 autorizó el Notario Trigésimo del cantón
22 Guayaquil, Abogado Piero Gaston Aycart
23 Vincenzini, el quince de septiembre de mil
24 novecientos noventa y siete, inscrita en el
25 Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el
26 diecisiete de Octubre de mil novecientos noventa
27 y siete, debidamente aprobada, fijada, archivada,
28 publicada, etcétera, con todas las formalidades



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

4



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



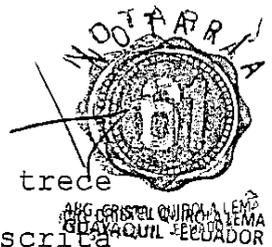
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

1 legales, se constituyó la compañía Anónima
 2 denominada IVARTEC S.A., con domicilio en la
 3 ciudad de Guayaquil, con un capital autorizado
 4 de DIEZ MILLONES DE SUCRES y un capital suscrito
 5 de CINCO MILLONES DE SUCRES. DOS) Mediante
 6 escritura pública que autorizó el Notario Décimo
 7 Octavo del cantón Guayaquil, Abogado Germán
 8 Castillo Suarez, el treinta de junio del año dos
 9 mil; inscrita en el Registro Mercantil del cantón
 10 Guayaquil, el nueve de febrero del año dos mil
 11 uno, debidamente aprobada, fijada, archivada,
 12 publicada, etcétera, con todas las formalidades
 13 legales, la compañía anónima denominada IVARTEC
 14 S.A., convirtió su capital social de Sucres a
 15 Dólares de los Estados Unidos de América, aumentó
 16 el capital social y reformó el estatuto social.
 17 TRES) Mediante escritura pública que autorizó la
 18 Notaria Vigésima Sexta del cantón Guayaquil,
 19 Doctora Roxana Ugolotti De Portaluppi, el siete
 20 de agosto del año dos mil seis; inscrita en el
 21 Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el
 22 catorce de septiembre del año dos mil seis,
 23 debidamente aprobada, fijada, archivada,
 24 publicada, etcétera, con todas las formalidades
 25 legales, la compañía anónima denominada IVARTEC
 26 S.A., reformó el estatuto social. CUATRO)
 27 Mediante escritura pública que autorizó la
 28 Notaria Quincuagésima Cuarta del cantón

4



1 Guayaquil, Abogada Paula Subía Pinto, el trece
2 de octubre del año dos mil dieciséis; inscrita
3 en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil,
4 el treinta y uno de octubre del año dos mil
5 dieciséis, debidamente aprobada, fijada,
6 archivada, publicada, etcétera, con todas las
7 formalidades legales, la compañía anónima
8 denominada IVARTEC S.A., aumentó su capital
9 suscrito y reformó su estatuto social. CINCO) La
10 Junta General Extraordinaria de Accionistas de
11 la compañía IVARTEC S.A., celebrada el dieciséis
12 de julio del año dos mil dieciocho, resolvió
13 aumentar el capital suscrito y pagado y reformar
14 de forma parcial el Estatuto Social de la
15 compañía, en Clausula Quinta; autorizando además
16 a su representante legal a suscribir la
17 correspondiente escritura pública.- **CLÁUSULA**
18 **TERCERA.- AUMENTO DEL CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO**
19 **DE LA COMPAÑÍA IVARTEC S.A.:** La señorita MIRYAN
20 BETHSABE FARFÁN MEJÍA, en su calidad de Gerente
21 General de la compañía IVARTEC S.A., debidamente
22 autorizada por la Junta General Extraordinaria
23 de Accionistas de la compañía, celebrada el
24 dieciséis de julio del año dos mil dieciocho,
25 declara bajo juramento que: **TRES.UNO)** Se aumenta
26 el capital suscrito de la compañía que es de
27 SIETE MIL SETECIENTOS UNO 00/100 DOLARES DE LOS
28 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$7.701,00) hasta la

f



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

1 suma de OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA
2 SEIS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
3 AMÉRICA (US\$81.656,00); es decir, efectuar un
4 aumento de SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS
5 CINCUENTA Y CINCO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS
6 UNIDOS DE AMERICA (US\$73.955,00) más, mediante
7 la emisión de setenta y tres mil novecientos
8 cincuenta y cinco nuevas acciones de un dólar
9 cada una, siendo pagado en su totalidad mediante
10 APORTE A SOCIEDAD DE BIENES INMUEBLES de
11 propiedad de la señorita MIRYAN BETHSABE FARFÁN
12 MEJÍA, en su calidad de accionista. **TRES.DOS)** Que
13 en virtud del aumento de capital antes referido,
14 se emiten setenta y tres mil novecientos
15 cincuenta y cinco nuevas acciones de un dólar
16 cada una (73.955) acciones ordinarias y
17 nominativas de un valor nominal de un dólar de
18 los Estados Unidos de América (USD \$1.00) cada
19 una.- **CLÁUSULA CUARTA.- REFORMA PARCIAL DEL**
20 **ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA IVARTEC S.A.:** La
21 señorita MIRYAN BETHSABE FARFÁN MEJÍA, en su
22 calidad de Gerente General de la compañía IVARTEC
23 S.A., declara bajo juramento que queda reformada
24 la cláusula quinta del Estatuto Social de la
25 compañía en los siguientes términos: "**CLAUSULA**
26 **QUINTA.- CAPITAL SUSCRITO.-** El capital suscrito
27 de la compañía es de OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS
28 CINCUENTA Y SEIS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

1 UNIDOS DE AMERICA (US\$ 81.656), dividido en
2 ochenta y un mil seiscientos cincuenta y seis
3 acciones de un valor nominal de un dólar de los
4 Estados Unidos de América cada una, capital que
5 podrá ser aumentado por resolución de la Junta
6 General de Accionistas." **CLÁUSULA QUINTA.-**
7 **TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** La señorita MIRYAN
8 BETHSABE FARFÁN MEJÍA, por sus propios y
9 personales derechos transfiere el dominio de los
10 siguientes bienes inmuebles: **CINCO.UNO)** Un bien
11 inmueble ubicado en el edificio RIVERFRONT I,
12 departamento número quinientos ocho, ubicado en
13 el quinto piso, con área útil sesenta y cinco
14 metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados
15 (65,80m), área común de treinta y cinco metros
16 cuadrados con noventa decímetros cuadrados
17 (35,90); área total: ciento un metros cuadrados
18 con setenta decímetros cuadrados (101,70m).
19 Alícuota de condominio: Cero enteros, quinientos
20 sesenta y seis mil setecientos cuarenta y cinco
21 millonésimas por ciento (0,566745%), linderos:
22 AL NORTE: Con línea quebrada de pared, columna,
23 pared, pared y columna, que colinda con el
24 departamento numero quinientos siete (507) y se
25 desarrolla en sentido sureste y mide cinco metros
26 lineales con seis centímetros lineales, de aquí
27 gira cuarenta y un grados en sentido sureste y
28 mide noventa y dos centímetros lineales, de aquí

A



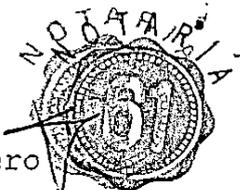
ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

1 gira cuarenta y un grados en sentido este y
2 setenta centímetros lineales y por ultimo de aquí
3 gira veinticuatro grados en sentido sureste y
4 mide cuatro metros lineales con cincuenta y ocho
5 centímetros lineales, AL SUROESTE, con línea
6 quebrada de pared, pared, pared y columna, que
7 colinda con el departamento numero quinientos
8 nueve (509) y vacío de fachada posterior, que
9 mide cinco metros lineales con treinta y seis
10 lineales, de aquí gira noventa grados en sentido
11 suroeste y mide ochenta y siete centímetros
12 lineales de aquí gira ochenta y dos grados en
13 sentido sureste y mide tres metros lineales con
14 treinta y nueve centímetros lineales; AL SURESTE,
15 con línea recta columna, pared y columna, que
16 colinda con vacío de fachada posterior y mide
17 siete metros lineales con nueve centímetros
18 lineales, y al oeste con línea compuesta con arco
19 de circulo recta y arco de circulo de la pared,
20 puerta, pared, pared y pared que colinda con lobby
21 corredor, hall de los ascensores y ducto de
22 ingeniería que se desarrolla en sentido suroeste
23 y mide cuatro metros lineales con un centímetros
24 lineal de aquí gira noventa grados en sentido
25 sureste y mide treinta y cuatro centímetros
26 lineales y por ultimo gira noventa grados en
27 sentido suroeste, y mide un metro lineal con
28 cincuenta y ocho centímetros lineales, bien

7



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL-ECUADOR

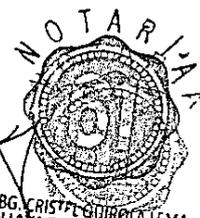
1 inmueble identificado con código catastral número
2 DOS OCHO GUION CERO CERO CERO UNO GUION CERO CERO
3 CINCO GUION CERO CERO CERO UNO GUION SIETE GUION
4 OCHO (28-0001-0005-0001-7-8). Matricula
5 inmobiliaria CUATRO CERO SIETE SIETE SEIS TRES
6 (407763). VALOR.- El valor del aporte
7 correspondiente al bien anteriormente descrito
8 es de SESENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO 97/100
9 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$
10 60.921,97). CINCO.DOS) Una unidad inmobiliaria
11 en el Condominio PARQUEOS PUERTO SANTA ANA,
12 parqueo número doscientos setenta y seis, ubicado
13 en el tercer piso, al que le corresponde un área
14 útil de trece metros cuadrados cero cero
15 decímetros cuadrados (13,00 m2), área común de
16 dieciséis metros cuadrados setenta y seis
17 decímetros cuadrados (16,66m2), área total de
18 veintinueve metros cuadrados sesenta y seis
19 decímetros cuadrados (29,66m2), porcentaje de
20 alícuota cero enteros veintiocho centésimas
21 (0,28%), identificado con código catastral NÚMERO
22 CERO VEINTIOCHO GUION CERO CERO CERO UNO GUION
23 CERO CERO DOS GUION CERO GUION CUATRO GUION
24 CUARENTA Y NUEVE (028-0001-002-0-4-49), cuyos
25 linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE:
26 Circulación vehicular (área común), con dos
27 metros cincuenta centímetros lineales (2.50ml);
28 ESTE: Parqueo numero doscientos setenta y cinco

4



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

1 (275), con cinco metros veinte centímetros
2 lineales (5.20ml); OESTE: Parqueo doscientos
3 setenta y siete (277), con cinco metros veinte
4 centímetros lineales (5.20ml). AREA EXCLUSIVA
5 TOTAL DE: TRECE METROS CUADRADOS CERO CERO
6 DECIMETROS CUADRADOS (13,00m²). **VALOR.**- El valor
7 del aporte correspondiente al bien anteriormente
8 descrito es de TRECE MIL TREINTA Y TRES 13/100
9 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$
10 13.033,03). **CINCO.TRES) ANTECEDENTES DE DOMINIO:**
11 Las propiedades de los bienes inmuebles descritos
12 en los numerales cinco.uno y cinco.dos, fueron
13 adquiridas por la señorita MIRYAM FARFAN MEJIA,
14 por sus propios y personales derechos, mediante
15 escritura de donación que hicieron a su favor los
16 cónyuges señores MIRIAM BEATRIZ MEJIA SILVA y
17 GALO ADOLFO FARFAN PACHECO, por sus propios y
18 personales derechos y por los derechos que
19 representan de la sociedad conyugal formada,
20 según consta de la escritura pública autorizada
21 por la Notaria Sexagésima Primera de Guayaquil,
22 Abogada Cristel Quirola Lema, el día once de
23 junio del año dos mil dieciocho, inscrita en el
24 registro de la propiedad del cantón Guayaquil el
25 día tres de julio del año dos mil dieciocho.-
26 **CINCO.CUATRO.**- Es voluntad de la señorita MIRYAM
27 FARFAN MEJIA, aportar los bienes inmuebles de su
28 propiedad descritos en el numeral cinco.uno y



1 cinco.dos, de la Cláusula quinta de Antecedentes,
2 a la compañía IVARTEC S.A. **DECLARACIÓN**

3 **JURAMENTADA:** La señorita MIRYAN BETHSABE FARFÁN

4 MEJÍA, en su calidad de Gerente General de la

5 compañía IVARTEC S.A., declara bajo juramento que

6 la compañía a la que representa legal, judicial

7 y extrajudicialmente, no tiene ningún tipo de

8 contrato de obra pública con el Estado

9 ecuatoriano o cualquiera de las instituciones

10 señaladas en el artículo doscientos veinticinco

11 de la Constitución de la República del Ecuador,

12 en concordancia con el artículo noventa y dos de

13 la Ley Orgánica del Sistema Nacional de

14 Contratación Pública.- **CLÁUSULA SEXTA:**

15 **AUTORIZACIÓN.-** Queda expresamente autorizado el

16 abogado Carlos Ramos Andrade, para realizar todas

17 las diligencias legales y administrativas para

18 obtener la aprobación, registro e inscripción de

19 la presente escritura pública.- Agregue usted,

20 señora Notaria, las demás cláusulas de estilo

21 para la plena validez de la presente escritura

22 pública.- Abogado Carlos Ramos Andrade, registro

23 número cuatro mil novecientos veintisiete del

24 Colegio de Abogados del Guayas. Hasta aquí la

25 minuta. En consecuencia, la compareciente, se

26 ratifica en el contenido de la minuta inserta,

27 la misma que queda elevada a Escritura Pública,

28 para que surta sus correspondientes efectos



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

[Handwritten signature]

ACTA DE LA SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA IVARTEC S.A., CELEBRADA EL DIECISEIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.-



En la ciudad de Guayaquil, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil dieciocho, a las diez horas, en la oficina No. 508, del quinto piso del edificio "EXECUTIVE CENTER", ubicado en la Av. Constitución 100 y Av. Juan Tanca Marengo, se lleva a efecto la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía IVARTEC S.A., con la asistencia de la señora **Miriam Beatriz Mejía Silva**, por sus propios derechos como propietaria 6.701 acciones; **Bianca Nicole Farfán Mejía** menor de edad, debidamente representada por su madre señora **Miriam Beatriz Mejía Silva**, como propietaria de 333 acciones; **Sebastián Ullrich Farfán Mejía**, menor de edad, debidamente representado por su madre señora **Miriam Beatriz Mejía Silva**, como propietario de 334 acciones; y, **Miryan Bethsabe Farfán Mejía**, por sus propios derechos, como propietaria de 333 acciones.

Todas las acciones son ordinarias, nominativas, de un valor nominal de US\$ 1, 00 cada una, y se encuentran pagadas en el cien por ciento de su valor.

Como se encuentra representada la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía, que es de US\$ 7.701,00, divididos en 7.701 acciones de US\$1,00 cada una, los accionistas concurrentes aceptan por unanimidad constituirse en Junta General Extraordinaria de Accionistas, estando también unánimes en que se traten en esta Junta el siguiente punto único del orden del día:

1. Conocer y resolver acerca del aumento de capital de la compañía, mediante aporte de bienes inmuebles y su correspondiente reforma del estatuto social;
2. Conocer y resolver sobre la autorización que se debe conferir al representante legal de la compañía para la suscripción de la escritura de aumento de capital; y,
3. Cualquier otro asunto relacionado con el punto anterior.

En consecuencia, de acuerdo a la facultad concedida en el artículo 238 de la Ley de Compañías, se declara que la Junta General Extraordinaria de Accionistas queda válidamente constituida, teniendo como asuntos del orden del día, los que han quedado fijados por unanimidad.

A continuación la Presidente declara instalada la sesión y pone a consideración de los accionistas el primer punto del orden del día. Se considera en primer término lo relativo al aumento de capital social, suscripción y forma de pago de las acciones. Toma la palabra, la Gerente General y accionista, **Miryan Bethsabe Farfán Mejía**, quien manifiesta que es necesario para el giro del negocio de la compañía,



aumentar el capital de la misma, que en la actualidad es de \$ 7.701,00, para poder alcanzar un capital de \$81.656,10. También la Junta de Accionistas delibera en la forma de pagar este aumento de capital, y la misma accionista, manifiesta que la señorita Miryan Bethsabe Farfán Mejía desea aportar unos inmuebles de su propiedad a la compañía IVARTEC S.A. Estos inmuebles de propiedad de la señorita Miryan Bethsabe Farfán Mejía, consisten en: a) Un bien inmueble ubicado en el edificio RIVERFRONT I, departamento número quinientos ocho (508), ubicado en el quinto piso, con área útil sesenta y cinco metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (65,80m), área común de treinta y cinco metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados (35,90); área total: ciento un metros cuadrados con setenta decímetros cuadrados (101,70m). Alícuota de condominio: Cero enteros, quinientos sesenta y seis mil setecientos cuarenta y cinco millonésimas por ciento (0,566745%), bien inmueble identificado con código catastral número dos ocho guion cero cero cero uno guion cero cero cinco guion cero cero cero uno guion siete guion ocho (28-0001-0005-0001-7-8). Matricula inmobiliaria cuatro cero siete siete seis tres (407763). El valor por el que se aporta este inmueble es de SESETA MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO 97/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 60.921,97). b) Una unidad inmobiliaria en el Condominio PARQUEOS PUERTO SANTA ANA, parqueo número doscientos setenta y seis (276), ubicado en el tercer piso, al que le corresponde un área útil de trece metros cuadrados cero cero decímetros cuadrados (13,00 m2), área común de dieciséis metros cuadrados setenta y seis decímetros cuadrados (16,66m2), área total de veintinueve metros cuadrados sesenta y seis decímetros cuadrados (29,66m2), porcentaje de alícuota cero enteros veintiocho centésimas (0,28%), identificado con código catastral número cero veintiocho guion cero cero cero uno guion cero cero dos guion cero guion cuatro guion cuarenta y nueve (028-0001-002-0-4-49), El valor por el que se aporta este inmueble es de TRECE MIL TREINTA Y TRES 13/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 13.033,03). Los inmuebles descritos con anterioridad tienen un avalúo total de \$73.955,00; valor que consta en los certificados de avalúos de propiedad de los bienes inmuebles. Los accionistas aprueban por unanimidad el valor por el cual se aportan los inmuebles antes descritos; y como consecuencia se aumenta el capital de la compañía IVARTEC S.A., en la cantidad de \$ 73.955,10; para de esta manera llegar a la suma de \$81656,10. Este aumento de capital mediante aporte a sociedad de los inmuebles descritos anteriormente, es aceptado y aprobado por las accionistas.



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

A continuación, la señora Miriam Beatriz Mejía Silva, manifiesta que como producto de este aumento de capital, la señorita Miryan Bethsabe Farfán Mejía, que es la persona aportante, pasaría las acciones en su totalidad a favor de ella; lo cual también es aprobado por unanimidad por las accionistas. Luego como consecuencia de esto, manifiesta que tanto ella como los accionistas, Bianca Nicole Farfán Mejía y Sebastián Ullrich Farfán Mejía, ambos menores de edad,



debidamente representado por su madre señora Miriam Beatriz Mejía Silva, renuncian a su derecho de preferencia en la suscripción de estas nuevas acciones, correspondientes al acordado aumento de capital. Esta moción también es aceptada por las accionistas por unanimidad. Por lo tanto, estas nuevas acciones producto del aporte del bien inmueble descrito serán suscritas por la señorita Miryan Bethsabe Farfán Mejía, en su totalidad. Por lo tanto, luego del aumento de capital antedicho; el capital suscrito sería de \$81.656,10; y los accionistas tendrían el correspondiente número de acciones, que se detalla en el cuadro que sigue a continuación:

ACCIONISTA	Número de acciones	Suscripción en el aumento	Número de acciones final
Miryan Bethsabe Farfán Mejía	333	73955	74.288,00
Bianca Nicole Farfán Mejía	333	333	333
Sebastián Ullrich Farfán Mejía	334	334	334
Miriam Beatriz Mejía Silva	6.701	6.701	6.701

En este punto, se aprueba por unanimidad: 1) Aumentar el capital suscrito en SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO 10/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$73.955,00) más, para fijarlo en OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$81.656,10), mediante la emisión de setenta y tres mil novecientos cincuenta y cinco acciones de un dólar de los Estados Unidos de América, cada una, que serán pagadas en su totalidad con el aporte de bienes inmuebles que hace la señorita Miryan Bethsabe Farfán Mejía; y suscritas totalmente por la señorita Miryan Bethsabe Farfán Mejía, quien pasa a tener un porcentaje de acciones de la compañía IVARTEC S.A.; de la manera detallada en el cuadro que antecede.

Continuando con el mismo punto del orden del día, la Presidente, declara que, como consecuencia de dicho aumento de capital, los accionistas deberán aprobar la reforma en su cláusula quinta del Capital Social, el mismo que por unanimidad de votos la Junta resuelve reformarlo, en los siguientes términos:

"CLAUSULA QUINTA DEL CAPITAL SOCIAL.- El capital suscrito de la compañía es de OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS 10/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$81.656,10), dividido en ochenta y un mil seiscientos cincuenta y seis acciones nominativas y ordinarias de un dólar cada una, numeradas de la cero cero uno a la ochenta y un mil seiscientos cincuenta y seis, capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

Acto seguido se pasa a conocer el segundo punto de orden del día para lo cual toma la palabra la Presidente, y manifiesta a los accionistas concurrentes que como es de conocimiento en el presente aumento de capital se tiene que suscribir una escritura por lo que autorizan al representante de la compañía IVARTEC S.A., para la misma o de ser el caso a su APODERADO, moción que es aceptada por sus accionistas.

No habiendo otro asunto que tratar, la Presidente, concede un momento de receso para la redacción de esta acta, la misma que al final de la sesión es leída a todos los accionistas, quienes la suscriben en señal de aceptación, con lo que termina la presente Junta a las once horas cinco minutos.

Miryan Farfán

Srta. Miryan Farfán Mejía
Presidente

Miryan Farfán

Srta. Miryan Farfán Mejía
Gerente General - Secretaria

Los accionistas:

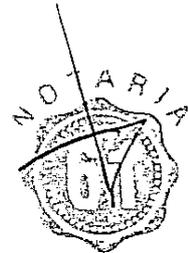
p. Bianca Nicole Farfán Mejía

Miriam Beatriz Mejía Silva
Ing. Miriam Beatriz Mejía Silva

p. Sebastián Ullrich Farfán Mejía

Miriam Beatriz Mejía Silva
Ing. Miriam Beatriz Mejía Silva

Miryan Farfán
Miryan Bethsabe Farfán Mejía



ABG CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

f



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD




Número único de identificación: 0916661036

Nombres del ciudadano: FARFAN MEJIA MIRYAN BETHSABE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO
/CONCEPCION/

Fecha de nacimiento: 13 DE SEPTIEMBRE DE 1991

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MÁSTER

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

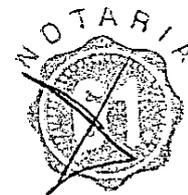
Nombres del padre: FARFAN PACHECO GALO ADOLFO

Nombres de la madre: MEJIA SILVA MIRIAM BEATRIZ

Fecha de expedición: 31 DE AGOSTO DE 2017

Información certificada a la fecha: 17 DE JULIO DE 2018

Emisor: CRISTEL PAMELA QUIROLA LEMA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 61 - GUAYAS - GUAYAQUIL



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



N° de certificado: 188-138-56444



188-138-56444



Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CULADACION

091666103-6

CIUDADANA
 FAFAN MEJIA
 MIRYAN ESTHAR
 SEPARADO/CONVIVIENTE
 QUAYAS
 QUAYACUIL
 MEDIO CAMBIO/CONCEPCION
 FECHA DE NACIMIENTO 1991-08-12
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO MUJER
 ESTADO CIVIL SOLTERO




INSTRUCCION SUPERIOR
 PROFESION FORTIFICACION MASTER

APellidos y Nombres del Padre
 FAFAN PACHECO GALO ADOLFO

Apellido y Nombres de la Madre
 MELBA SILVA ORSAMA REATREZ

Localidad de Expedicion
 QUAYACUIL

Fecha de Emision
 2017-08-31

Fecha de Duplicacion
 2017-08-31




NOTARIA
 61
 ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE
 SU ORIGINAL QUE ME FUE EXHIBIDO Y QUE
 CONSTA DE FOJAS.

GUAYAQUIL 17 JUL 2018


 ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR

NOTARIA
 61
 ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR

NOTARIA
 61
 ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR

7.



REP. RENDIM
Y CONSULTA
POPULAR

CERTIFICADO PROVISIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
DELEGACION PROVINCIAL DEL
GUAYAS

FECHA Guayaquil, 18 de mayo del 2018

No.- CNE-DPG-41199

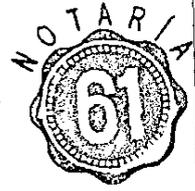
Certifico que la (el) ciudadana (o):

MIRYAN BETHSABE FARFAN MEJIA

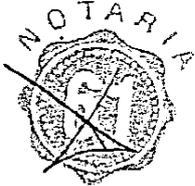
Portadora (or) de la cédula de ciudadanía No.: 0916661036

Se le extiende el presente CERTIFICADO PROVISIONAL, válido por 90 días para cualquier trámite tanto privado como público, y que sustituye el certificado de votación.

La emisión de este certificado no exime a la (al) portadora (or) del pago de las multas establecidas en el Código de la Democracia, por no haber sufragado o no haber conformado las Juntas Receptoras del Voto. El mismo deberá ser canjeado una vez que el Consejo Nacional Electoral expida los certificados definitivos del proceso electoral.



ABG. CRISTÓBAL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



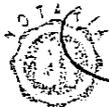
ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

NOTA: ESTE CERTIFICADO ES GRATUITO

AB. VICTORIA QUINTANA AGUIRRE
SECRETARIA DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL ELECTORAL DEL GUAYAS

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE
SU ORIGINAL QUE ME FUE EXHIBIDO Y QUE
CONSTA DE FOLIOS.

GUAYAQUIL, 17 JUL 2018



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, 17 de agosto del 2016

Esp. 79155

Señora
MIRYAN BETHSABE FARFAN MEJIA
Ciudad.-



ABG. CRISTEL QUIRCLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

De mis consideraciones:

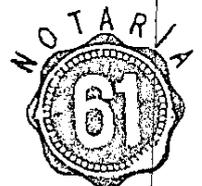
Comunico a usted que la Junta General de Accionistas de la compañía IVARTEC S.A., en sesión celebrada el día 17 de agosto del 2016; se tomó la decisión de nombrarla con el cargo de **GERENTE GENERAL** de la misma por un período de cinco años.

En el ejercicio de su cargo, ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, de forma individual, según lo determinan los Estatutos Sociales.

La compañía **IVARTEC S.A.** se constituyó mediante Escritura Pública otorgada el 15 de septiembre de 1997 ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, el Abogado Piero Gastón Aycart Vincenzini, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 17 de octubre del 1997.

Atentamente,

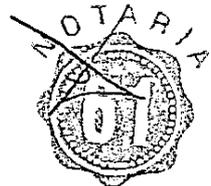
MIRIAM BEATRIZ MEJÍA SILVA
SECRETARIA



ABG. CRISTEL QUIRCLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

RAZÓN DE ACEPTACIÓN. - Guayaquil, 17 de agosto del 2016. Acepto el cargo de Gerente General para el que fui elegida.

MIRYAN BETHSABE FARFAN MEJIA
091666103-6



ABG. CRISTEL QUIRCLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

LOS DATOS DE ESTA
INSCRIPCIÓN CONSTAN
REGISTRO EN HOJA DE SEGURIDAD
MERCANTIL
GUAYAQUIL ADJUNTA.

Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 33.398
FECHA DE REPERTORIO: 18/ago/2016
HORA DE REPERTORIO: 10:56

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha dieciocho de Agosto del dos mil dieciseis, queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente General, de la Compañía IVARTEC S.A., a favor de MIRYAN BETHSABE FARFAN MEJIA, de fojas 36.323 a 36.326, Registro de Nombramientos número 9.684.

ORDEN: 33398

.....

.....

.....

.....

Guayaquil, 19 de agosto de 2016

REVISADO POR: *[Signature]*

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

[Signature]
Ab. Marissa Pendola Solórzano
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE
SU ORIGINAL QUE ME FUE EXHIBIDO Y QUE
CONSTA DE FOJAS.

GUAYAQUIL, 17 JUL 2018



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

[Signature]

Nº 1447134



Home > Certificados > Validación certificados y declaraciones código QR

Validación certificados y declaraciones código QR

El documento fue emitido por el Servicio de Rentas Internas con el siguiente detalle:

RUC / cédula

0991417370001

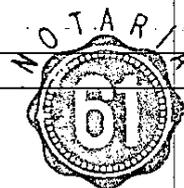
Apellidos y nombres

IVARTEC S.A.

Código

RIMRUC2017000611897

Tipo	Fecha generación
RUC	27/04/2017 14:52:23



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Nueva consulta



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO FUE
MATERIALIZADO ANTE MÍ DESDE
PAGINA WEB O SOPORTE ELECTRONICO
Y QUE CONSTA DE FOJAS

GUAYAQUIL, 17 JUL 2018



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

0991417370001
IVARTEC S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 001	Estado: ABIERTO - MATRIZ	FEC. INICIO ACT.: 17/10/1997
NOMBRE COMERCIAL:	FEC. CIERRE:	FEC. RENICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

VENTA AL POR MENOR DE MATERIALES Y EQUIPO DE OFICINA
ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO JURIDICO
ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO FINANCIERO
ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO ADMINISTRATIVO

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. CONSTITUCION Numero: 100 Interseccion: AV. JUAN TANCA MARENGO Referencia: FRENTE AL CENTRO COMERCIAL MALL DEL SOL Edificio: EXECUTIVE CENTER Piso: 5 Oficina: 508 Telefono Trabajo: 042158140 Fax: 042158141 Email: ivartec1@hotmail.com



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



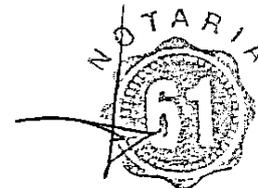
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE
SU ORIGINAL QUE ME FUE EXHIBIDO Y QUE
CONSTA DE FOJAS.

GUAYAQUIL 17 JUL 2019



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



Código: RIMRUC2017000611897

Fecha: 27/04/2017 14:52:23 PM



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

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	No.
ENE	08	2018	7	22944177

CONTRIBUYENTE MEJIA SILVA MIRIAM BEATRIZ.	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 28-0001-005-0001-7-8	CODIGO TRANSACC. PRU
--	--	-------------------------

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONCEPTO
IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES AÑO 2018
TITULO DE CREDITO No. Z-502357 CLASIFICACION A
VALOR DE LA PROPIEDAD: 80,921.37 TARIFA: 0001000825

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	30.49	30.49
CUERPO DE BOMBEROS	1.80	1.80
TASA DRENAJE PLUVIAL	1.82	1.82
CONTRIB. ESP. MEJORAS	34.85	34.85

Imp+Adic.: 137.92 Dscptos: 6.10 Recargos: 0.00 Fecha Rec.:
Coactiva: 0.00 Total: \$ 131.82 Liq.: 2399567 22-12-2017

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$*****131.82
CHEQUES	\$*****0.00
NCYo TRANSFER.	\$*****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$*****131.82

CONTRIBUYENTE

22944177 00255738

TESORERIA MUNICIPAL
CAJA CONTRIBUYENTE
1529 07
1125
-8 ENE 2018
PAGADO
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

 DIRECTOR FINANCIERO	 TESORERO MUNICIPAL	 REPRESENTANTE
-------------------------	------------------------	-------------------

NOTARIA

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

NOTARIA

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE
SU ORIGINAL QUE ME FUE EXHIBIDO Y QUE
CONSTA DE A FOJAS.

GUAYAQUIL, 17 JUL 2018

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

NOTARIA

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° : 2018 - 099471
Cédula :	0924836745	Fecha/Hora Emisión : 17/JUL/2018 - 18:33
Nombre :	ALISSON BEATRIZ MORA PAZMIÑO	Válido Hasta : 15/SEP/2018
Código Catastral :	028-0001-0005-0001-7-8-1	

NOMBRES REGISTRADOS	
Cédula	Nombre
0916661036	MIRYAN BETHSABE FARFAN MEJIA

DATOS DEL PREDIO					
Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia	
SIN CIUDADELA	CALLE VEHICULAR	1	5(1)	TARQUI	

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD					
Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	SEXAGESIMA PRIMERA	15460	3-JUL-2018	11143	407763

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD					
NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
*	*	*	*	IRREGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
*	*	*	*	*	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD			
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR
\$*****10,749,451.30	0.566745000000	\$1.08	\$*****1,994.55

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS			
ANX. AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION
-	-	-	\$*****58,927.42
TOTAL CONSTRUCCION:			\$*****58,927.42

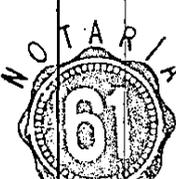
VALOR DE LA PROPIEDAD	\$*****60,921.97
------------------------------	-------------------------

REGISTRO DE CONSTRUCCION:	2009-2447	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACION	
		986	VIGENCIA 2016

OBSERVACIONES:
 Usuario: JOHARFC
 REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEPARTAMENTO 508 DE LA PLANTA 5 DEL EDIFICIO RIVERFRONT I ALICUOTA 0,566745 %

Gonzalez Morales

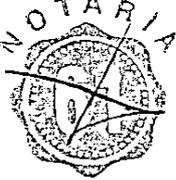

 NOTARIA
 61
 ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR


 NOTARIA
 61
 ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR

ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES
JEFE DE CATASTRO

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recepen este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal <http://www.guayaquil.gob.ec>

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.


 NOTARIA
 61
 ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO FUE MATERIALIZADO ANTE MI DESDE PAGINA WEB O SOPORTE ELECTRONICO Y QUE CONSTA DE ----- FOLIOS

GUAYAQUIL, 17 JUL 2018

[Signature]

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



Registro de la Propiedad
Municipal de Guayaquil

matrícula inmobiliaria
Registro de la Propiedad de Guayaquil

407763

Cód. Catastral/Ro/Ident. Predial

28-0001-005-1-7-8

Aperturado el: lunes 23 de abril de 2012

Conforme a la solicitud Número: 18131 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Matrícula Inmobiliaria Número 407763, **CERTIFICACIÓN** que contiene:

a) INFORMACIÓN FÍSICA DEL CATASTRO MUNICIPAL



La información física del predio nos es suministrada por el Catastro Municipal gracias a la Conexión Informática que existe entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (Representado por el Ab. Jaime Nebot Saadi) y el Registro de la Propiedad.

Alícuota: 0,566745

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

LINDEROS Y MEDURAS CATASTRALES:

Norte: Solar 5(2), con 28.60 mts.
Sur: Ze 1b-m01-101, con 29.32 mts.
Este: Malecon, con 68.59 mts.
Oeste: Calle Vehicular, con 60.16 mts.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

Estado del Solar: CONSTRUIDO
Uso de Edificación: RESIDENCIAL

Alumbrado: SI Pavimentación: SI
Alcantarillado: SI Bordillo: SI
Agua Potable: SI Acera: SI
Red telefónica: SI
Esquinero o Meridional: Meridional

FORMA DEL SOLAR:

Área Escritura: 1,852.27 mts2. Frente Escritura: 60.16 mts.
Fondo Escritura: 29.32 mts. Frente 1: 60.16 mts.
Área Levantamiento: 1,852.27 mts2. Frente 2: 0.00 mts.
Fondo Levantamiento: 29.32 mts. Frente 3: 0.00 mts.
Frente 4: 0.00 mts.

b) INFORMACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE

LINDEROS Y MENSURAS REGISTRALES:

Departamento 508 de la planta 5 del edificio Riverfront I, levantado en el solar 5-1 de la manzana 1, parroquia Tarqui.
ÁREA ÚTIL: 65,80 metros cuadrados.
ÁREA COMÚN: 35,90 metros cuadrados.
ÁREA TOTAL: 101,70 metros cuadrados.
ALÍCUOTA: 0,566745 %

RESUMEN DE MOVIMIENTOS:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial	Folio Final
a) Registrales				
Propiedades	Compraventa	9,888 25/06/2009	22,483	
Propiedades	Rectificación	16,903 19/10/2009	38,039	
Propiedades	Aporte a Fideicomiso Mercantil	19,265 30/11/2009	43,277	
Propiedades	Restitución	1,490 31/01/2011	3,245	
Hipotecas y Gravámenes	Servidumbre	6,431 25/04/2012	16,449	
Propiedades Horizontales	Reglamento Interno	148 03/05/2012	1,405	
Propiedades Horizontales	Protocolización de Planos	147 03/05/2012	1,281	
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	146 03/05/2012	1,185	
Propiedades	Compraventa	3,778 24/02/2014	8,177	
Propiedades	Donación	11,143 03/07/2018	24,337	

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 6 Compraventa

Inscrito el: **jueves, 25 de junio de 2009** Tomo: 45 Folios: 22,483 - 22,484
Número de Inscripción: 9,888 Número de Repertorio: 13,685
Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Novena
Nombre del Cantón: Guayaquil
Escritura/Providencia/Resolución: 10-feb-09
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:
Solares vacíos.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-91389792001	Promotores Inmobiliarios Pronobis S A		Guayaquil
Vendedor	09-60000220001	Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil		Guayaquil

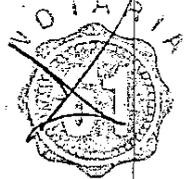
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Rec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	18,650	21-dic-2007	41,653	41,654

Certificación impresa por: CCHICA

Matrícula: 407763

Página: 1 de 5
General Córdova 918 y Víctor Manuel Rendón
rpgguayaquil.gob.ec



ABG. CRISTÓBAL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

2 / 6 Rectificación

Inscrito el: **lunes, 19 de octubre de 2009** Tomo: **77** Folios: **38,039 - 38,042**
 Número de Inscripción: **16,903** Número de Repertorio: **28,827**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Vigésima Novena**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Escritura/Providencia/Resolución: **22-sep-09**
 Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:**OBJETO DE LA RECTIFICACIÓN**

El objeto de esta rectificación es el texto de la escritura pública celebrada el 10 de Febrero de 2009 ante en notario Vigésimo Noveno de Guayaquil, inscrita el 25 de Junio de 2009 en lo siguiente:

3.1 En la cláusula primera de antecedentes en el literal a-1 en vez de Lote L 1 debió decir Lote L3 y donde dice código catastral 28-0001-005-1 debió decir 28-0001-05-3:

En el literal a.3 en vez de Lote L3 debió decir lote L1 donde dice código catastral 28-0001-005-3 debió decir 28-0001-005-1.

En el literal c.5 en vez de Lote L.5 debió decir Lote L7 y donde dice código catastral 28-0001-008-5 debió decir 28-0001-008-7.

En el Literal C.7 en vez de Lote L 7 debió decir lote L5 donde dice código catastral 28-0001-008-7 debió decir 28-0001-008-5. 3.-2.

En la cláusula segunda de OBJETO:

En el literal a) en vez de Lote L 1 debió decir Lote L3 y donde dice código catastral 28-0001-005-1 debió decir 28-0001-005-3.

En el literal c) en vez de lote L.3 debió decir Lote L 1 donde dice código catastral 28-0001-005-3 debió decir 28-0001-005-1.

En el literal k) en vez de lote L 5 debió decir Lote L 7 y donde dice código catastral 28-0001-005 debió decir 28-0001-008-7.

En el literal m) en vez de lote L 7 debió decir Lote L 5 y donde dice código catastral 28-0001-008-7 debió decir 28-0001-008-5.

3.3.- En la cláusula Quinta de HIPOTECA en el literal c) en vez de lote L 5 debió decir Lote L 7 y donde dice código catastral 28-0001-008-5 debió decir 28-0001-008-7.

En el mismo literal c) en vez de Lote L 7 debió decir Lote L 5 y donde dice código catastral 28-0001-008-7 debió decir 28-0001-008-5.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-91389792001	Promotores Inmobiliarios Pronobis S A		Guayaquil
Vendedor	09-6000220001	Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	9,243	25-jun-2009	21,401	21,402
Propiedades	9,888	25-jun-2009	22,483	22,484

3 / 6 Aporte a Fideicomiso Mercantil

Inscrito el: **lunes, 30 de noviembre de 2009** Tomo: **87** Folios: **43,277 - 43,278**
 Número de Inscripción: **19,265** Número de Repertorio: **33,449**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Trigésima**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Escritura/Providencia/Resolución: **22-oct-09**
 Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adquirente	09-92603496001	Fideicomiso Administración Ciudad Del Río		Guayaquil
Aportante	09-91389792001	Promotores Inmobiliarios Pronobis S A		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	9,388	25-jun-2009	22,483	22,484
Propiedades	16,903	19-oct-2009	38,039	38,042

4 / 6 Restitución

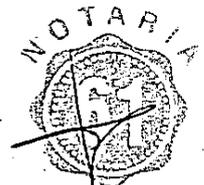
Inscrito el: **lunes, 31 de enero de 2011** Tomo: **7** Folios: **3,245 - 3,246**
 Número de Inscripción: **1,490** Número de Repertorio: **37,026**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Séptima**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Escritura/Providencia/Resolución: **20-oct-10**
 Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

La restitución se hace a favor del Fideicomiso Ciudad del Río, por cuanto la Compañía Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. en su calidad de beneficiario del Fideicomiso de Administración Ciudad del Río, le cedió sus derechos fiduciarios exclusivamente de los lotes 5-1 y 5-2 de la manzana 1, según consta en las escrituras públicas celebradas el 19 de noviembre de 2009, ante el Notario Trigésimo de Guayaquil y el 12 de febrero de 2010 ante el Notario Noveno de Guayaquil, las cuales se acompañan al presente instrumento.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR



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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adquirente	09-92603461001	Fideicomiso Ciudad Del Río		Guayaquil
Restituyente	09-92603496001	Fideicomiso Administración Ciudad Del Río		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	19,265	30-nov-2009	43,277	43,278

5 / 6 **Compraventa**

Inscrito el: **lunes, 24 de febrero de 2014** Tomo: **17** Folios: **8,177 - 8,178**
 Número de Inscripción: **3,778** Número de Repertorio: **40,855**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Vigésima Séptima**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Escritura/Providencia/Resolución: **09-dic-13**
 Oficio/Telex/Fax:

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



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-00420266	Farfán Pacheco Galo Adolfo	Casado	Guayaquil
Comprador	09-07183461	Mejía Silva Miriam Beatriz	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-92603461001	Fideicomiso Ciudad Del Río		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	6,431	25-abr-2012	16,449	16,450
Propiedades	1,490	31-ene-2011	3,245	3,246
Propiedades Horizontales	146	03-may-2012	1,185	1,280
Propiedades Horizontales	147	03-may-2012	1,281	1,404
Propiedades Horizontales	148	03-may-2012	1,405	1,478

6 / 6 **Donación**

Inscrito el: **martes, 03 de julio de 2018** Tomo: **49** Folios: **24,337 - 24,338**
 Número de Inscripción: **11,143** Número de Repertorio: **15,460**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Sexagésima Primera**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Escritura/Providencia/Resolución: **11-jun-18**
 Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:
 José Ricardo Mejía Silva comparece por los derechos que representa de Miryan Bethsabe Farfán Mejía.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	09-00420266	Farfán Pacheco Galo Adolfo	Casado	Guayaquil
Donante	09-07183461	Mejía Silva Miriam Beatriz	Casado	Guayaquil
Donatario	09-16661036	Farfán Mejía Miryan Bethsabe	Soltero	Miami

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

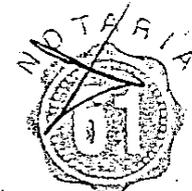
Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	3,778	24-feb-2014	8,177	8,178
Hipotecas y Gravámenes	6,431	25-abr-2012	16,449	16,450

REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

1 / 3 **Constitución de Propiedad Horizontal**

Inscrito el: **jueves, 03 de mayo de 2012** Tomo: **14** Folios: **1,185 - 1,280**
 Número de Inscripción: **146** Número de Repertorio: **11,088**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Séptima**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Escritura/Providencia/Resolución: **25-ene-12**
 Oficio/Telex/Fax:

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



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	09-60000220001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil		Guayaquil
Propietario	09-92603461001	Fideicomiso Ciudad Del Río		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1,490	31-ene-2011	3,245	3,246
Hipotecas y Gravámenes	6,431	25-abr-2012	16,449	16,450

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



2 / 3 **Protocolización de Planos**

Inscrito el: **jueves, 03 de mayo de 2012** Tomo: **14** Folios: **1,281 - 1,404**
Número de Inscripción: **147** Número de Repertorio: **11,088**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Séptima**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **25-ene-12**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:
Se archiva plano

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	09-60000220001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil		Guayaquil
Propietario	09-92603461001	Fideicomiso Ciudad Del Río		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1,490	31-ene-2011	3,245	3,246
Propiedades Horizontales	146	03-may-2012	1,185	1,280

3 / 3 **Reglamento Interno**

Inscrito el: **jueves, 03 de mayo de 2012** Tomo: **14** Folios: **1,405 - 1,478**
Número de Inscripción: **148** Número de Repertorio: **11,088**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Séptima**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **25-ene-12**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:
******* (Ninguna) *******

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-92603461001	Fideicomiso Ciudad Del Río		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1,490	31-ene-2011	3,245	3,246
Propiedades Horizontales	146	03-may-2012	1,185	1,280
Propiedades Horizontales	147	03-may-2012	1,281	1,404



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES

1 / 1 **Servidumbre**

Inscrito el: **miércoles, 25 de abril de 2012** Tomo: **33** Folios: **16,449 - 16,450**
Número de Inscripción: **6,431** Número de Repertorio: **10,644**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Séptima**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **12-mar-12**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:

El Fideicomiso Ciudad del Río y el Fideicomiso Hotel Ciudad del Río en su calidad de propietarios de los solares 5-1, 5-2 y 5-3 antes detallados declaran someterse a las servidumbres contempladas en el presente instrumento.

SERVIDUMBRES

Toda vez que como se detalló en el literal c) de la cláusula precedente los 3 proyectos inmobiliarios (edificio Riverfront I que es parte del proyecto urbanístico Ciudad del Río junto con el edificio Riverfront II y el Hotel Wyndham) referidos en este instrumento, mantienen en común un paseo peatonal en la parte frontal de su terreno que da al malecón y otra parte de sus lotes en la parte trasera que da a la calle; los comparecientes se comprometen a permitirse mutuamente el tránsito peatonal, tanto por la parte frontal como posterior de sus edificios, en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de sus predios.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-92603461001	Fideicomiso Ciudad Del Río		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1,490	31-ene-2011	3,245	3,246

ESPACIO EN BLANCO



[Handwritten mark]

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Registrales	Número de Inscripciones	Negativas	Número de Negativas
Propiedades	6		
Propiedades Horizontales	3		
Hipotecas y Gravámenes	1		

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

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

Emitido a las: 15:38:05 del miércoles, 29 de agosto de 2018

407763

Calificador de Título : JSOTO
Calificador Legal : IMENDOZA1-2012-110831-2013-4085526/jun/2018BSALAS . 1-2018-154602-2018-18131

Amanuense de Certificados : RARMIJO
Revisor de Certificados : CCHICA

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$ (15.00)

MÁS SEGURIDAD
EN SU REGISTRO

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

Ab. Victoria Manuela Barba Alvarez
Registrador de la Propiedad Delegada

18131



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



7



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ALCALDIA

Guayaquil, 10 de noviembre del 2011.- Las 10:00.-

VISTOS: Agréguese al expediente la solicitud presentada por el Sr. Edgar Osorio, en su calidad de Apoderado del Fideicomiso Ciudad del Río, para obtener la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "Riverfront I", ubicado en el Proyecto Urbanístico Puerto Santa Ana, etapa 1B, Mz. 1, solar No. 5-1 (antes Lote L-Uno) de la parroquia urbana Tarquí, de esta ciudad de Guayaquil, identificado con el código catastral No. 28-0001-005-1. Constan en el expediente: De fojas 72 a 78 consta Escritura Pública de Restitución Fiduciaria que hace el "Fideicomiso Administración Ciudad del Río" al "Fideicomiso Ciudad del Río", celebrada el 20 de octubre del 2010 en la Notaría Séptima del Cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 31 de enero del 2011, mediante la cual se restituyen al Fideicomiso Ciudad del Río los lotes L uno y L dos, identificados con los códigos catastrales Nos. 28-001-005-1 y 28-001-005-2, respectivamente. A foja 55, se anexa copia de la solicitud No. 009642-2011 del 31 de marzo del 2011, de la empresa Interagua Cía. Ltda., mediante la cual se indica que se verificó que el diseño de las instalaciones de agua potable cumple con los requisitos técnicos exigidos por la empresa para que el predio sea sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. De fojas 58 a 71, se adjunta oficio No. 426-DIP-BCBG del 08 de septiembre del 2009, en el cual se emiten las Disposiciones Técnicas de Seguridad contra Incendios para el edificio RIVERFRONT I. A foja 54, consta copia del oficio No. JRAG-OCG-042-2011, del 17 de junio del 2011, en el cual se indica que se ha procedido con la revisión y aprobación del proyecto telefónico de la obra RIVERFRONT I, el mismo que cumple con las normas de diseño de CNT. Sustanciada que ha sido la solicitud en referencia de conformidad con la ley y ordenanzas respectivas, se ha llegado al estado de resolver, y para hacerlo se considera: PRIMERO.- La petición ha sido tramitada con observancia de todas las formalidades legales, no existiendo en su sustanciación, vicio alguno que pudiera acarrear la nulidad del expediente, por lo que se declara válido el presente procedimiento. SEGUNDO.- La competencia del infrascrito, nace de lo dispuesto en el Art. 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal, que textualmente señala: "Corresponde a las Municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni, los Registradores de la Propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12. Esta disposición está reglamentada por el Art. 99 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, publicada el 5 de agosto del año 2000, que expresa lo siguiente: Es competencia del Alcalde, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de Propiedad Horizontal presentadas a la Municipalidad. TERCERO.- Se han cumplido los presupuestos señalados en los artículos 98 y 99 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, para que tenga lugar la declaración respectiva; así tenemos: A) De fojas 7 a 30, se agrega el cuadro de alicuotas del inmueble de código catastral No. 28-0001-005-1, denominado Edificio RIVERFRONT I, aprobados el 06 de octubre del 2011. B) De fojas 141 a 215; se acompañan planos aprobados técnicamente el 06 de octubre del 2011. C) A foja 53, se acompaña el Registro de Construcción No. 2009-2447 del 11 de noviembre del 2009, respecto del bien inmueble en mención. A foja 50 se encuentra certificado para modificación de planos No. 2011-0017086443 del 19 de mayo del 2011, donde se establece modificaciones en piso y terraza, con aumento de área de construcción. D) A fojas 2, se anexa el memorando No. DUAR-AyR-2011-18504, del 12 de octubre del 2011, dirigido a la Alcaldía, en el que se informa respecto al predio de código catastral No. 28-0001-005-1 que, "de acuerdo a los documentos presentados, no existe inconveniente de carácter técnico para que el mencionado edificio, sea declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal". CUARTO.- Con memorando DAJ-IJ-2011-13671 del 26 de octubre del 2011, remitido por el Ab. Daniel Veintimilla Soriano, en conformidad con los Artículos

M. Osorio



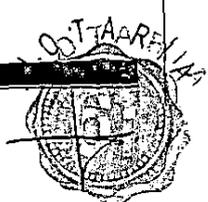
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



382 y 383 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, emite criterio legal en el sentido de que con los antecedentes detallados, así como los Informes técnicos emitidos, de conformidad con lo establecido en el Art. 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal, y los Arts. 98 y 99 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, la Procuraduría Síndica es de la opinión que, bien puede el señor Alcalde extender la declaración que autorice la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del inmueble de código catastral No. 28-0001-005-1. Por las consideraciones anotadas en el infrascrito Alcalde de Santiago de Guayaquil, en uso de las facultades señaladas en los Arts. 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y 99 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones, RESUELVE: Declarar Incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal al edificio denominado "Riverfront I", ubicado en el Proyecto Urbanístico Puerto Santa Ana, etapa 1B, Mz. 1, solar No. 5-1 (antes Lote L-Uno) de la parroquia urbana Tarquí, de esta ciudad de Guayaquil, identificado con el código catastral No. 28-0001-005-1, en las siguientes medidas y porcentajes:

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL, ECUADOR

IDENTIFICACION	AREA UTIL (M2.)	AREA COMUN (M2.)	AREA TOTAL (M2.)	ALICUOTA (%)
PARQUEO P1	12.50	6.82	19.32	0.107664
PARQUEO P2	12.50	6.82	19.32	0.107664
PARQUEO P3	12.50	6.82	19.32	0.107664
PARQUEO P4	12.50	6.82	19.32	0.107664
PARQUEO P5	12.50	6.82	19.32	0.107664
PARQUEO P6	12.75	6.96	19.71	0.109818
PARQUEO P7	12.25	6.68	18.93	0.105511
PARQUEO P8	12.75	6.96	19.71	0.109818
PARQUEO P9	12.50	6.82	19.32	0.107664
PARQUEO P10	12.50	6.82	19.32	0.107664
PARQUEO P11	12.88	7.03	19.91	0.110937
PARQUEO P12	12.88	7.03	19.91	0.110937
PARQUEO P13	12.62	6.88	19.50	0.108681
PARQUEO P14	12.88	7.03	19.91	0.110937
PARQUEO P15	12.88	7.03	19.91	0.110937
PARQUEO P16	12.88	7.03	19.91	0.110937
PARQUEO P17	12.88	7.03	19.91	0.110937
PARQUEO P18	12.88	7.03	19.91	0.110937

PLANTA GARAJE (SÓTANO)

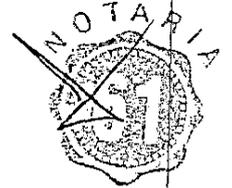


ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL, ECUADOR



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
ALCALDIA

	PARQUEO P19	12.50	6.82	19.32	0.107664
	PARQUEO P20	12.50	6.82	19.32	0.107664
	PARQUEO P21	12.50	6.82	19.32	0.107664
	✓ PARQUEO P22	12.50	6.82	19.32	0.107664
	✓ PARQUEO P23	12.50	6.82	19.32	0.107664
	PARQUEO P24	12.50	6.82	19.32	0.107664
	PARQUEO P25	12.50	6.82	19.32	0.107664
	PARQUEO P26	13.76	7.51	21.27	0.118517
	PARQUEO P27	12.24	6.68	18.92	0.105425
	PARQUEO P28	12.50	6.82	19.32	0.107664
	✓ PARQUEO P29	12.25	6.68	18.93	0.105511
	✓ PARQUEO P30	12.45	6.79	19.24	0.107234
	PARQUEO P31	12.50	6.82	19.32	0.107664
	PARQUEO P32	11.50	6.27	17.77	0.099051
	✓ PARQUEO P33	11.50	6.27	17.77	0.099051
	PARQUEO P34	11.10	6.06	17.16	0.095606
	PARQUEO P35	12.50	6.82	19.32	0.107664
	✓ PARQUEO P36	12.50	6.82	19.32	0.107664
PLANTA GARAJE (SÓTANO)	BODEGA B1	3.14	1.72	4.86	0.027046
	BODEGA B2	3.25	1.78	5.03	0.027994
	BODEGA B3	3.27	1.79	5.06	0.028166
	BODEGA B4	2.49	1.36	3.85	0.021448
	BODEGA B5	2.38	1.30	3.68	0.020500
	BODEGA B6	2.92	1.60	4.52	0.025151
	✓ BODEGA B7	5.73	3.14	8.87	0.049354



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMO
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMO
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMO
GUAYAQUIL - ECUADOR

M. De



ABG. CRISTEL QUIROLA LEONARDO
GUAYACUIL, ECUADOR

PLANTA BAJA	✓ BODEGA B8	4.47	2.45	6.92	0.038502
	BODEGA B9	8.25	4.51	12.76	0.071059
	BODEGA B10	6.18	3.38	9.56	0.053230
	BODEGA B11	5.27	2.89	8.16	0.045392
	BODEGA B12	5.11	2.80	7.91	0.044014
	BODEGA B13	3.39	1.86	5.25	0.029200
	BODEGA B14	3.44	1.89	5.33	0.029630
	BODEGA B15	3.39	1.86	5.25	0.029200
	BODEGA B16	3.45	1.88	5.33	0.029716
	BODEGA B17	3.45	1.88	5.33	0.029716
	BODEGA B18	3.45	1.88	5.33	0.029716
	BODEGA B19	3.45	1.88	5.33	0.029716
	BODEGA B20	3.42	1.87	5.29	0.029458
	✓ BODEGA B21	4.03	2.20	6.23	0.034711
	BODEGA B22	3.67	2.00	5.67	0.031610
	BODEGA B23	3.67	2.00	5.67	0.031610
	BODEGA B24	3.67	2.00	5.67	0.031610
	BODEGA B25	3.67	2.00	5.67	0.031610
	✓ BODEGA B26	5.80	3.16	8.96	0.049956
	BODEGA B27	10.14	5.53	15.67	0.087337
	BODEGA B28	8.91	4.86	13.77	0.076743
	✓ LOC.COM. 1	30.73	16.77	47.50	0.264682
	LOC.COM. 2	37.12	20.25	57.37	0.319720
	LOC.COM. 3	35.75	19.51	55.26	0.307920
	LOC.COM. 4	35.74	19.50	55.24	0.307834
	LOC.COM. 5	35.74	19.50	55.24	0.307834
	LOC.COM. 6	35.88	19.58	55.46	0.309040
	LOC.COM. 7	37.34	20.37	57.71	0.321615
LOC.COM. 8	70.29	38.35	108.64	0.605418	



ABG. CRISTEL QUIROLA LEONARDO
GUAYACUIL, ECUADOR

1-48
1-49
1-50
1-51
1-52
1-53
1-54
1-55
1-56
1-57
1-58
1-59
1-60
1-61
1-62
1-63
1-64
2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6
2-7
2-8



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
ALCALDIA

PLANTA 1	LOC.COM. 9	39.78	21.70	61.48	0.342631
	DEPTO. 101	88.09	48.06	136.15	0.758732
	DEPTO. 102	78.60	42.89	121.49	0.676993
	DEPTO. 103-104	112.81	61.55	174.36	0.971549
	DEPTO. 105	57.84	31.56	89.40	0.498184
	DEPTO. 106	46.91	25.59	72.50	0.404043
	DEPTO. 107	66.71	36.40	103.11	0.574583
	DEPTO. 108	65.80	35.90	101.70	0.566745
	DEPTO. 109-(209)*	100.42	54.79	155.21	0.864932
	DEPTO. 110	52.25	28.51	80.76	0.450037
	DEPTO. 111	78.94	43.07	122.01	0.679922
	DEPTO. 112	56.76	30.97	87.73	0.488882
	PLANTA 2	DEPTO. 201-212	168.09	91.71	259.80
DEPTO. 202		78.60	42.89	121.49	0.676993
DEPTO. 203		52.39	28.58	80.97	0.451243
DEPTO. 204		60.38	32.94	93.32	0.520062
DEPTO. 205		57.84	31.56	89.40	0.498184
DEPTO. 206		46.91	25.59	72.50	0.404043
DEPTO. 207		66.71	36.40	103.11	0.574583
DEPTO. 208		65.80	35.90	101.70	0.566745
DEPTO. 209(*)		*Area integrada al Departamento 109			
DEPTO. 210		52.25	28.51	80.76	0.450037
DEPTO. 211		78.94	43.07	122.01	0.679922
PLANTA 3	DEPTO. 301	88.09	48.06	136.15	0.758732
	DEPTO. 302	78.60	42.89	121.49	0.676993
	DEPTO. 303	52.39	28.58	80.97	0.451243

3-1
3-2
3-3
3-4
3-5
3-6
3-7
3-8
3-9
3-10
3-11

NOTARIA
ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Ver

NOTARIA
61
ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

	DEPTO. 304	60.38	32.94	93.32	0.520062	
	DEPTO. 305-306	118.29	64.54	182.83	1.018849	
	✓ DEPTO. 307	66.71	36.40	103.11	0.574583	
	DEPTO. 308-309	116.84	63.75	180.59	1.006360	
	DEPTO. 310	52.25	28.51	80.76	0.450037	
	DEPTO. 311	78.94	43.07	122.01	0.679922	
	✓ DEPTO. 312	56.76	30.97	87.73	0.488882	
PLANTA 4	DEPTO. 401	88.09	48.06	136.15	0.758732	
	DEPTO. 402	78.60	42.89	121.49	0.676993	
	DEPTO. 403	52.39	28.58	80.97	0.451243	
	DEPTO. 404	60.38	32.94	93.32	0.520062	
	DEPTO. 405	57.84	31.56	89.40	0.498184	
	DEPTO. 406	46.91	25.59	72.50	0.404043	
	DEPTO. 407	66.71	36.40	103.11	0.574583	
	DEPTO. 408	65.80	35.90	101.70	0.566745	
	DEPTO. 409	51.63	28.17	79.80	0.444697	
	DEPTO. 410	52.25	28.51	80.76	0.450037	
	DEPTO. 411	78.94	43.07	122.01	0.679922	
	DEPTO. 412	56.76	30.97	87.73	0.488882	
	PLANTA 5	DEPTO. 501-512	168.09	91.71	259.80	1.447784
DEPTO. 502		78.60	42.89	121.49	0.676993	
DEPTO. 503-504		112.81	61.55	174.36	0.971649	
DEPTO. 505-506		118.29	64.54	182.83	1.018849	
DEPTO. 507		66.71	36.40	103.11	0.574583	
DEPTO. 508		65.80	35.90	101.70	0.566745	
DEPTO. 509		51.63	28.17	79.80	0.444697	
DEPTO. 510		52.25	28.51	80.76	0.450037	
DEPTO. 511		78.94	43.07	122.01	0.679922	

5-8
5-10
5-11
5-12
6-1
6-2
6-3
6-4
6-5
6-6
6-7
6-8
6-9
6-10
6-11
6-12
7-1
7-2
7-3
7-5
7-7
7-8
7-9



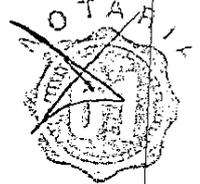


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

ALCALDIA

PLANTA 6	DEPTO. 601	88.09	48.06	136.15	0.758732
	DEPTO. 602	78.60	42.89	121.49	0.676993
	DEPTO. 603	52.99	28.58	80.97	0.451243
	DEPTO. 604	60.38	32.94	93.32	0.520062
	DEPTO. 605	57.84	31.56	89.40	0.498184
	DEPTO. 606	46.91	25.59	72.50	0.404043
	DEPTO. 607	66.71	36.40	103.11	0.574583
	✓ DEPTO. 608	65.80	35.90	101.70	0.566745
	DEPTO. 609	51.63	28.17	79.80	0.444697
	DEPTO. 610	52.25	28.51	80.76	0.450037
	DEPTO. 611	78.94	43.07	122.01	0.679922
	DEPTO. 612	56.76	30.97	87.73	0.488882
PLANTA 7	DEPTO. 701	88.09	48.06	136.15	0.758732
	DEPTO. 702	78.60	42.89	121.49	0.676993
	DEPTO. 703	52.39	28.58	80.97	0.451243
	DEPTO. 704	60.38	32.94	93.32	0.520062
	✓ DEPTO. 705	57.84	31.56	89.40	0.498184
	✓ DEPTO. 706	46.91	25.59	72.50	0.404043
	✓ DEPTO. 707	66.71	36.40	103.11	0.574583
	✓ DEPTO. 708	65.80	35.90	101.70	0.566745
	DEPTO. 709	51.63	28.17	79.80	0.444697
	✓ DEPTO. 710	52.25	28.51	80.76	0.450037
	DEPTO. 711	78.94	43.07	122.01	0.679922
	DEPTO. 712	56.76	30.97	87.73	0.488882
PLANTA 8	DEPTO. 801	88.09	48.06	136.15	0.758732
	DEPTO. 802	78.60	42.89	121.49	0.676993

M. De



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



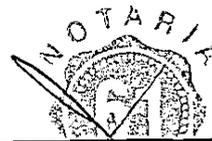
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

PLANTA 9	DEPTO. 803	52.39	28.58	80.97	0.451243	
	DEPTO. 804	60.38	32.94	93.32	0.520062	
	✓ DEPTO. 805	81.42	44.42	125.84	0.701282	
	DEPTO. 806	141.08	76.96	218.02	1.214971	
	DEPTO. 807	66.98	36.55	103.53	0.576909	
	DEPTO. 808	52.25	28.51	80.76	0.450037	
	DEPTO. 809	78.94	43.07	122.01	0.679922	
	DEPTO. 810	56.76	30.97	87.73	0.488882	
	✓ DEPTO. 901	88.09	48.06	136.15	0.758732	
	DEPTO. 902	78.60	42.89	121.49	0.676993	
PLANTA 10	✓ DEPTO. 903-904	112.81	61.55	174.36	0.971649	
	DEPTO. 905	81.42	44.42	125.84	0.701282	
	DEPTO. 906	83.52	45.57	129.09	0.719370	
	DEPTO. 907	58.14	31.72	89.86	0.500768	
	DEPTO. 908	52.25	28.51	80.76	0.450037	
	DEPTO. 909	78.94	43.07	122.01	0.679922	
	DEPTO. 910	56.76	30.97	87.73	0.488882	
	PLANTA 11	✓ DEPTO. 1001-1010	168.09	91.71	259.80	1.447784
		DEPTO. 1002-1003	130.91	71.43	202.34	1.127547
		✓ DEPTO. 1004	57.73	31.50	89.23	0.497237
DEPTO. 1005		81.42	44.42	125.84	0.701282	
DEPTO. 1006		83.52	45.57	129.09	0.719370	
DEPTO. 1007		58.14	31.72	89.86	0.500768	
DEPTO. 1008		52.25	28.51	80.76	0.450037	
DEPTO. 1009		78.94	43.07	122.01	0.679922	
PLANTA 11	✓ DEPTO. 1101	88.09	48.06	136.15	0.758732	
	DEPTO. 1102	78.60	42.89	121.49	0.676993	
	DEPTO. 1103-1104- (1203)**	162.45	88.64	251.09	1.399206	

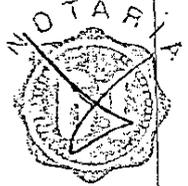


ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Vertical stamp or seal on the right edge of the page.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
ALCALDIA



ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZA
GUAYAQUIL - ECUADOR

	DEPTO. 1105	81.42	44.42	125.84	0.701282
	DEPTO. 1106	83.52	45.57	129.09	0.719370
	DEPTO. 1107	58.14	31.72	89.86	0.500768
	DEPTO. 1108	52.25	28.51	80.76	0.450037
	DEPTO. 1109	78.94	43.07	122.01	0.679922
	DEPTO. 1110	56.76	30.97	87.73	0.488882
PLANTA 12	✓ DEPTO. 1201	88.09	48.06	136.15	0.758732
	DEPTO. 1202	78.60	42.89	121.49	0.676993
	DEPTO. 1203**	**Area integrada a los Departamentos 1103-1104			
	DEPTO. 1204	57.73	31.50	89.23	0.497237
	DEPTO. 1205	81.42	44.42	125.84	0.701282
	DEPTO. 1206	83.52	45.57	129.09	0.719370
	DEPTO. 1207	58.14	31.72	89.86	0.500768
	DEPTO. 1208	52.25	28.51	80.76	0.450037
	DEPTO. 1209	78.94	43.07	122.01	0.679922
	DEPTO. 1210	56.76	30.97	87.73	0.488882
PLANTA 13	DEPTO. 1301	88.09	48.06	136.15	0.758732
	✓ DEPTO. 1302-1303	130.91	71.43	202.34	1.127547
	DEPTO. 1304	60.38	32.94	93.32	0.520062
	✓ DEPTO. 1305	88.29	48.17	136.46	0.760455
	✓ DEPTO. 1306	83.52	45.57	129.09	0.719370
	DEPTO. 1307	58.14	31.72	89.86	0.500768
	✓ DEPTO. 1308	52.25	28.51	80.76	0.450037
	DEPTO. 1309	78.94	43.07	122.01	0.679922
✓ DEPTO. 1310	56.76	30.97	87.73	0.488882	



ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZA
GUAYAQUIL - ECUADOR

M. De



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

PLANTA 14	DEPTO. 1401	88.09	48.06	136.15	0.758732
	DEPTO. 1402	78.60	42.89	121.49	0.676993
	DEPTO. 1403	52.39	28.58	80.97	0.451243
	DEPTO. 1404	60.38	32.94	93.32	0.520062
	✓ DEPTO. 1405	81.42	44.42	125.84	0.701282
	✓ DEPTO. 1406	83.52	45.57	129.09	0.719370
	/ DEPTO. 1407	58.14	31.72	89.86	0.500768
	DEPTO. 1408	52.25	28.51	80.76	0.450037
	DEPTO. 1409	78.94	43.07	122.01	0.679922
	DEPTO. 1410	56.76	30.97	87.73	0.488882
PLANTA 15 - 16	DEPTO. 1501	108.68	58.21	164.89	0.918851
	✓ DEPTO. 1502	79.35	43.29	122.64	0.683453
	DEPTO. 1503	102.24	55.78	158.02	0.880608
	DEPTO. 1504	103.63	56.54	160.17	0.892580
TOTALES		11,610.16	6,334.71	17,944.87	100.000000

15-6
15-7
15-8
15-9
15-10
15-11
15-12
15-13
15-14
15-15
15-16

Las áreas comunes del edificio son: Planta Garage (Sótano): áreas entre parqueos, ascensores, áreas de circulación vehicular, cisternas (1 y 2), foso de escaleras, cuarto de bombas, cuarto de generador de emergencia, cuarto de telefonía, cuarto electromecánico, cuarto técnico, halls de cuartos de bombas, electromecánico, lobby de garaje, rampas peatonales, rampa vehicular, bodega útil, muros perimetrales, etc. Planta Baja: áreas verdes, ascensores, lobby, camineras, corredores, cuarto de celdas, cuarto de basura, cuarto eléctrico, ductos de ingeniería, entrada del lobby de departamentos, escaleras, escalinatas, oficinas administrativas, garita, rampas, salón inglés, terrazas, etc. Plantas 1 al 14: ascensores, corredores, cuartos de basura, ductos de ingeniería, foso de escaleras, lavandería, louvers, cuarto útil, etc. Planta 15-16. ascensores, corredores, cuarto de basura, ductos de ingeniería, foso de escaleras, piscina, hidromasaje, terraza de piscina, gimnasio, cuarto de bombas de piscina, cuarto de tanques de gas, cuarto de equipos salón de cine-karaoke, lavandería, louvers, bateñas de SS.HH. de hombres y de mujeres, losa de cubierta accesible, área de reunión de condóminos, etc. Servidumbre: Planta Garage (Sótano): todos los parqueos, considerados dentro del área útil, concederán servidumbre a los espacios de área común, como: áreas entre parqueos, ascensores, áreas de circulación vehicular, cisternas (1 y 2), foso de escaleras, cuarto de bombas, cuarto de generador de emergencia, tanque de combustible, cuarto de telefonía, cuarto electromecánico, cuarto técnico, halls de cuartos de bombas, electromecánico, lobby de garaje, rampas peatonales, rampa vehicular, bodega útil, muros perimetrales; etc.- Hágase conocer esta resolución al Director de Urbanismo, Avalúos y Registro, a fin de que se proceda a catastrar separadamente cada departamento del edificio denominado "Riverfront I", ubicado en el Proyecto Urbanístico Puerto Santa Ana, etapa 1B, Mz. 1, solar No. 5-1 (antes Lote L-Uno) de la parroquia urbana Tarqui, de esta ciudad de Guayaquil, identificado con el código catastral No. 28-0001-005-1, previo al pago por cada uno de

M



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
ALCALDIA

ellos, de la tasa por reavalúo, debiendo incluirse esta declaración en toda escritura pública que se otorgue sobre una parte del condominio referido, tal como señala el artículo 13.4, inciso tercero, de la Ordenanza de Avalúos y Registros de la Propiedad Inmobiliaria Urbana del Cantón Guayaquil.- HAGASE SABER.

Dominica Tabacchi Redón
Domenica Tabacchi Redón
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (E)



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA NOTARIA SEXAGÉSIMA PRIMERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL, De conformidad al Art. 16 numeral 5
DOY FE. Que tal(s) fotocopia(s) que antecede(n) es(son) copia(s)
certificada(s) del documento que me fue exhibido en ... hoja(s)

GUAYAQUIL: 17 JUL 2018



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

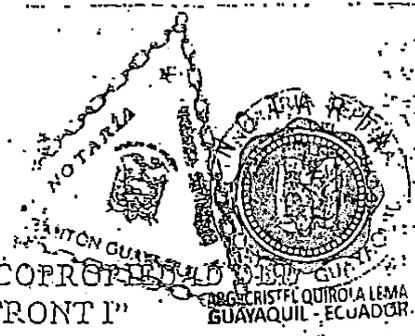
[Handwritten signature]



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

[Handwritten mark]

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD
EDIFICIO "RIVERFRONT I"



PREÁMBULO

El Edificio "RIVERFRONT I" es una moderna edificación que se levanta sobre el Proyecto Urbanístico Puerto Santa Ana, etapa 1B, Mz. 1, solar No. 5-1 (antes Lote L-Uno) de la parroquia urbana Tarqui, ubicado dentro de la jurisdicción del cantón Guayaquil, identificado con el código catastral No. 28-0001-005-1 el mismo que tiene los siguientes linderos y dimensiones:
POR EL NORTE: solar 5 (2) en veintiocho metros sesenta centímetros; POR EL SUR: ZE 1B-M 01-L 01 en veintinueve metros treinta y dos centímetros; POR EL ESTE: Malecón en sesenta y ocho metros con cincuenta y nueve centímetros; y POR EL OESTE: calle vehicular con sesenta metros dieciséis centímetros

Todo lo cual da un área total de 1.852,27 mts.2

Matrícula inmobiliaria número tres cinco cuatro tres siete siete

El Edificio RIVERFRONT I está dividido en TRES bloques o sectores, perfectamente determinados en los planos y especificaciones técnicas que se anexan, estos son, BLOQUE O SECTOR DE PARQUEOS Y BODEGAS, BLOQUE O SECTOR DE LOCALES COMERCIALES Y BLOQUE O SECTOR DE VIVIENDAS PERMANENTE U OCASIONAL.

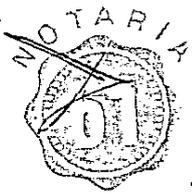
El Edificio RIVERFRONT I (en lo posterior "El Edificio") forma parte integrante del megaproyecto y plan maestro arquitectónico denominado CIUDAD DEL RÍO, destinado para proyectos hoteleros, locales comerciales, oficinas, viviendas, parqueos y servicios.

El Condominio está conformado por un sótano, planta baja y dieciséis pisos altos, en un área total de 17.944,87 M2, de construcción, distribuidos en 11.610,16 M2 de área útil y 6.334,71 M2 de área común

Las especificaciones generales de los locales, departamentos, parqueos y bodegas, constan en el "Anexo A"

Cada Bloque o Sector puede tener Reglamento de Operación y Uso de Áreas distinto uno de otro, sin embargo, se establece una misma expensa de mantenimiento para todos los sectores.

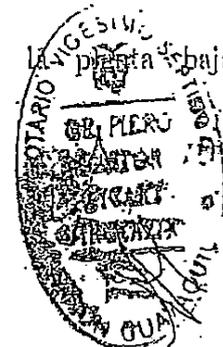
El Sector o Bloque Comercial comprende toda la planta baja, es



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR





completamente independiente de los departamentos y son en total comerciales perfectamente definidas en los planos aprobados por la Municipalidad de Guayaquil, para la constitución al Régimen de Propiedad Horizontal.

Los departamentos tienen acceso directo e independiente al Sector o Bloque Comercial ubicado en la Planta Baja.

El Sector o Bloque de Viviendas comprende en los pisos altos del 1 al 16, que corresponde a un total de 144 departamentos.

El Sector o Bloque Parques y Bodegas, que se encuentra ubicado en los sótanos con un total de 36 parques y 28 bodegas.

Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que está construido el edificio.

Se denominan plantas de subsuelo las que quedan debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se ordenan de la planta baja.

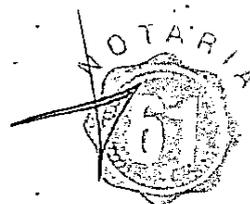
Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

Los entresijos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO

ARTÍCULO PRIMERO: El presente Reglamento Interno del Edificio RIVERFRONT I se formula de acuerdo con el siguiente ordenamiento:

- 1) La Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento;
- 2) El artículo 895 del Código Civil;
- 3) Las Ordenanzas correspondientes;
- 4) La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio al que se refiere este ordenamiento interno.



ABG. CRISTEL QUIROLA LERA
GUAYAQUIL ECUADOR



A los tres primeros ordenamientos que surgen de ~~estas~~ fuentes de este Reglamento Interno y que forman parte del mismo, se los podrá llamar también indistintamente, de aquí en adelante, como los "Fundamentos Legales" o "La Ley", y al último ordenamiento, "La Escritura Constitutiva".

ARTÍCULO SEGUNDO: Este Reglamento Interno se aplicará mientras subsista el Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio y su cumplimiento es obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los departamentos, locales comerciales, parques y bodegas en que se divide "El Edificio", quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitas, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, clientes, visitantes, etc.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en los instrumentos determinados como fuentes en el artículo primero anterior o en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el arrendatario u ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.

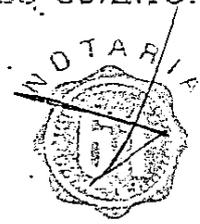
ARTÍCULO TERCERO: Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente, toda persona, que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca u otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los departamentos, locales comerciales, parques y bodegas en que se ha dividido el Edificio, quedará por este solo hecho sometido a este Reglamento y a la Ley.

**CAPÍTULO SEGUNDO
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y COMUNES**

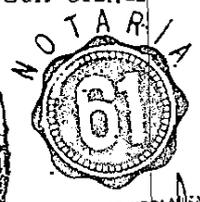
ARTÍCULO CUARTO: DE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Son bienes



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



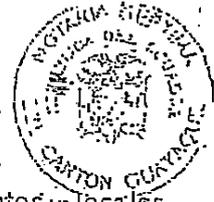
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



exclusivos de los propietarios de los diversos departamentos, locales comerciales, parqueos y bodegas que conforman el Edificio, los que constan en sus correspondientes títulos de dominio debidamente inscritos en el registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, en las cuales se determinan la cuota y área útil.

En los planos del Edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido; de los parqueos y bodegas ubicados en el subsuelo y la de los departamentos y locales comerciales que integran cada planta, de la piscina, áreas sociales, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente Reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

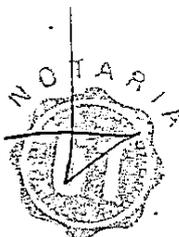
Para cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, seguridad, solidez, e integridad del inmueble declarado en propiedad horizontal y que el Proyecto concuerde con la autorización de la Junta Directiva en la que se trate y apruebe la respectiva solicitud y además que se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios.

Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios de afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación del 60% de los propietarios.

En todos los casos anteriores, la asamblea de copropietarios deberá conocer un informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse, y para la realización de las obras deberá obtenerse la



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

autorización de la respectiva Municipalidad de Guayaquil, se procede a la autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma.

El juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor una multa de dos 85/100 (2,85) dólares de los Estados Unidos de América a doscientos ochenta y cinco 06/100 (285,06) dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de las indemnizaciones a que diere lugar y podrá ordenar la cesación de los actos previstos y prohibidos anteriormente, así como disponer, a su juicio, la reposición de las cosas a su estado primitivo.

La reclamación se sustanciará en juicio verbal sumario.

En cualquier caso, los costos y gastos que demanden tales modificaciones, incluyendo los costos y gastos que ocasione cualquier reparación a los bienes comunes, serán de exclusiva cuenta y a cargo del copropietario del bien exclusivo.

Será de exclusiva cuenta, cargo y riesgo de cada copropietario obtener previamente los correspondientes permisos del Municipio y de cualquier ente público o privado.

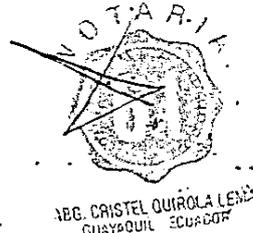
Los propietarios de los departamentos y locales comerciales no pueden darle a estos otro uso que no sea privado, vivienda y comercial, respectivamente. Para el caso de locales comerciales, estos serán destinados al expendio de alimentos y bebidas.

Una vez que el local comercial se encuentra en funcionamiento, podrá en cualquier tiempo su copropietario solicitar al Directorio, por escrito, la autorización para el cambio de destino del mismo, autorización sin la cual no podrá funcionar el establecimiento, quedando expresamente facultado el Directorio, en caso de incumplimiento, por medio del Administrador para suspender todos los servicios comunales, aun cuando el copropietario se encuentra al día en el pago de las expensas comunes.

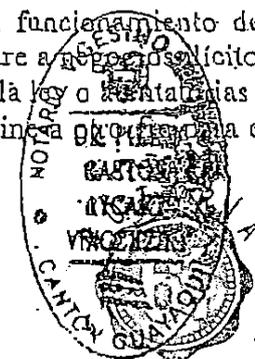
El Directorio podrá suspender la autorización para el funcionamiento del local en los casos que el copropietario del local lo dedicare a usos ilícitos o inmorales, o en actividades comerciales prohibidas por la ley o contrarias a las buenas costumbres y a la moral en general, o lo destina a otros fines que no sean los



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



...ual fue autorizado o cuando afecten el aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o afecten a los intereses del condominio o de los demás copropietarios, sin perjuicio de aplicar las sanciones que se establecen en el presente Reglamento:

En caso de los locales del sector comercial, éstos deben contar con guardias de seguridad adicionales a los del Edificio.

Queda expresamente prohibido que los locales comerciales sean destinados a vivienda, posada, lugares de reposo, establecimientos dedicados a la industria, discotecas, salones de masaje, centros de estética profesional, baños de vapor, centros de salud. Además, cualquier actividad que atente al pudor, la ética, moral y buenas costumbres, en caso contrario, el Directorio queda facultada a suspender inmediatamente tal actividad.

Queda también expresamente prohibido que los departamentos, sean destinados a oficinas o locales comerciales, o establecimientos dedicados a la industria o a cualquier otra actividad que atente al pudor, la ética, moral y buenas costumbres, en caso contrario, el Directorio queda facultada a suspender inmediatamente tal actividad.

De la misma manera, los parqueos no serán utilizados como depósitos o lavandería de vehículos, ni las bodegas para almacenar productos perecibles, o elementos que pongan en peligro la seguridad o salubridad del Edificio, así como tampoco se puede montar o instalar en ellas cámaras o equipos de refrigeración o congelación.

En cualquiera de las unidades inmobiliarias que conforman el Edificio, no podrá almacenarse combustibles, productos combustibles o malolientes, etc. O en general, desechos peligrosos, entendiéndose por tales, a aquellos resultantes de un proceso de producción, transformación, reciclaje, utilización o consumo y que tengan algún compuesto con características reactivas, inflamables, corrosivas, infecciosas o tóxicas, que presenten un riesgo para la salud.

En caso de contravención a lo aquí señalado y siempre que el copropietario no remueva las obras y desaloje los bienes respectivos, el Administrador previa Resolución de la Junta Directiva, hará uso del juego de llaves emergentes, y podrá hacerlo por cuenta del infractor, a su costa y con un recargo del 100% del valor del trabajo, todo lo cual podrá demandarse por la vía ejecutiva. Lo anterior, sin perjuicio de las demás sanciones y acciones previstas en los Fundamentos Legales, la Escritura Constitutiva y este Reglamento



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ARTÍCULO QUINTO. DE LOS BIENES COMUNES. Se reputan bienes comunes del Edificio, y por tanto de dominio indivisible para cada uno de los propietarios de los inmuebles, todos aquellos que no están comprendidos en el artículo anterior y todos los elementos y partes del Edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Además del terreno sobre el que asienta la construcción del edificio, los cimientos, estructuras, muros y techumbre, son áreas comunes, según se determina en la Resolución Municipal que declara sometido al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio RIVERFRONT I, las siguientes:

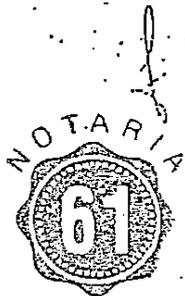
Planta Garage: (Sótano): Áreas entre parqueos, ascensores, áreas de circulación vehicular, cisternas (1 y 2), foso de escaleras, cuarto de bombas, cuarto de generador de emergencia, cuarto de telefonía, cuarto electromecánico, cuarto técnico, halls de cuartos de bombas, electromecánico, lobby de garaje, rampas peatonales, rampa vehicular, bodega útil, muros perimetrales, etc.

Planta Baja: áreas verdes, ascensores, lobby, camineras, corredores, cuarto de celdas, cuarto de basura, cuarto eléctrico, ductos de ingeniería, entrada del lobby de departamentos, escaleras, escalinatas, oficinas administrativas, garita, rampas, salón inglés, terrazas, etc.

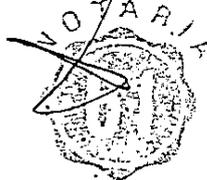
Plantas 1 al 14: ascensores, corredores, cuartos de basura, ductos de ingeniería, foso de escaleras, lavandería, louvers, cuarto útil, etc.

Planta 15-16: ascensores, corredores, cuarto de basura, ductos de ingeniería, foso de escaleras, piscina, hidromasaje, terraza de piscina, gimnasio, cuarto de bombas de piscina, cuarto de tanques de gas, cuarto de equipos, salón cine-karaoke, lavandería, louvers, baterías de S.S.HH. de hombres y de mujeres, lusa de cubierta accesible, área de reunión de condóminos, etc.

Servidumbres impuestas por Resolución Municipal: Planta Garage (Sótano): todos los parqueos, considerados dentro del área útil, concederán servidumbre a los espacios de área común, como: áreas entre parqueos, ascensores, áreas de circulación vehicular, cisternas (1 y 2), foso de escaleras,



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



cuarto de bombas, cuarto de generador de emergencia, tanque de combustible, cuarto de telefonía, cuarto electromecánico, cuarto técnico, halls de cuartos de bombas, electromecánico, lobby de garaje, rampas peatonales, rampa vehicular, bodega útil, muros perimetrales, etc.

Tales áreas no podrán ser usadas para otro fin específico que aquel para las cuales fueron concebidas, adicionalmente deben observarse las siguientes disposiciones:

Hidromasaje, terraza de piscina, piscina: Está concebida para el beneficio exclusivo de los copropietarios, arrendatarios y sus invitados. Tales usuarios deberán registrarse a los horarios establecidos para su utilización y corresponde a cada uno tomar las precauciones necesarias para evitar accidentes, los niños y menores de edad hasta 15 años, siempre deben estar acompañados de un adulto responsable de su seguridad y de su conducta. Queda prohibido consumir bebidas o alimentos dentro de la piscina.

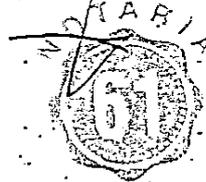
Salón inglés: Esta área está prevista para el desarrollo de sesiones de comités o para reuniones privadas de cualquiera de los copropietarios, arrendatarios o usuarios; en éste último caso, deberá realizarse una reservación del espacio dentro del horario establecido por la administración. Previo a su uso el copropietario, usuario o arrendatario deberá entregar al administrador la garantía necesaria para cubrir los daños que se puedan ocasionar en el tiempo que se le haya asignado para uso.

Salón cine karaoke: Esta área está prevista para el desarrollo de sesiones de comités, para disfrutar de películas o para reuniones privadas de cualquiera de los copropietarios, arrendatarios o usuarios; en éste último caso, deberá realizarse una reservación del espacio dentro del horario establecido por la administración. Previo a su uso el copropietario, usuario o arrendatario deberá entregar al administrador la garantía necesaria para cubrir los daños que se puedan ocasionar en el tiempo que se le haya asignado para uso.

Los ascensores: son para el uso exclusivo de personas en la capacidad máxima que esté determinado en cada uno de ellos, y por ningún motivo podrá subirse por ellos equipos pesados que sobrepasen la capacidad máxima de carga. En la prohibición se incluyen materiales como basura, cemento, piedra, arena, hierro, madera, etc. Únicamente se podrá transportar la basura doméstica generada por los copropietarios, arrendatarios o usuarios, cuando los ascensores hayan sido protegidos en sus paredes y piso con un forro



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

7



especial y siempre que la basura esté dispuesta en contenedores con llaves y ruedas, especialmente contruidos para el efecto y que sean manipulados por el personal de limpieza y mantenimiento del edificio.

Las escaleras, los corredores, las rampas peatonales, áreas entre parques, lobby de garaje: Estas áreas son para el tránsito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.) y su limpieza y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del administrador.

Áreas de circulación vehicular: Deberán contar con la respectiva señalética, a fin de evitar accidentes.

Cuartos de: bombas, generador de emergencia, telefonía, electromecánico, tanques de combustibles y técnico. Por la seguridad de todos los copropietarios, usuarios y arrendatarios, a este sector solamente tendrá ingreso el Administrador o la persona que él delegue.

Bodega útil: Para uso de la administración

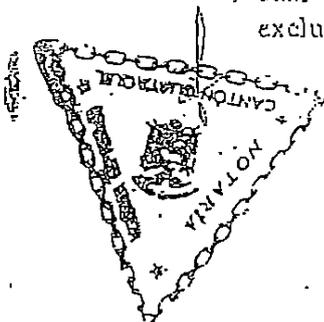
Cisternas 1 y 2: Sirven para el almacenamiento de agua potable para uso de los condóminos y como reserva del sistema contra incendio. La limpieza y mantenimiento de las cisternas son de responsabilidad del administrador.

Rampa vehicular: Para ingreso y egreso de vehículos, no podrá ser utilizada para el tránsito peatonal.

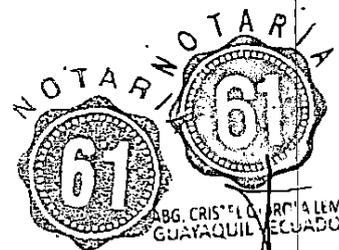
Muros perimetrales: Su cuidado y mantenimiento estará a cargo de la administración

Áreas verdes: El mantenimiento estará a cargo de la administración, quedando prohibido a los copropietarios y usuarios, darle otro destino que no sea el ornato.

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, para lo cual se aplicará la alícuota correspondiente a cada uno de los bienes exclusivos.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAQUIL ECUADOR

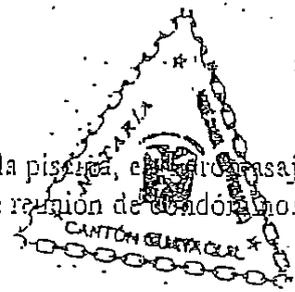


ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAQUIL ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

• Área social, donde se encontrará la piscina, el bar, pasaje, el gimnasio, el Salón cine-karaoke y el área de reunión de condóminos en las plantas 15 y 16 del Edificio.



Esta enumeración no es de ninguna manera taxativa.

ARTÍCULO OCTAVO: DESTINO Y USO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS:

Los propietarios de los departamentos, bodegas, parqueos o locales comerciales no pueden darle a éstas otro uso que no sea privado, de estacionamiento vehicular, bodega, comercial y de vivienda permanente, respectivamente.

ARTÍCULO NOVENO.- DE LOS REGLAMENTOS PARA AUTORIZACIONES DE DESTINO DE LOCALES.- La Junta Directiva dictará el Reglamento pertinente que regula la forma, requisitos y demás condiciones relacionados con el destino que se asignará a los locales del Edificio o a los cambios que, respecto al destino, solicitaren con posterioridad sus copropietarios.

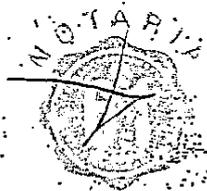
La Junta Directiva, antes de resolver sobre el destino o cambio de destino de un local, hará conocer a todos los copropietarios del sector comercial, el texto de la petición del interesado para que dichos copropietarios, dentro del plazo de ocho días subsiguientes a la recepción de este texto, emitan su opinión, la que tendrá para el Directorio carácter meramente informativo.

La violación de cualquiera de estas disposiciones podrá ser sancionada en la forma prevista en el presente Reglamento, sin perjuicio que el Directorio instruya al Administrador para que inicie contra el infractor las acciones legales pertinentes para hacer cesar el arbitrio y reponer las cosas a su estado primitivo, basándose para el efecto dicho Directorio en las disposiciones de Ley de Propiedad Horizontal, concordante con el Código Civil que se aplicará para los casos de incumplimiento o desacato a lo previsto en los artículos precedentes.

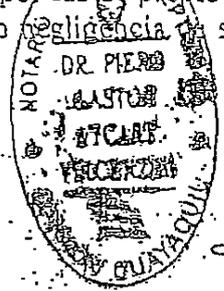
ARTÍCULO DÉCIMO- DE LA RESPONSABILIDAD.- El copropietario de cada departamento, local comercial, parqueo o bodega del Edificio será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás copropietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provinieren de imprudencia o negligencia de sus



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR





dependientes, inquilinos, usufructuarios o tenedores a cualquier título de la propiedad.

ARTÍCULO UNDÉCIMO SUJETOS DEL REGLAMENTO.- Todas las obligaciones que corresponden a los copropietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivos y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, inquilinos o sustitutos o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato.

CAPÍTULO TERCERO DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO

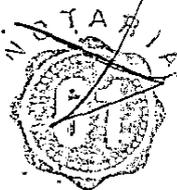
ARTÍCULO DUODÉCIMO ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.- Para la buena administración y conservación del Edificio, y para regular los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, se establecen los siguientes órganos de gobierno y administración y funcionarios administrativos.

- a) La Asamblea de Copropietarios
- b) Junta Directiva
- c) Presidente
- d) Administrador

Las facultades y obligaciones de tales órganos y personas se determinan en este Reglamento.

El Edificio estará dotado de un organismo de administración común, que tendrá la responsabilidad exclusiva de administrar los fondos para atender los gastos de mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes del edificio.

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

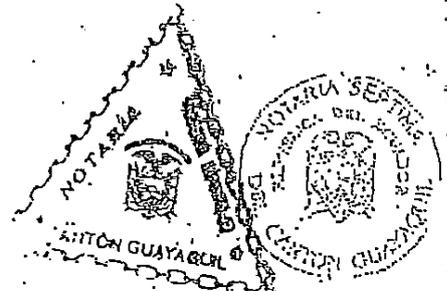


ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

X



ABG. CRISTEL QUIROLO A. LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO - COMPOSICIÓN DE LA ASAMBLEA.- Está integrada por los copropietarios de los departamentos, parques, bodegas y locales comerciales del Edificio convocados y reunidos en la forma que se prevé a continuación.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.- La Asamblea de Copropietarios se reunirá en las oficinas administrativas del Edificio, ordinariamente cada año, en uno cualquiera de sus cuatro primeros meses y extraordinariamente, cuando lo soliciten los copropietarios que representen por lo menos el 25% de las alcuotas o tres de los miembros del Directorio o a iniciativa del Presidente o de quien haga sus veces.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- CONVOCATORIAS.- Para que la Asamblea pueda reunirse y adoptar válidamente sus resoluciones, deberá mediar convocatoria previa, cursada con ocho días de anticipación por lo menos, al día de la reunión.

La convocatoria deberá efectuarse mediante aviso en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Guayaquil y en por carteles en tres de los lugares más visibles del EDIFICIO.

En todo caso, la convocatoria indicará el lugar, día, hora y objeto de la reunión.

Cuando estuyeren presentes todos los copropietarios o sus representantes o mandatarios y manifestaren su voluntad de constituirse en Asamblea no será necesaria la convocatoria.

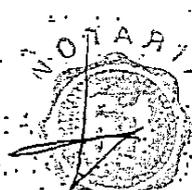
La convocatoria la hará el Administrador o quien lo subrogue, En su falta, la hará el Presidente de la Junta Directiva.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: QUÓRUM: Para que haya quórum se necesitará un número de concurrenentes cuyos derechos representen más del cincuenta por ciento de las alcuotas del Edificio.

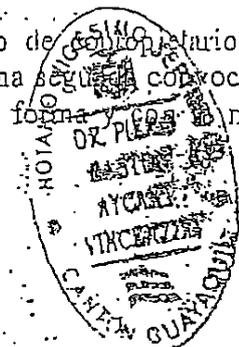
Si hecha la convocatoria no concurren un número de copropietarios que representen por lo menos dicho porcentaje, se hará una segunda convocatoria dentro de los ocho días subsiguientes, en la misma forma y lugar y en la misma



ABG. CRISTEL QUIROLO A. LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLO A. LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR





participación que la anterior, con la advertencia de que la reunión se efectuará en cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere, siempre que no fuere inferior al 10% del total de alicuotas del Edificio

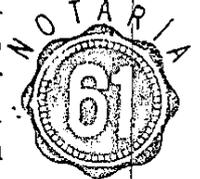
ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- DEL DERECHO A CONCURRIR Y VOTAR. Para poder asistir y votar en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, multas, intereses de mora, y cuotas extraordinarias, así como de cualquier otro valor que adeudare a la copropiedad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Cada copropietario tendrá votos en proporción a su respectiva alicuota.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- DE LA REPRESENTACIÓN.- Cada copropietario podrá hacerse representar en la sesión por otra persona, mediante poder o carta-poder, que se entregará a quien instale o dirija la Administración.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- DE LAS RESOLUCIONES. Salvo los casos de excepción, la Asamblea adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la reunión.

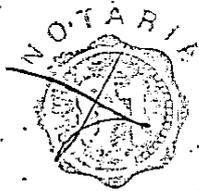
Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias, cualquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes, reparación u otras que signifiquen modificación de la estructura existente, aumentos de edificación horizontal o vertical ya sea en la fachada o en los propios bienes exclusivos del copropietario se requerirá por lo menos el 75% de votos de los copropietarios concurrentes a la Asamblea. Toda resolución se elevara a escritura pública con el texto íntegro del acta pertinente.



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

ARTÍCULO VIGÉSIMO.- INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea se instalará en la hora señalada en la convocatoria, de existir el orden reglamentario. Esta será dirigida por el Presidente y actuará como Secretario el Administrador.

En caso de falta o impedimento de los titulares o de uno de ellos, la Asamblea designará a su reemplazo, de entre los copropietarios asistentes.



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

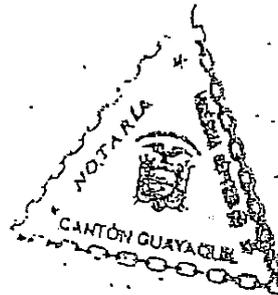


ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Handwritten signature or mark.



ABG. CRISTEL QUIRÓCA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- DE LAS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS.- De las resoluciones de la Asamblea y de los votos en contra y votos salvados se dejará constancia en acta, la misma que se redactará y aprobará en la misma sesión, a fin de que las resoluciones en ella adoptadas surtan efectos inmediatamente. Llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad el libro de Actas en originales.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- DEBERES DE LA ASAMBLEA.- Corresponde a la Asamblea:

a) Elegir de entre sus miembros, a cinco vocales principales con sus respectivos Suplentes para que conformen la Junta Directiva, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y continuarán en sus funciones hasta ser debidamente remplazados.

En caso que el copropietario sea una persona jurídica y se quisiera considerarla como miembro de la Junta Directiva, se entenderá haberla elegido al designar a su representante legal como vocal de dicha Junta.

b) Designar y remover al Administrador así como fijar sus honorarios y emolumentos, respectivamente. El Administrador podrá ser o no copropietario y hará las veces de Secretario en las sesiones de la Asamblea y de la Junta Directiva.

c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.

d) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes para su reparación y mejoras voluntarias.

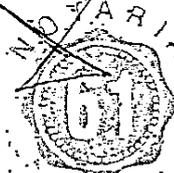
e) Expedir, modificar o reformar el Reglamento Interno de la Copropiedad y Administración del Edificio, con una mayoría de votos que represente, por lo menos, más del 50% del valor total de las alicuotas de los copropietarios concurrentes a la asamblea.

f) Exigir cuentas al Administrador cuando lo estime necesario.

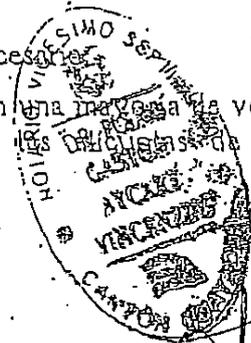
g) Autorizar la compra venta de bienes inmuebles con una mayoría de votos que represente por lo menos, más del 75% de las alicuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.



ABG. CRISTEL QUIRÓCA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIRÓCA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR





determinar la cuota con la que cada propietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alícuota sobre los bienes comunes.

l) Intervenir en los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la sola intervención del Administrador y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.

m) Imponer a los copropietarios multas previstas en este Reglamento hasta por la cuantía no mayor de tres remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general

n) Planificar y ordenar toda clase de campañas promocionales y publicitarias dirigidas a lograr el mayor éxito de los establecimientos comerciales del Edificio

ñ) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Edificio en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.

o) Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Edificio y los días de servicio al público.

p) Establecer pautas para los avisos que los propietarios de los locales comerciales puedan colocar en éstos.

q) Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en el Edificio.

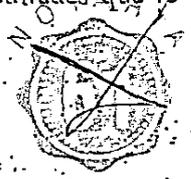
r) Autorizar, previo visto bueno del diseño, la colocación de avisos, letreros, propagandas, etc., fuera de los lugares privativos de los copropietarios siempre que no afecte a la ornamentación y estética del Edificio, pudiendo negar la colocación de anuncios a su juicio si así lo creyere conveniente, quedando facultada para ordenar su retiro en caso de contravención.

s) Delegar todas o parte de las atribuciones al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido

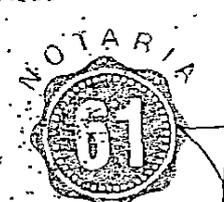
t) Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios; e, instituir como procurador Común de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario.

u) Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación del Edificio así como para el mejor desenvolvimiento de los órganos de Administración del Edificio y también para la utilización de bienes comunes, entre ellos reglamento para uso de los salones de evento, gimnasio, piscina. Tales reglamentos, bajo ninguna circunstancia podrán reformar el presente Reglamento Interno y, en caso de duda en la interpretación o aplicación de una de sus normas, prevalecerá lo dispuesto en el presente reglamento.

v) Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA



ABG. CRIS QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



extraordinarias; los convocará con citación por lo menos, a petición de uno de sus miembros, mediante nota que contendrá, en ambos casos, el lugar, día, hora y objeto de la reunión. Podrá fijarse un día y hora para las futuras reuniones, no siendo en tal caso necesarias las convocatorias. Tampoco lo serán en el caso de que estén presentes los cinco vocales principales.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: ATRIBUCIONES.- La Junta Directiva se establece para la pronta y oportuna resolución de todos los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes y tendrá la calidad de órgano consultivo del Administrador, correspondiéndole principalmente:

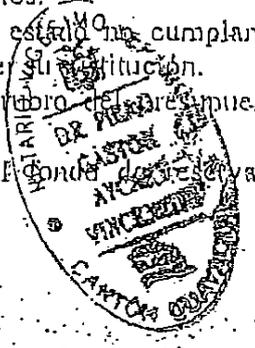
- a) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración y dar cuenta de ella a la Asamblea.
- b) Adoptar, en receso de la Asamblea, las medidas de carácter urgente o importantes que sean necesarias, aunque la correspondiente resolución que tome no sea de orden privativo de la Junta; pero, ésta tendrá en la próxima reunión de la Asamblea la obligación de informar del particular.
- c) Decidir la contratación de las diferentes coberturas que contendrá la Póliza de Seguro General obligatorio; y distribuir entre los copropietarios las cuotas para el pago de la prima
- d) Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea.
- e) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador, cuando así lo solicite o lo exija este reglamento.
- f) Ejercer todas las atribuciones que delegue al Asamblea de copropietarios y, en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a la administración del Edificio, intervenir como delegado de la Asamblea en su representación, sin limitación alguna.
- g) Autorizar los contratos que fuere a celebrar el administrador cuando su cuantía excediere de cinco remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general, y que no estuvieren previstos en el Presupuesto Anual.
- h) Autorizar la compra de bienes, materiales, equipos, etc., cuya adquisición no estuviere prevista en el presupuesto ordinario de gastos.
- i) Autorizar la venta de bienes muebles que por su estado no cumplan la finalidad para la cual fueron adquiridos o su reemplazo.
- j) Autorizar los traslados de fondos de uno y otro libro del presupuesto, cuando fuere necesario
- k) Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y,



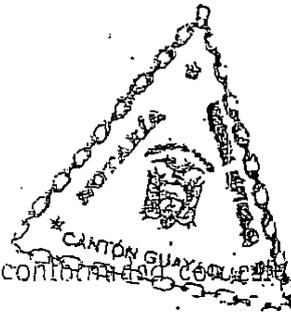
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



[Handwritten signature]



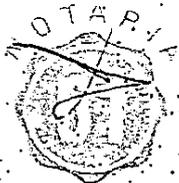
naturaleza de sus funciones o de conformidad con el reglamento o los que expidiere la Asamblea.

DEL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: DESIGNACIÓN.- El Administrador será designado por la Asamblea de Copropietarios, por el período de un año, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Su remuneración será fijada por la Asamblea de Copropietarios, o por delegación, de ésta, lo hará la Junta Directiva.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.- No obstante lo dicho, se establecen como funciones y atribuciones del Administrador:

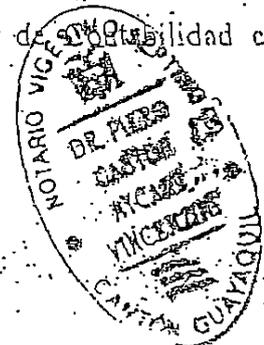
- a) Ejercer las atribuciones conferidas por la Ley y este Reglamento, con todas las facultades que le delegue la Asamblea y/o la Junta Directiva;
- b) Comparecer a juicio, por delegación de la Junta Directiva, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- c) Celebrar contratos y contraer obligaciones dentro de los límites de atribuciones que se indican en este Reglamento, o que sean fijados por la Junta Directiva.
- d) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de copropietarios y de la Junta Directiva.
- e) Convocar a las sesiones de Asamblea de Copropietarios y la Junta Directiva.
- f) Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los copropietarios, así como las provenientes de las rentas de la copropiedad y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al copropietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los dos meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de dos meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa.
- g) Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, sus funciones y remuneración.
- h) Nombrar, dirigir y remover al personal de trabajadores.
- i) Presentar a la Junta Directiva, el proyecto de ingresos y gastos anuales con 60 días de anticipación a la fecha prevista para la reunión de la Asamblea de copropietarios.
- j) Llevar los libros de la administración, tanto de contabilidad como de matrícula inmobiliaria.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAQUIL ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAQUIL ECUADOR





- k) Controlar al personal que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Edificio, ya sea directamente o a través de una persona natural o jurídica, previa autorización de la Junta Directiva.
- l) Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad, realizar u ordenar las tareas que fueren de urgencia para la conservación e integridad del Edificio, así como cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación del Edificio.
- m) Contratar, siguiendo las instrucciones de la Junta Directiva, el Seguro General Obligatorio.
- n) Impedir por todos los medios la conformación de grupos de personas que ocupen las áreas comunes del Edificio como sitio habitual para sus reuniones.
- o) Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea de copropietarios y por la Junta Directiva.

DEL PRESIDENTE

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: DESIGNACIÓN.- El presidente del Edificio que lo será también de la Asamblea y de la Junta Directiva, es el máximo funcionario administrativo. Durará un año en sus funciones y ejercerá, conjuntamente con el Administrador, la representación legal del edificio. Corresponde al Presidente actuar como ejecutor principal y cabeza visible de la Junta Directiva, por tal razón, sus atribuciones serán todas aquellas, de naturaleza administrativa que no correspondan a otro órgano o funcionario. En su ausencia será remplazado por uno de los miembros de la Asamblea General de Copropietarios, que ésta designe.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Son atribuciones y deberes del presidente:

Convocar y presidir las Asambleas Generales de Copropietarios;

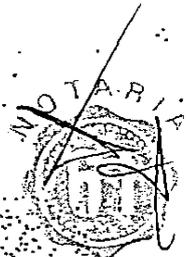
Convocar y presidir las sesiones de la Junta Directiva;

Suscribir los nombramientos de los miembros de la Junta Directiva;

En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del Edificio, designará provisionalmente su remplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



- c) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- d) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno y de los demás reglamentos e instructivos que llegaren a dictarse.

CAPÍTULO CUARTO

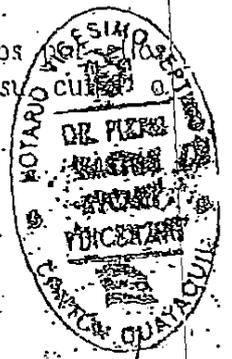
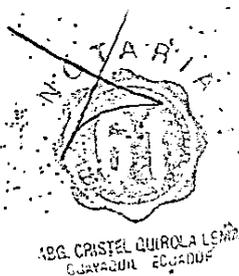
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

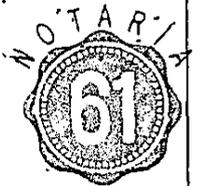
ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: DERECHOS.- Los Copropietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley y Ordenanza de Propiedad Horizontal, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento. Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, ascensores, telefónicas, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, y otros, el Copropietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de Copropietarios, la Junta Directiva o la Administración, así como encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: OBLIGACIONES Y DEBERES.-

Los Copropietarios están sujetos a los deberes y obligaciones contenidos en las normas legales y este Reglamento, y, en especial, a:

- a) Conservar el interior de sus departamentos y locales en perfecto estado de aseo.
- b) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeran en sus bienes exclusivos y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general del Edificio.
- c) Resarcir, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por sí, sus familiares, dependientes o clientela, por su culpa o negligencia.





ABG. CRISTÓBAL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

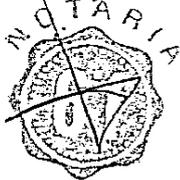


negligencia, a los demás copropietarios o a los bienes comunes del Edificio.

- f) Adoptar todas las medidas necesarias para la seguridad interior de su bien exclusivo.
- e) Tratándose de locales comerciales: E.1) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Junta Directiva, siendo el máximo permitido para los restaurantes, las 3h00. No podrá abrirse o cerrarse un local fuera de tales horarios y el Copropietario deberá notificar al Administrador y obtener autorización previa de la Junta Directiva para cambiar el horario y/o para mantener cerrado su local. E.2) Respetar de manera estricta, los horarios de aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, recolección de basura y desperdicios, y otros que fijare la administración.
- f) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su departamento, oficina o local del Edificio y en concordancia con lo dispuesto en los Artículos Trigésimo Noveno y Cuadragésimo Primero del presente Reglamento.
- g) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su local para el Registro que debe llevar el Administrador.
- h) Pagar oportunamente las expensas por los gastos comunes, contribuciones extraordinarias, multas, intereses, recargos, indemnizaciones, etc., a que estuviere obligado. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente. El hecho de que el departamento o local haya permanecido cerrado, por cualquier causa, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: PROHIBICIONES.- Se prohíbe manifiestamente a los copropietarios:

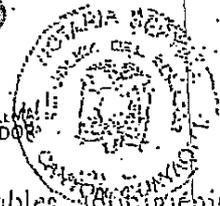
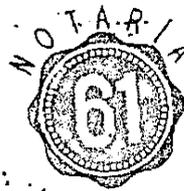
- 1 Usar los bienes comunes o sus bienes exclusivos para fines distintos de los autorizados por este Reglamento o por la Junta Directiva.
 - 2 Utilizar los distintos bienes exclusivos o las áreas comunes del Edificio para reuniones de tipo político, religioso o sindical o efectuar en ellos mítines, concentraciones o eventos del mismo carácter.
- Ejercer en los departamentos o locales actividades que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del Edificio, así como conservar o depositar



ABG. CRISTÓBAL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

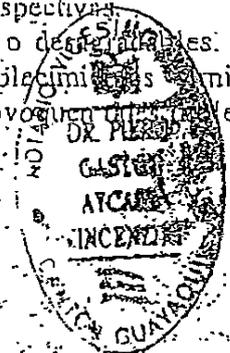
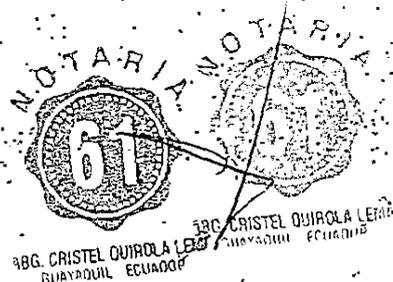


ABG. CRISTÓBAL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



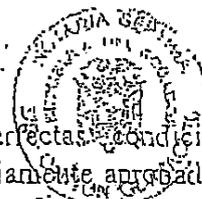
sustancias o mercaderías peligrosas, explosivas, inflamables, inflamigénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias a los demás.

- d) Ocupar los pasillos o corredores de circulación, escaleras, pasajes y demás bienes comunes, con mercaderías, muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del Edificio quedando facultado el Administrador para efectuar su inmediato retiro, sin perjuicio de la sanción que se le imponga.
- e) Conservar animales en otros locales del edificio que no sean los destinados para el efecto. Sólo se permitirá el uso de plantas ornamentales cuando su permanencia en el interior de los apartamentos o locales particulares no afecte el aseo y no desarmonice con la estética y buena conservación y presentación del Edificio.
- f) Arrojar basura y desperdicios en general en los pasillos, escaleras, pasajes y demás bienes de uso común del Edificio o dejar desperdicios o cestos de basura fuera de los departamentos, bodegas o locales. La Administración regulará la forma y oportunidad que se efectuará el servicio de recolección de basura en el Edificio, siendo obligatorio observar sus disposiciones.
- g) Instalar maquinaria industrial pesada o que produzca ruido o trépidación en el Edificio o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes, o instalar máquinas que produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica.
- h) Colocar en los sectores particulares, con vista al exterior, ropa o cualquier objeto susceptible de afectar la estética del Edificio o comodidad de los demás copropietarios.
- i) En caso de locales comerciales: Colocar letreros, antenas, ventanas y mamparas de aluminio y vidrio, sin sujetarse a las normas e instructivo constantes en el Anexo. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita.
- j) Utilizar altoparlantes, música en alto volumen, receptores de televisión y, en general, cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte de otra manera la tranquilidad de los propietarios o usuarios del Edificio, en ningún caso podrá implementarse equipos de sonido o altavoces diferentes a los ya instalados en las áreas comunes respectivas.
- k) Provocar emanaciones de olores molestos, nocivos o desagradables. Los propietarios de restaurantes, cafés y demás establecimientos similares instalarán extractores de aire para impedir que se provoquen tales molestias.



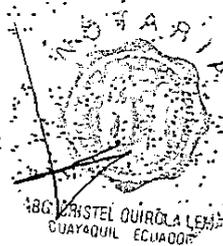


ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



y, es de su obligación, conservarlos en perfectas condiciones de funcionamiento. Dichos equipos deberán ser previamente aprobados por la Administración y deberán ser equipos de uso profesional, acorde a las instalaciones en las que se necesite implementar, pero en ningún caso podrán instalarse equipos de uso casero.

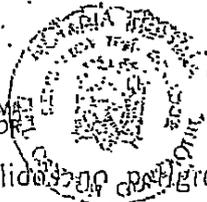
- l) Oponerse a la entrada en sus bienes exclusivos, del Administrador de los obreros y técnicos designados por la Administración para el control de funcionamiento y reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- m) Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.
- n) Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar a los demás bienes exclusivos o bienes comunes del Edificio.
- o) Instalar antenas de radio o televisión en la fachada, paredes, terrazas y, en general, en los exteriores del Edificio
- p) Realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten las normas de convivencia y armonía de los copropietarios y, en general, aquellos que desnaturalicen el plan estructural del Edificio;
- q) Salvo casos de emergencia, manipular los equipos de seguridad instalados por la Administración en las zonas internas y externas del Edificio.
- r) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- s) Utilizar los espacios de circulación común como sala de espera o reunión;
- .) Utilizar los vestíbulos, corredores, escalera y terraza del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión, o de trabajo;
- .) Pintar o colocar letreros; signos, avisos o anuncios en los vidrios de los bienes exclusivos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los bienes exclusivos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al departamento, bodega, parqueos o local comercial, el número identificador del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del Edificio;
- .) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terraza y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
- .) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida. La basura será recogida, manejada y entregada a los operadores del servicio público de recolección, de acuerdo a la ordenanza



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



municipal que norma el manejo de los desechos sólidos y peligrosos generados en el cantón Guayaquil.

- x) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del Edificio;
- y) En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de parqueos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeren dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos
- z) Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro del área de parqueos, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona, salvo el lugar debidamente destinado para servicio de taller.

CAPÍTULO QUINTO DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

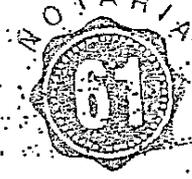
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: DE LOS FONDOS.- Los fondos de la copropiedad provienen de las siguientes fuentes:

- a) De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos corrientes y necesarios de la copropiedad;
- b) De las contribuciones extraordinarias que sean impuestas a los copropietarios;
- c) De las rentas que produzcan los bienes comunes y que por resolución del Directorio sean destinados a un fin lucrativo;
- d) De los rendimientos que produzcan las inversiones que haga la copropiedad;
- e) De los demás ingresos que resulten de la aplicación de este reglamento, como multas, indemnizaciones, intereses, etc.; y,
- f) Los provenientes de contribuciones y cualquier otra fuente lícita.

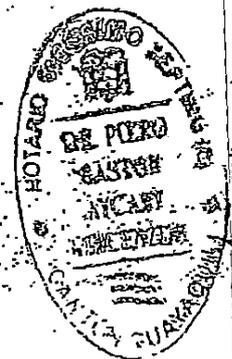
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEPTIMO: MANEJO DE LOS FONDOS.- Los fondos de la copropiedad serán necesariamente manejados a través de cuenta corriente bancaria, con la firma del Administrador y del Presidente. Sin embargo, la Junta Directiva podrá señalar una suma prudencial para gastos menores, que será manejada por el Administrador por el sistema de Caja Chica, con las limitaciones establecidas en este Reglamento.



486. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



486. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR





ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

CAPÍTULO SEXTO
DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: DEL PRESUPUESTO ANUAL, DEL ESTUDIO Y APROBACIÓN.- La Junta Directiva presentará anualmente para estudio y aprobación de la Asamblea General de Copropietarios el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos. El monto del presupuesto aprobado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con las alcuotas de cada propietario.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5 % de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: SEGURO OBLIGATORIO.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, la Administración, de manera obligatoria contratará y mantendrá vigente, el seguro contra incendio del Edificio RIVERFRONT I.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: DE LA RESPONSABILIDAD.- La Junta Directiva y el Administrador serán los responsables de la ejecución del presupuesto anual de ingresos y egresos cobrados por la Asamblea de Copropietarios.

CAPÍTULO SÉPTIMO:
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se harán en juicio ejecutivo, los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento y del incumplimiento o infracción de la Ley y este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



más ocupantes de sus respectivas propiedades.

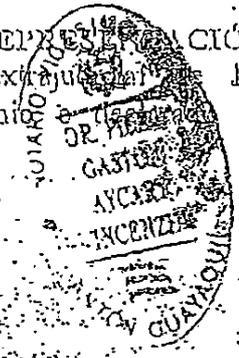
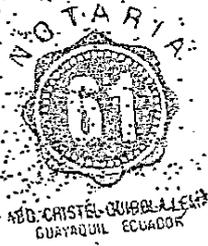
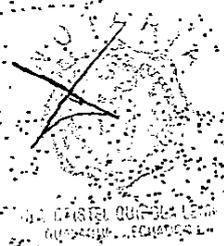
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: Cualquiera propietario podrá impugnar los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Directiva, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación sólo podrá intentarse dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo o resolución y la interposición de dicho recurso, se concederá únicamente en el efecto devolutivo, siendo, por tal razón, obligatorio el cumplimiento de la resolución o acuerdo impugnado, para poder intentar el recurso respectivo. La notificación a que se refiere este artículo se hará y entenderá legalmente realizada dejando copia del acuerdo resolución en el departamento, local u. oficina respectiva, siendo suficiente, en caso de ausencia del copropietario, dejar la boleta dentro del departamento, local u. oficina.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: LOS TRIBUTOS. - Por cada departamento, parqueo, bodega o local, serán pagados los tributos, por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados divisibles.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: Todos los copropietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su departamento o local, dentro del Edificio RIVERFRONT I del Cantón Guayaquil y, en caso de controversia o diferencia derivada de este contrato, o que guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador, y el Reglamento para el funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Guayaquil. La sede será Guayaquil y el español el idioma del proceso.

El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en derecho se someten las partes, estará conformado por tres árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro, y el tercero, que presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de Árbitros del Centro de Arbitraje, o, de no lograr un consenso, será nombrado por el Director de dicho Centro.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO: REPRESENTACIÓN LEGAL. - La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble, constituido en condominio, será en



X



Propiedad horizontal la ejerce, conjuntamente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, quienes legitimarán su personería con las copias certificadas de la parte pertinente del Acta en que fueron elegidos.



ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: Se establece en forma expresa que, dada la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relaciones con los copropietarios serán de naturaleza civil, por lo tanto seguirán sus relaciones con los condóminos las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos y ordenanzas y las del Código Civil y el Procedimiento Civil.

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO: Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, deberá observar la siguiente disposición de la Ley:

a) liquidación que por expensas necesarias emita el Administrador o el residente del condominio; una vez aprobada en asamblea general de propietarios, tendrá el carácter de título ejecutivo; y, para que las obligaciones sean exigibles en juicio ejecutivo, deberán ser claras, determinadas, líquidas, puras y de plazo vencido. Se considerará que ha vencido el plazo cuando no se hubiere pagado dos o más expensas.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO: Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por mayoría simple de los asistentes a dicha sesión.



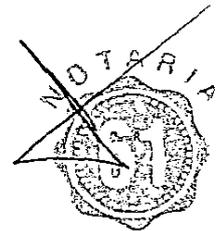
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA NOTARIA SEXAGÉSIMA PRIMERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL, De conformidad al Art. 18 numeral 5
DUEY FL. Que ta(s) fotocopia(s) que antecede(n) es(son) copia(s)
certificada(s) del documento que me fue exhibido en 13 foja(s)

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

GUAYAQUIL 17 JUL 2018

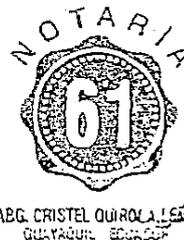
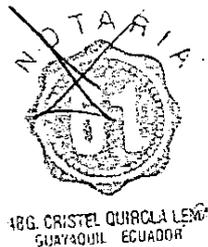


ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, 11 de Junio 2018



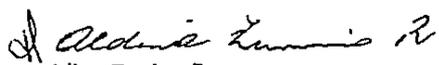
CERTIFICACIÓN

Por medio de la presente certifico que al mes de junio 2018, la(s) siguiente(s) unidad(es) Inmobiliaria(s), se encuentra(n) al día en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias del Edificio RIVERFRONT I.

PROYECTO	INMUEBLE
Edificio Riverfront I	Departamento 508

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,


Aldina Zunino Russo
Gerente General
PROESPACIOS S.A.
Administradores Edificio Riverfront I

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL QUE ME FUE EXHIBIDO Y QUE CONSTA DE ----- FOJAS. -----

GUAYAQUIL,

17 JUL 2018




ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

PRO0003120180612



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



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

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	No.
JUN	12	2018	9	23437511

CONTRIBUYENTE MEJIA SILVA MIRIAM BEATRIZ	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 28-0001-002-0000-4-49	CODIGO TRANSACC. PRU
--	---	-------------------------

CONCEPTO
IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES AÑO 2018
TITULO DE CREDITO No. 7-549053 CLASIFICACION C

IMPUESTO PREDIAL	1er.Sem. (\$.)	2do.Sem. (\$.)
CUERPO DE BOMBEROS	0.21	0.20
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.21	0.21
CONTRIB. ESP. MEJORAS	3.93	3.93

Imp+Adic.: 11.82 Dctos: 0.00 Total: \$ 11.82
Coactiva: 0.00 Total: \$ 0.00
Fecha Reg. 22-12-2017

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****11.76
CHEQUES	*****0.00
N/C No TRANSFER.	\$ *****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$ *****11.76



[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

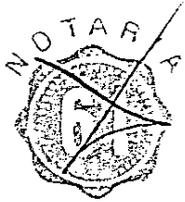
[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE CENTAS

23437511
22685803
PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
14-43-09
MIR
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE
SU ORIGINAL QUE ME FUE EXHIBIDO Y QUE
CONSTA DE 4 FOJAS.

GUAYAQUIL, 17 JUL 2018



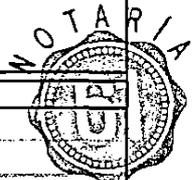
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

[Handwritten mark]



CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° : 2018 - 099470
Cédula :	0924836745	Fecha/Hora Emisión : 17/JUL/2018 - 18:31
Nombre :	ALISSON BEATRIZ MORA PAZMIÑO	Válido Hasta : 15/SEP/2018
Código Catastral :	028-0001-002-0-4-49-1	



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

NOMBRES REGISTRADOS	
Cédula	Nombre
0907183461	MIRIAM BEATRIZ MEJIA SILVA
0900420266	GALO ADOLFO FARFAN PACHECO

DATOS DEL PREDIO				
Ciudad/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
NO REGISTRA	CALLEJON MELENDEZ	1	2	TARQUI

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD					
Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	N° Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	SEXAGESIMA PRIMERA	8613	8-MAY-2017	7036	504825

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD					
NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
*	*	*	*	IRREGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
*	*	*	*	*	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD			
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR
\$*****4,654,687.10	0.28000000000000	\$0.53	\$*****1,533.70

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS			
ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.
-	-	-	-
			AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION \$*****11,499.43
TOTAL CONSTRUCCIÓN:			\$*****11,499.43

VALOR DE LA PROPIEDAD \$*****13,033.13

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: --- CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN VIGENCIA

OBSERVACIONES:
 Usuario: CHAPALDR
 PARQUEO 276 N+8.46 TERCER PISO. ALICUOTA: 0.28% A. TOTAL EN REG. DE PROP. HORIZ.: 10.643,87 M². LIND.Y MENS.: NORTE: CIRCULACION VEHICULAR (AREA COMUN) CON 2,50 ML. SUR.: CIRCULACION VEHICULAR (AREA COMUN) CON 2,50 ML. ESTE: PARQUEO 275 CON 5,20 ML. OESTE: PARQUEO 277 CON 5,20 ML. ÁREA: 13,00 M².


ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES
JEFE DE CATASTRO


 ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL ECUADOR

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciepan este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal <http://www.guayaquil.gob.ec>

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO FUE MATERIALIZADO ANTE MI DESDE PAGINA WEB O SOPORTE ELECTRÓNICO Y QUE CONSTA DE ----- 1 ----- FOJAS

GUAYAQUIL,

17 JUL 2018



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



Registro de la Propiedad
Municipal de Guayaquil

matrícula inmobiliaria
Registro de la Propiedad de Guayaquil

504825

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial

28-0001-002-0-4-49

Aperturado el: jueves 14 de julio de 2016.

Conforme a la solicitud Número: 112668 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Matrícula Inmobiliaria Número 504825, CERTIFICACIÓN que contiene:

a) INFORMACIÓN FÍSICA DEL CATASTRO MUNICIPAL



La información física del predio nos es suministrada por el Catastro Municipal gracias a la Conexión Informática que existe entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (Representado por el Ab. Jaime Nebot Saadi) y el Registro de la Propiedad.

Alicuota: 0.28

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

LINDEROS Y MEDURAS CATASTRALES:

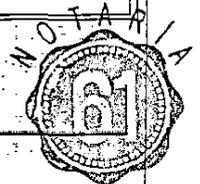
Norte: Av. 12 No (suma Pompilio Lloña), con 108.53 mts.
Sur: Sector 27, con 113.45 mts.
Este: Jardinería, con 21.00 mts.
Oeste: Solar 1, con 31.00 mts.

FORMA DEL SOLAR:

Área Escritura: 2,882.89 mts². Frente Escritura: 108.53 mts.
Fondo Escritura: 31.00 mts. Frente 1: 108.53 mts.
Área Levantamiento: 2,882.89 mts². Frente 2: 0.00 mts.
Fondo Levantamiento: 31.00 mts. Frente 3: 0.00 mts.
Frente 4: 0.00 mts.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

Estado del Solar: CONSTRUIDO
Uso de Edificación: PARQUEO
Alumbrado: SI Pavimentación: SI
Alcantarillado: SI Bordillo: SI
Agua Potable: SI Acera: SI
Red telefónica: SI
Esquinero o Meridional: Meridional



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

b) INFORMACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE

LINDEROS Y MENSURAS REGISTRALES:

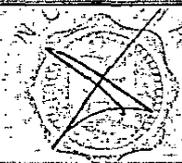
Parqueo 276, ubicado en el tercer piso del condominio Parqueos Puerto Santa Ana, que se levanta sobre el solar 2, manzana 1, parroquia Tarqui.
ÁREA ÚTIL: 13,00 metros cuadrados.
ÁREA COMÚN: 16,66 metros cuadrados.
ÁREA TOTAL: 29,66 metros cuadrados.
ALICUOTA: 0,28%

RESUMEN DE MOVIMIENTOS:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
a) Registrales			
Propiedades	Compraventa	203 24/01/1961	595
Prohibiciones Judiciales y Legales	Declaratoria de Utilidad Pública	369 16/03/2006	1,743
Demandas	Demanda de Expropiación	174 17/08/2006	1,981
Propiedades	Sentencia de Expropiación	513 12/01/2007	1,107
Propiedades	Compraventa	3,616 29/02/2016	7,901
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca	2,411 29/02/2016	5,659
Propiedades Horizontales	Reglamento de Propiedad Horizontal	208 19/07/2016	3,883
Propiedades Horizontales	Protocolización de Planos	207 19/07/2016	3,745
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	206 19/07/2016	3,619
Propiedades Horizontales	Modificación de Propiedad Horizontal	375 06/12/2016	5,509
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	15,027 20/12/2016	34,549
Propiedades	Compraventa	7,036 08/05/2017	15,657
Propiedades	Ranificación	13,239 03/08/2018	29,055
Propiedades	Donación	13,230 03/08/2018	29,037
b) Negativas			
Negativas	Donación	1,146 03/07/2018	5,925
Negativas	Cancelación de Negativa	1,343 03/08/2018	7,019

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS:

REGISTRO DE PROPIEDADES



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



1/ 6 **Compraventa**

Inscrito el: **martes, 24 de enero de 1961** Tomo: **I** Folios: **595 - 596**
Número de Inscripción: **203** Número de Repertorio: **488**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **23-ene.-61**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:
***** (Ninguna) *****

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-02604354	Bacigalupo Ojeda Carlos Alonso	(Ninguno)	Guayaquil
Vendedor	09-90018146001	Gran Fábrica de Mosaicos la Roca SA		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	835	04-nov.-1948	3,767	3,768
Propiedades	1,013	08-sep.-1947	2,759	2,760
Propiedades	966	26-nov.-1948	4,249	4,250

2/ 6 **Sentencia de Expropiación**

Inscrito el: **viernes, 12 de enero de 2007** Tomo: **3** Folios: **1,107 - 1,112**
Número de Inscripción: **513** Número de Repertorio: **34,553**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Vigésima Novena**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **19-dic.-06**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:

La expropiación comprende la totalidad del predio.
Mediante sentencia dictada el 20 de noviembre de 2.006 a las 09:22:58, el Juez Octavo de lo Civil de Guayaquil,
"ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, aprueba el
allanamiento de la parte demandada, declararon lugar la demanda de expropiación por utilidad pública con el carácter de
urgente de la totalidad del predio..."

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Actor	90-0000000149986	Municipalidad de Guayaquil		Guayaquil
Autoridad Competente	90-0000000011953	Juez Octavo de Lo Civil de Guayaquil		Guayaquil
Expropiado	09-02604354	Bacigalupo Ojeda Carlos Alonso	Soltero	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Demandas	174	17-ago.-2006	1,981	2,064
Prohibiciones Judiciales y Legales	369	16-mar.-2006	1,743	1,744
Propiedades	203	24-ene.-1961	595	596

3/ 6 **Compraventa**

Inscrito el: **lunes, 29 de febrero de 2016** Tomo: **16** Folios: **7,901 - 7,902**
Número de Inscripción: **3,616** Número de Repertorio: **4,916**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Octava**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **14-ago.-14**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:

Consta oficio DUOT-CAT-2015-17100 del 14 de Diciembre del 2015 suscrito por el Ar. Marcelo Bautista Zambrano Sub-Director de Catastro en la que se certifican los linderos y medidas actualizados del bien inmueble signado con el código catastral No. 28-0001-002-0-0-0.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-92838310001	Consortio Parqueso Puerto Santa Ana		Guayaquil
Vendedor	09-60000220001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	513	12-ene.-2007	1,107	1,112

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



4 / 6 **Compraventa**

Inscrito el: **lunes, 8 de mayo de 2017** Tomo: **32** Folios: **15,657 - 15,658**
Número de Inscripción: **7,036** Número de Repertorio: **8,613**
Oficina donde se guarda el original: **Notaria Sexagésima Primera**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **04-abr.-17**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:
******* (Ninguna) *******

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-00420266	Farfán Pacheco Galo Adolfo	Casado	Guayaquil
Comprador	09-07183461	Mejía Silva Miriam Beatriz	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-92838310001	Consorcio Parques Puerto Santa Ana		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	3,616	29-feb.-2016	7,901	7,902
Propiedades Horizontales	206	19-jul.-2016	3,619	3,744
Propiedades Horizontales	207	19-jul.-2016	3,745	3,882
Propiedades Horizontales	208	19-jul.-2016	3,883	4,008
Propiedades Horizontales	375	06-dic.-2016	5,509	5,632

5 / 6 **Donación**

Inscrito el: **viernes, 3 de agosto de 2018** Tomo: **59** Folios: **29,037 - 29,038**
Número de Inscripción: **13,230** Número de Repertorio: **15,460**
Oficina donde se guarda el original: **Notaria Sexagésima Primera**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **11-jun.-18**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:

Consta anotada en el Libro de Repertorio con el Nro. 18968-2018 la copia de la escritura que contiene la ratificación que hizo Miryan Bethsabe Farfán Mejía.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	09-00420266	Farfán Pacheco Galo Adolfo	Casado	Guayaquil
Donante	09-07183461	Mejía Silva Miriam Beatriz	Casado	Guayaquil
Donatario	09-16661036	Farfán Mejía Miryan Bethsabe	Soltero	Miami

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	7,036	08-may.-2017	15,657	15,658

6 / 6 **Ratificación**

Inscrito el: **viernes, 3 de agosto de 2018** Tomo: **59** Folios: **29,055 - 29,056**
Número de Inscripción: **13,239** Número de Repertorio: **18,968**
Oficina donde se guarda el original: **Notaria Sexagésima Primera**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **17-jul.-18**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:

La señora Miryan Bethsabe Farfán Mejía ratifica y acepta la DONACION celebrada el 11 de junio de 2018 ante la abogada Cristel Pamela Quirola Lema, notaria Sexagésima Primera del cantón Guayaquil en la que estipuló por ella, el señor José Ricardo Mejía Silva.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Declarante	09-16661036	Farfán Mejía Miryan Bethsabe	Soltero	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	7,036	08-may.-2017	15,657	15,658
Propiedades	13,230	03-ago.-2018	29,037	29,038

REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

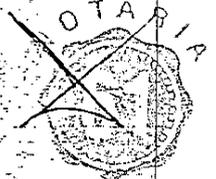
1 / 4 **Constitución de Propiedad Horizontal**

Inscrito el: **martes, 19 de julio de 2016** Tomo: **26** Folios: **3,619 - 3,744**
Número de Inscripción: **206** Número de Repertorio: **16,907**
Oficina donde se guarda el original: **Notaria Vigésima Octava**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **06-jul.-16**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:

Consta la Autorización Preliminar del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil, con oficio Nro. DUOT-CEUS-2016-11360 de fecha 14 de junio de 2016 sobre el Código No. 28-0001-002-0-0-0.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

[Handwritten mark]

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	09-6000220001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil		Guayaquil
Propietario	09-92838310001	Consortio Parques Puerto Santa Ana		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	3,616	29-feb.-2016	7,901	7,902
Hipotecas y Gravámenes	2,411	29-feb.-2016	5,659	5,660

2 / 4 Protocolización de Planos

Inscrito el: martes, 19 de julio de 2016 Tomo: 26 Folios: 3,745 - 3,882
 Número de Inscripción: 207 Número de Repertorio: 16,907
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Octava
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Escritura/Providencia/Resolución: 06-jul.-16
 Oficio/Telex/Fax:
 a.- Observaciones:

Se archiva junto con esta inscripción LOS PLANOS del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal del solar de la manzana 1, ubicado en la Urbanización Puerto Santa Ana, parroquia Tarquí, con Código No. 28-0001-002.



ABG CRISTÓBAL QUICLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	09-6000220001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil		Guayaquil
Propietario	09-92838310001	Consortio Parques Puerto Santa Ana		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	3,616	29-feb.-2016	7,901	7,902
Hipotecas y Gravámenes	2,411	29-feb.-2016	5,659	5,660
Propiedades Horizontales	206	19-jul.-2016	3,619	3,744

3 / 4 Reglamento de Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 19 de julio de 2016 Tomo: 26 Folios: 3,883 - 4,008
 Número de Inscripción: 208 Número de Repertorio: 16,907
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Octava
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Escritura/Providencia/Resolución: 06-jul.-16
 Oficio/Telex/Fax:
 a.- Observaciones:

Consta copia del REGLAMENTO INTERNO de copropietarios del edificio incorporado al régimen de propiedad horizontal, denominado "Parques Puerto Santa Ana" que se levanta sobre el solar 2 de la manzana 1, ubicado en la Urbanización Puerto Santa Ana, parroquia Tarquí, con Código No. 28-0001-002.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-92838310001	Consortio Parques Puerto Santa Ana		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	3,616	29-feb.-2016	7,901	7,902
Hipotecas y Gravámenes	2,411	29-feb.-2016	5,659	5,660
Propiedades Horizontales	206	19-jul.-2016	3,619	3,744
Propiedades Horizontales	207	19-jul.-2016	3,745	3,882

4 / 4 Modificación de Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 6 de diciembre de 2016 Tomo: 42 Folios: 5,509 - 5,632
 Número de Inscripción: 375 Número de Repertorio: 28,741
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Quincuagésima Tercera
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Escritura/Providencia/Resolución: 14-nov.-16
 Oficio/Telex/Fax:
 a.- Observaciones:

Por no provenir de un archivo público se guarda la petición suscrita el 24 de noviembre de 2016 por la abogada Cristina Borja Nuques, en la cual se indica que los inmuebles afectados por reforma en la denominación serán 307 unidades inmobiliarias.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

La modificación del asiento registral se circunscribe exclusivamente a la descripción de las unidades inmobiliarias siguientes que coincide con la aprobación municipal:

REALIDAD ACTUAL: Bodega 1 a la bodega 17, INFORMACIÓN ANTERIOR: Bodega 65 a 81.

REALIDAD ACTUAL: Bodega 53, INFORMACIÓN ANTERIOR: bodega 82.

REALIDAD ACTUAL: Parqueo 65 al Parqueo 135, INFORMACIÓN ANTERIOR: Parqueo 83 al parqueo 153.

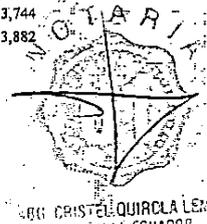
REALIDAD ACTUAL: Bodega 18 a la bodega 35, INFORMACIÓN ANTERIOR: Bodega 154 a la bodega 171.

REALIDAD ACTUAL: Parqueo 136 al parqueo 227, INFORMACIÓN ANTERIOR: Parqueo 172-263).

REALIDAD ACTUAL: Bodega 36 a la bodega 50, INFORMACIÓN ANTERIOR: 264-278

REALIDAD ACTUAL: Parqueo 228 al parqueo 318, INFORMACIÓN ANTERIOR: 279-369).

REALIDAD ACTUAL: Bodegas 51 y 52, INFORMACIÓN ANTERIOR: 370 y 371).



ABG CRISTÓBAL QUICLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



Handwritten signature or mark.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-92838310001	Consorcio Parques Puerto Santa Ana		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Rec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	3,616	29-feb.-2016	7,901	7,902
Hipotecas y Gravámenes	2,411	29-feb.-2016	5,659	5,660
Propiedades Horizontales	206	19-jul.-2016	3,619	3,744
Propiedades Horizontales	207	19-jul.-2016	3,745	3,882
Propiedades Horizontales	208	19-jul.-2016	3,883	4,008

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

1 / 2 **Hipoteca**

Inscrito el: **lunes, 29 de febrero de 2016** Tomo: **12** Folios: **5,659 - 5,660**
 Número de Inscripción: **2,411** Número de Repertorio: **4,916**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Octava**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Escritura/Providencia/Resolución: **14-ago.-14**
 Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

Consta oficio DUOT-CAT-2015-17100 del 14 de Diciembre del 2015 suscrito por el Ar. Marcelo Bautista Zambrano Sub-Director de Catastro en la que se certifican los linderos y medidas actualizados del bien inmueble signado con el código catastral No. 28-0001-002-0-0-0.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor	09-60000220001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil		Guayaquil
Deudor	09-92838310001	Consorcio Parques Puerto Santa Ana		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Rec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	3,616	29-feb.-2016	7,901	7,902

2 / 2 **Cancelación de Hipoteca**

Inscrito el: **martes, 20 de diciembre de 2016** Tomo: **70** Folios: **34,549 - 34,638**
 Número de Inscripción: **15,027** Número de Repertorio: **30,373**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Sexagésima Octava**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Escritura/Providencia/Resolución: **03-oct.-16**
 Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

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

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor	09-60000220001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil		Guayaquil
Deudor	09-92838310001	Consorcio Parques Puerto Santa Ana		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Rec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	3,616	29-feb.-2016	7,901	7,902
Hipotecas y Gravámenes	2,411	29-feb.-2016	5,659	5,660
Propiedades Horizontales	206	19-jul.-2016	3,619	3,744
Propiedades Horizontales	207	19-jul.-2016	3,745	3,882
Propiedades Horizontales	208	19-jul.-2016	3,883	4,008
Propiedades Horizontales	375	06-dic.-2016	5,509	5,632

REGISTRO DE PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

1 / 1 **Declaratoria de Utilidad Pública**

Inscrito el: **jueves, 16 de marzo de 2006** Tomo: **4** Folios: **1,743 - 1,744**
 Número de Inscripción: **369** Número de Repertorio: **5,690**
 Oficina donde se guarda el original: **Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Escritura/Providencia/Resolución: **23-feb.-06** Resolución S./No.
 Oficio/Telex/Fax: **01-mar.-06** SMG-2006-08461

a.- Observaciones:

Inmueble:
 Lote de terreno y edificio 2, ubicado en la Hacienda La Atarazana, parroquia Tarqui.
 Área Total: 2.089,90 metros cuadrados.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Afectado	09-02604354	Bacigalupo Ojeda Carlos Alonso	Soltero	Guayaquil
Autoridad Competente	09-60000220001	Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Rec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	203	24-ene.-1961	595	596

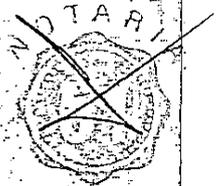
Certificación impresa por: **SNARVAEZ**

Matricula: **504825** Página: **5** de **8**

General Córdova 918 y Victor Manuel Rendon
 rogguayaquil.gob.ec



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR

REGISTRO DE DEMANDAS

1 / 1 Demanda de Expropiación

Inscrito el: **jueves, 17 de agosto de 2006** Tomo: **4** Folios: **1,981 - 2,064**
Número de Inscripción: **174** Número de Repertorio: **13,315**
Oficina donde se guarda el original: **Juzgado Octavo de Lo Civil**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **11-abr.-06 155-06-J**
Oficio/Telex/Fax: **16-may.-06 352-JOCC**

a.- Observaciones:

Esta inscripción se refiere a:

Lote de terreno y edificio signado con el número 2, ubicado en la Hacienda Atarazana, parroquia Tarqui.
NORTE: Callejón Menéndez, con 56,05 metros.
SUR: Cerro Santa Ana, con 56,05 metros.
ESTE: Solar 3, con 30,00 metros.
OESTE: Callejón que separa el Asilo Santiestevan, con 30,00 metros.
AREA TOTAL: 1.681,50 Metros cuadrados.
AREA EXPROPIEDAD: 1.681,50 Metros cuadrados. se esta Expropiando Todo el Predio.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Se deja constancia de que se incorpora Escritura de Venta otorgada ante el Notario Primero del cantón Guayaquil el 21 de enero de 1961, la misma que en la cláusula tercera COMPRAVENTA, detalla textualmente lo siguiente: Gran Fábrica de Mosaicos La Roca S.A., da en venta real y enajenación perpetua a favor del señor Carlos Bacigalupo Ojeda el edificio de hormigón armado y terreno que lo sustenta, que se encuentra levantado en el lote número dos, que fue construido por Edificaciones Ecuatorianas para la Fábrica de Mosaicos La Roca S.A., según consta de la Escritura de Entrega de Obra autorizada por el Notario Doctor Juan de Dios Morales Arauco, con fecha 14 de agosto de 1958 e inscrita el 20 de agosto del mismo año y rectificado por las mismas partes contratantes por escritura autorizada por el mismo Notario con fecha 18 de enero de 1961 y anotada en esta misma fecha, edificio en el que funciona la Pasteurizadora de Leche Industrias Lácteas S.A. INDULAC, siendo sus linderos y mensuras como sigue: por el Norte: Callejón Menéndez con 56,05 metros; por el Sur: Cerro Santa Ana con 56,05 metros; por el Este: callejón que linda con el Asilo Santiestevan con 30,00 metros; y, por el Oeste: callejón de 1,67 metros, que separa este terreno con la casa mixta de dos pisos de propiedad de la vendedora con treinta metros, medidas que hacen una superficie de 1.681,50 metros cuadrados.

Adicionalmente se agrega a la presente inscripción, Providencia de Julio 18 del 2.006, en el cual en el cual se dispone nuevamente la inscripción de la demanda.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Actor	09-60000220001	Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil		Guayaquil
Autoridad Competente	90-0000000011953	Juez Octavo de Lo Civil de Guayaquil		Guayaquil
Demandado	09-02604354	Bacigalupo Ojeda Carlos Alonso	Soltero	Guayaquil

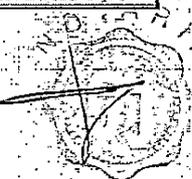
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Prohibiciones Judiciales y Legales	369	16-mar.-2006	1.743	1.744
Propiedades	203	24-ene.-1961	595	596

LIBRO DE NEGATIVAS

1 / 2 Donación

Negativa emitida el: **martes, 3 de julio de 2018** Tomo: **8** Folios: **5,925 - 5,928**
Negativa número: **1,146** Número de Repertorio: **15,460**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Sexagésima Primera**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Escritura/Providencia/Resolución: **11-jun.-18**
Oficio/Telex/Fax:
a.- Observaciones:



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

NEGATIVA.- El Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 15460-2018, que se refiere al contrato de donación que hacen los cónyuges Galo Adolfo Farfán Pacheco y Miriam Beatriz Mejía Silva a favor de su hija Miryan Methsabe Farfán Mejía, mediante escritura pública autorizada el 11 de junio de 2018, por la abogada Cristel Pamela Quirola Lema, notaría Sexagésima Primera del cantón Guayaquil, que tiene como objeto transmitir el dominio de la unidad inmobiliaria consistente en el Parqueo 276, ubicado en el tercer piso del condominio Parques Puerto Santa Ana, identificado con el código catastral Nro. 28-0001-002-0-4-49, matrícula inmobiliaria 504825, y de acuerdo al resultado de la calificación registral efectuada, procede a emitir el siguiente pronunciamiento:

- 1.- La Ley de Registro en el Art. 11 letra a) ha establecido como regla general que el Registrador de la Propiedad debe inscribir los títulos, documentos, instrumentos y demás actos y contratos que la Ley exige o permite su inscripción. Asimismo, la referida norma jurídica le ha impuesto la obligación de negar la inscripción cuando encontrare algún motivo que encuadre en uno de los casos puntualizados en el Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, debiendo para tal efecto justificar la no inscripción mediante una negativa fundamentada (motivada según Art. 76 número 7 letra l Constitución de la República del Ecuador), porque así lo dispone el Art. 11 párrafo 9 de la misma Ley.
- 2.- En el presente caso, con relación al parqueo 276, ubicado en el tercer piso del condominio Parques Puerto Santa Ana, que se levanta sobre el solar 2, manzana 1, parroquia Tarqui, no consta la aceptación de Miryan Bethsabe Farfán Mejía; mas sin embargo se encuentra que el señor José Ricardo Mejía Silva estipula en favor de Miryan Bethsabe Farfán Mejía.
- 3.- Tratándose de la aceptación de la donación y estipulación en favor de otros los artículos 1427 inciso 1 y 2, y 1464 del Código civil señalan lo siguiente:

Art. 1427.- Nadie puede aceptar sino por sí mismo o por medio de una persona que tuviere poder especial suyo al intento, o poder general para la administración de sus bienes, o por medio de su representante legal.



T

Pero bien podrá aceptar por el donatario, sin necesidad de poder especial ni general, cualquier ascendiente o descendiente suyo, con tal que sea capaz de contratar y de obligarse.

Por otra parte, el artículo 1464 del Código Civil establece como regla general que lo que una persona ejecute a nombre de otra estándole facultada para ello surte plenos efectos como si lo hubiera hecho ella misma; sin embargo, el artículo 1465 del Código Civil, como excepción contempla la posibilidad de que un tercero comparezca estipulando a favor de otro aunque no tenga facultad para representarlo, en este caso el contrato es válido pero revocable por la sola voluntad de quienes comparecieron a él, y no es suficiente para traspasar el dominio, pues el contrato de donación estaría incompleto ya que faltaría el consentimiento de la donataria Miryan Bethsabe Farfán Mejía.

3.- Si el contrato principal aún no se ha inscrito será necesario, previamente, obtener la aceptación de la donataria Miryan Bethsabe Farfán Mejía, para que se perfeccione el contrato de donación, pues el contrato inicial y el complemento forman un solo negocio jurídico.

Por la consideración expuesta, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por no constar la aceptación por parte de la donataria, se niega a inscribir el contrato de donación que hacen los cónyuge Galo Adolfo Farfán Pacheco y Miriani Beatriz Mejía Silva a favor de su hija Miryan Bethsabe Farfán Mejía, mediante escritura pública autorizada el 11 de junio de 2018, por la abogada Cristel Pamela Quiroa Lema, notaria Sexagésima Primera del cantón Guayaquil, que tiene como objeto traspasar el dominio del parqueo 276, ubicado en el tercer piso del condominio Parqueso Puerto Santa Ana, identificado con el código catastral Nro. 28-0001-002-0-4-49, matrícula inmobiliaria 504825. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 15460-2018.- Guayaquil, 03 de julio de 2018.- El Registrador de la Propiedad de Guayaquil.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	09-00420266	Farfán Pacheco Galo Adolfo	Casado	Guayaquil
Donante	09-07183461	Mejía Silva Miriam Beatriz	Casado	Guayaquil
Donatario	09-16661036	Farfán Mejía Miryan Bethsabe	Soltero	Miami

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	7,036	08-may-2017	15,657	15,658

2 / 2 **Cancelación de Negativa**

Negativa emitida el: **viernes, 3 de agosto de 2018** Tomo: **10** Folios: **7,019 - 7,020**

Negativa número: **1,343** Número de Repertorio: **15,460**

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Sexagésima Primera**

Nombre del Cantón: **Guayaquil**

Escritura/Providencia/Resolución: **11-jun-18**

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

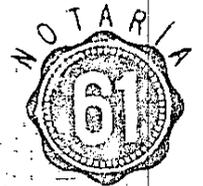
Se ha subsanado la causa de la negativa en virtud que consta anotada en el libro repertorio bajo número 18968-2018 la ratificación que hizo Miryan Bethsabe Farfán Mejía.

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

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	09-00420266	Farfán Pacheco Galo Adolfo	Casado	Guayaquil
Donante	09-07183461	Mejía Silva Miriam Beatriz	Casado	Guayaquil
Donatario	09-16661036	Farfán Mejía Miryan Bethsabe	Soltero	Miami

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

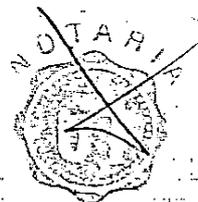
Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Negativas	1,146	03-jul-2018	5,925	5,928



ABG. CRISTEL QUIROA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

ESPACIO
EN
BLANCO

ESPACIO
EN
BLANCO



ABG. CRISTEL QUIROA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

ESPACIO
EN
BLANCO



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Registrales	Número de Inscripciones	Negativas	Número de Negativas
Propiedades	6	Negativas	2
Propiedades Horizontales	4		
Hipotecas y Gravámenes	2		
Prohibiciones Judiciales y Legales	1		
Demandas	1		

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

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

Emitido a las: 14:29:39 del martes, 14 de agosto de 2018

Calificador de Título : JSOTO
 Calificador Legal : WVARGAS1-2016-169071-2016-287411-2016-303731-2017-86131-2018-1546026jun2018BSALAS 1-2018-18968

Calificador de Título : AMUENTES
 Calificador Legal : BSALAS
 Asesor : VBARBA

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
 CERTIFICADO: \$ (15.00)

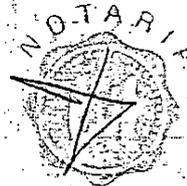
El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.

MÁS SEGURIDAD

Ab. Victoria Manuela Barba Alvarez
 Registrador de la Propiedad Delegado



ABG. CRISTÓBAL IRONALEMA
 GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTÓBAL QUINELA LEÓN
 GUAYAQUIL - ECUADOR





MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES **SEP** DIA **26** AÑO **2018** CAJA No. **8** No. **23667082**

CONTRIBUYENTE
IVARTEC S.A.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL
2 INMUEBLES

CODIGO TRANSACC.
ALC

CONCEPTO
ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES

F. CELEBRACION CONTRATO: 04/09/2018 F. CELEBRACION ANTI:

CUANTIA:	73,955.10	/	ALICUOTA:	0.00%	Art.	Porc.	0.00%
Por los Primeros \$.	0.00	x	0.00%	=			0.00
Por la Diferencia \$.	0.00	x	0.00%	=			0.00
Adic. Alcabala a ECAPAG.							0.00
Adic. Alcabala a EMAP. (Alcabi Millado)							369.78
Adic. Alcabala a Concejo							0.74
Adic. Alcabalas Municipales							739.55
(-) Dctos. Alcabalas, Adición Art.			0.00%	0.00%			0.00
Impuesto al Registro Municipal				0.00%			0.00
Registro Concejo Provincial				0.00%			0.00
Recargo Registro Municipal				0.00%			0.00
Recargo Registro Concejo				0.00%			0.00
Tasa de Trámite Administrativo							2.00
Tasa de Trámite Catastro - Transferencia a inmuebles							4.00

Total Impuesto de Alcabala Municipal: **1,116.07**
Interes: **0.00** a Pagar: **1,116.07**

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$*****0.00
CHEQUES	\$*****1,116.07
N/C y/o TRANSFER.	\$*****0.00
TOTAL RECIBIDO	\$*****1,116.07

CA. PRO 1051 222010750 2.116.07

23667082



22886275
PAGADO EN CHEQUE
CONTRIBUYENTE
12:15:55
JAM
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL
R.U.C. 0990967946001



Nº B- **0336387** **IMPUESTO DE ALCABALAS** POR U.S.\$ **221.87**

RECIBI de **MYRIAN FARGAN PEJIA**

la cantidad de **DOSCIENTOS VEINTE Y UNO CON 87/100 DOLARES *******

FOR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de U.S.\$ **73.955,10** por la transferencia de dominio de **COMPRAVENTA A/F. IVARTEC S.A.**

PAGADO EN CHEQUE CH 1052 PROD. CD 029-0001-0005-0001-7-8-1 GYE
C.A.L.E. 0220816750
SEXAGESIMA PRIMERA ABB.CRISTEL PAJELA QUIROLA L.

Según artículo **104** del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. Ofic. # 144 del 18 de Agosto del 2000.

Guayaquil, **26** de **SEPTIEMBRE** de **2018**

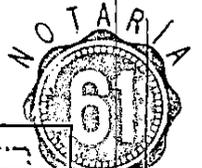
JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

ORALES
12:45:12

[Signature]
RECIBIDO
CAJERA GENERAL



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil



DECLARACIÓN DE BIEN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAQUIL ECUADOR

NOTARIA
Vicesimista Octava de Guayaquil
CÉDULA DE CIUDADANÍA/RUC/PASAPORTE:
0992838310001

ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAQUIL ECUADOR

DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRES Y APELLIDOS:

CONSORCIO PARQUEOS PUERTO SANTA ANA

TELÉFONOS DE CONTACTO:

Arq. Ramiro Abad.

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:

rabad@metroscuadros.com.ec

DATOS DEL PREDIO

DIRECCIÓN:

Etapa 1-B Sector Puerto Santa Ana; Calle Numa Pompilio Llona

CÓDIGO CATASTRAL

28-0001-002

ÁREA DE SOLAR SEGÚN ESCRITURAS

2882,89

m2

RESPONSABLE TÉCNICO (Ingeniero Civil o Arquitecto)

NOMBRES Y APELLIDOS:

ARQ. LESLEY LAVIA ARAUJO

CÉDULA DE CIUDADANÍA/RUC/PASAPORTE:

1701996900

REGISTRO PROFESIONAL No.

G-5028

CUADRO DE ALÍCUOTAS

No. ALÍCUOTA	CÓDIGO CATASTRAL (Uso exclusivo Municipal)	IDENTIFICACIÓN			PISO O NIVEL (DEL ÁREA ÚTIL)	ÁREA EXCLUSIVA		SUBTOTAL m ²	Área Común m ²	TOTAL m ²	ALÍCUOTA %
		USO				ÁREA ÚTIL m ²	ÁREA PRIVATIVA m ²				
		ÚTIL	PRIVATIVA	COMÚN							
1	28-0001-002-0-1-1	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
2	28-0001-002-0-1-2	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
3	28-0001-002-0-1-3	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
4	28-0001-002-0-1-4	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,93		13,93	17,86	31,78	0,30
5	28-0001-002-0-1-5	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
6	28-0001-002-0-1-6	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
7	28-0001-002-0-1-7	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
8	28-0001-002-0-1-8	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,93		13,93	17,86	31,78	0,30
9	28-0001-002-0-1-9	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
10	28-0001-002-0-1-10	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
11	28-0001-002-0-1-11	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
12	28-0001-002-0-1-12	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,93		13,93	17,86	31,78	0,30
13	28-0001-002-0-1-13	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
14	28-0001-002-0-1-14	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
15	28-0001-002-0-1-15	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
16	28-0001-002-0-1-16	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
17	28-0001-002-0-1-17	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,93		13,93	17,86	31,78	0,30
18	28-0001-002-0-1-18	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
19	28-0001-002-0-1-19	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
20	28-0001-002-0-1-20	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
21	28-0001-002-0-1-21	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,93		13,93	17,86	31,78	0,30
22	28-0001-002-0-1-22	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,00		13,00	16,66	29,66	0,28
23	28-0001-002-0-1-23	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,00		13,00	16,66	29,66	0,28
24	28-0001-002-0-1-24	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,67		13,67	17,63	31,20	0,29
25	28-0001-002-0-1-25	Parqueo	✓		Sub-Suelo	14,46		14,46	18,54	32,99	0,31
26	28-0001-002-0-1-26	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,62		13,62	17,47	31,09	0,29
27	28-0001-002-0-1-27	Parqueo	✓		Sub-Suelo	14,30		14,30	18,33	32,84	0,31
28	28-0001-002-0-1-28	Parqueo	✓		Sub-Suelo	14,46		14,46	18,54	33,00	0,31
29	28-0001-002-0-1-29	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,62		13,62	17,47	31,09	0,29
30	28-0001-002-0-1-30	Parqueo	✓		Sub-Suelo	14,01		14,01	17,97	31,98	0,30
31	28-0001-002-0-1-31	Parqueo	✓		Sub-Suelo	14,74		14,74	18,90	33,64	0,32
32	28-0001-002-0-1-32	Parqueo	✓		Sub-Suelo	13,62		13,62	17,46	31,09	0,29
33	28-0001-002-0-1-33	Parqueo	✓		Sub-Suelo	14,32		14,32	18,36	32,69	0,31
34	28-0001-002-0-1-34	Parqueo	✓		Sub-Suelo	15,91		15,91	20,73	36,30	0,33
35	28-0001-002-0-1-35	Parqueo	✓		Sub-Suelo	32,19		32,19	41,26	73,46	0,33

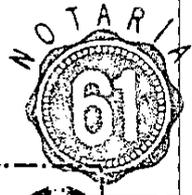
ABG. LUCRECIA...
ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAQUIL ECUADOR

ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAQUIL ECUADOR



NOTARIA Abg. CRISTEL QUIROGA MALMA GUAYAQUIL - ECUADOR

No. ALÍCUOTA	CÓDIGO CATASTRAL (Uso exclusivo Municipal)	IDENTIFICACIÓN			PISO O NIVEL (DEL ÁREA ÚTIL)	ÁREA EXCLUSIVA		SUBTOTAL m ²	ÁREA PRIVATIVA m ²	ÁREA COMÚN m ²	ALÍCUOTA %
		USO				ÁREA ÚTIL m ²	ÁREA PRIVATIVA m ²				
		ÚTIL	PRIVATIVA	COMÚN							
36	28-0001-002-0-1-36	Parqueo		✓	Sub-Suelo	34,55		34,55	44,29	78,83	0,74
37	28-0001-002-0-1-37	Parqueo		✓	Sub-Suelo	30,56		30,56	39,31	69,87	0,56
38	28-0001-002-0-1-38	Parqueo		✓	Sub-Suelo	29,68		29,68	38,02	67,68	0,64
39	28-0001-002-0-1-39	Parqueo		✓	Sub-Suelo	32,62		32,62	41,82	74,44	0,70
40	28-0001-002-0-1-40	Parqueo		✓	Sub-Suelo	31,52		31,52	40,40	71,92	0,68
41	28-0001-002-0-1-41	Parqueo		✓	Sub-Suelo	31,08		31,08	39,85	70,93	0,67
42	28-0001-002-0-1-42	Parqueo		✓	Sub-Suelo	14,46		14,46	18,63	32,99	0,31
43	28-0001-002-0-1-43	Parqueo		✓	Sub-Suelo	14,30		14,30	18,33	32,63	0,31
44	28-0001-002-0-1-44	Parqueo		✓	Sub-Suelo	13,62		13,62	17,46	31,09	0,29
45	28-0001-002-0-1-45	Parqueo		✓	Sub-Suelo	14,46		14,46	18,63	32,99	0,31
46	28-0001-002-0-1-46	Parqueo		✓	Sub-Suelo	13,67		13,67	17,63	31,20	0,29
47	28-0001-002-0-1-47	Parqueo		✓	Sub-Suelo	13,00		13,00	16,66	29,66	0,28
48	28-0001-002-0-1-48	Parqueo		✓	Sub-Suelo	13,00		13,00	16,66	29,66	0,28
49	28-0001-002-0-1-49	Parqueo		✓	Sub-Suelo	13,93		13,93	17,85	31,78	0,30
50	28-0001-002-0-1-50	Parqueo		✓	Sub-Suelo	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
51	28-0001-002-0-1-51	Parqueo		✓	Sub-Suelo	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
52	28-0001-002-0-1-52	Parqueo		✓	Sub-Suelo	18,98		18,98	24,33	43,31	0,41
53	28-0001-002-0-1-53	Parqueo		✓	Sub-Suelo	19,05		19,05	24,42	43,47	0,41
54	28-0001-002-0-1-54	Parqueo		✓	Sub-Suelo	18,90		18,90	24,23	43,13	0,41
55	28-0001-002-0-1-55	Parqueo		✓	Sub-Suelo	18,25		18,25	23,39	41,64	0,39
56	28-0001-002-0-1-56	Parqueo		✓	Sub-Suelo	14,55		14,55	18,79	33,45	0,31
57	28-0001-002-0-1-57	Parqueo		✓	Sub-Suelo	18,90		18,90	24,23	43,13	0,41
58	28-0001-002-0-1-58	Parqueo		✓	Sub-Suelo	18,25		18,25	23,39	41,64	0,39
59	28-0001-002-0-1-59	Parqueo		✓	Sub-Suelo	14,66		14,66	18,79	33,45	0,31
60	28-0001-002-0-1-60	Parqueo		✓	Sub-Suelo	18,90		18,90	24,23	43,13	0,41
61	28-0001-002-0-1-61	Parqueo		✓	Sub-Suelo	19,15		19,15	24,66	43,71	0,41
62	28-0001-002-0-1-62	Parqueo		✓	Sub-Suelo	17,55		17,55	22,50	40,05	0,38
63	28-0001-002-0-1-63	Parqueo		✓	Sub-Suelo	17,55		17,55	22,50	40,05	0,38
64	28-0001-002-0-1-64	Parqueo		✓	Sub-Suelo	17,55		17,55	22,50	40,05	0,38
65	28-0001-002-0-1-65	Bodega		✓	Sub-Suelo	2,63		2,63	3,37	6,00	0,06
66	28-0001-002-0-1-66	Bodega		✓	Sub-Suelo	2,48		2,48	3,18	5,66	0,05
67	28-0001-002-0-1-67	Bodega		✓	Sub-Suelo	2,50		2,50	3,20	5,70	0,05
68	28-0001-002-0-1-68	Bodega		✓	Sub-Suelo	2,63		2,63	3,24	5,77	0,05
69	28-0001-002-0-1-69	Bodega		✓	Sub-Suelo	4,03		4,03	5,17	9,20	0,09
70	28-0001-002-0-1-70	Bodega		✓	Sub-Suelo	3,28		3,28	4,21	7,49	0,07
71	28-0001-002-0-1-71	Bodega		✓	Sub-Suelo	4,88		4,88	6,26	11,14	0,10
72	28-0001-002-0-1-72	Bodega		✓	Sub-Suelo	4,39		4,39	5,62	10,01	0,09
73	28-0001-002-0-1-73	Bodega		✓	Sub-Suelo	5,05		5,05	6,48	11,53	0,11
74	28-0001-002-0-1-74	Bodega		✓	Sub-Suelo	3,81		3,81	4,88	8,69	0,08
75	28-0001-002-0-1-75	Bodega		✓	Sub-Suelo	3,75		3,75	4,81	8,56	0,08
76	28-0001-002-0-1-76	Bodega		✓	Sub-Suelo	3,88		3,88	4,98	8,86	0,08
77	28-0001-002-0-1-77	Bodega		✓	Sub-Suelo	5,04		5,04	6,46	11,50	0,11
78	28-0001-002-0-1-78	Bodega		✓	Sub-Suelo	6,47		6,47	8,29	14,76	0,14
79	28-0001-002-0-1-79	Bodega		✓	Sub-Suelo	1,88		1,88	2,38	4,24	0,04
80	28-0001-002-0-1-80	Bodega		✓	Sub-Suelo	1,85		1,85	2,39	4,26	0,04
81	28-0001-002-1-1-81	Bodega		✓	Sub-Suelo	1,95		1,95	2,61	4,46	0,04
82	28-0001-002-0-1-82	Bodega		✓	Sub-Suelo	8,55		8,55	11,09	19,75	0,18
83	28-0001-002-0-2-1	Parqueo		✓	Primer Piso	12,86		12,86	16,48	29,34	0,26
84	28-0001-002-0-2-2	Parqueo		✓	Primer Piso	13,88		13,88	17,51	31,39	0,29
85	28-0001-002-0-2-3	Parqueo		✓	Primer Piso	13,72		13,72	17,69	31,41	0,29
86	28-0001-002-0-2-4	Parqueo		✓	Primer Piso	13,02		13,02	16,69	29,71	0,28



CUADRO DE ALIQUOTAS

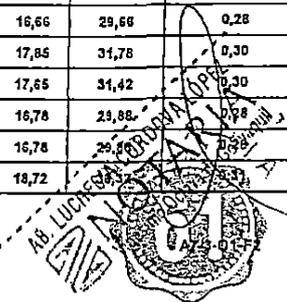
NOTARIA
 Vigesimo Cuarta de Guayaquil
 SUBTOTAL m² ALIQUOTA %

No. ALIQUOTA	CÓDIGO CATASTRAL (Uso exclusivo Municipal)	IDENTIFICACIÓN			PISO O NIVEL (DEL ÁREA ÚTIL)	ÁREA EXCLUSIVA		SUBTOTAL m ²	ALIQUOTA %	ALIQUOTA %	
		USO				ÁREA ÚTIL m ²	ÁREA PRIVATIVA m ²				
		ÚTIL	PRIVATIVA	COMÚN							
87	28-0001-002-0-2-5	Parqueo		/	Primer Piso	13,07		13,07	16,78	29,83	0,28
88	28-0001-002-0-2-6	Parqueo		/	Primer Piso	13,83		13,83	17,73	31,57	0,30
89	28-0001-002-0-2-7	Parqueo		/	Primer Piso	14,32		14,32	18,36	32,69	0,31
90	28-0001-002-0-2-8	Parqueo		/	Primer Piso	13,62		13,62	17,45	31,07	0,29
91	28-0001-002-0-2-9	Parqueo		/	Primer Piso	14,74		14,74	18,90	33,64	0,32
92	28-0001-002-0-2-10	Parqueo		/	Primer Piso	14,02		14,02	17,98	32,00	0,30
93	28-0001-002-0-2-11	Parqueo		/	Primer Piso	13,62		13,62	17,46	31,09	0,29
94	28-0001-002-0-2-12	Parqueo		/	Primer Piso	14,46		14,46	18,63	32,99	0,31
95	28-0001-002-0-2-13	Parqueo		/	Primer Piso	14,30		14,30	18,33	32,63	0,31
96	28-0001-002-0-2-14	Parqueo		/	Primer Piso	13,62		13,62	17,46	31,09	0,29
97	28-0001-002-0-2-15	Parqueo		/	Primer Piso	14,46		14,46	18,53	32,99	0,31
98	28-0001-002-0-2-16	Parqueo		/	Primer Piso	13,67		13,67	17,63	31,20	0,29
99	28-0001-002-0-2-17	Parqueo		/	Primer Piso	13,00		13,00	16,66	29,66	0,28
100	28-0001-002-0-2-18	Parqueo		/	Primer Piso	13,00		13,00	16,66	29,66	0,28
101	28-0001-002-0-2-19	Parqueo		/	Primer Piso	13,93		13,93	17,85	31,78	0,30
102	28-0001-002-0-2-20	Parqueo		/	Primer Piso	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
103	28-0001-002-0-2-21	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
104	28-0001-002-0-2-22	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
105	28-0001-002-0-2-23	Parqueo		/	Primer Piso	13,93		13,93	17,85	31,78	0,30
106	28-0001-002-0-2-24	Parqueo		/	Primer Piso	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
107	28-0001-002-0-2-25	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
108	28-0001-002-0-2-26	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
109	28-0001-002-0-2-27	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
110	28-0001-002-0-2-28	Parqueo		/	Primer Piso	13,93		13,93	17,85	31,78	0,30
111	28-0001-002-0-2-28	Parqueo		/	Primer Piso	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
112	28-0001-002-0-2-30	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
113	28-0001-002-0-2-31	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
114	28-0001-002-0-2-32	Parqueo		/	Primer Piso	13,93		13,93	17,85	31,78	0,30
115	28-0001-002-0-2-33	Parqueo		/	Primer Piso	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
116	28-0001-002-0-2-34	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
117	28-0001-002-0-2-35	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
118	28-0001-002-0-2-36	Parqueo		/	Primer Piso	13,93		13,93	17,85	31,78	0,30
119	28-0001-002-0-2-37	Parqueo		/	Primer Piso	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
120	28-0001-002-0-2-38	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
121	28-0001-002-0-2-39	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
122	28-0001-002-0-2-40	Parqueo		/	Primer Piso	13,97		13,97	17,91	31,89	0,30
123	28-0001-002-0-2-41	Parqueo		/	Primer Piso	14,48		14,48	18,66	33,04	0,31
124	28-0001-002-0-2-42	Parqueo		/	Primer Piso	13,81		13,81	17,70	31,60	0,30
125	28-0001-002-0-2-43	Parqueo		/	Primer Piso	14,65		14,65	18,66	33,19	0,31
126	28-0001-002-0-2-44	Parqueo		/	Primer Piso	13,96		13,96	17,90	31,86	0,30
127	28-0001-002-0-2-45	Parqueo		/	Primer Piso	13,60		13,60	17,43	31,03	0,29
128	28-0001-002-0-2-46	Parqueo		/	Primer Piso	14,46		14,46	18,63	32,99	0,31
129	28-0001-002-0-2-47	Parqueo		/	Primer Piso	13,67		13,67	17,63	31,20	0,29
130	28-0001-002-0-2-48	Parqueo		/	Primer Piso	13,00		13,00	16,66	29,66	0,28
131	28-0001-002-0-2-49	Parqueo		/	Primer Piso	13,00		13,00	16,66	29,66	0,28
132	28-0001-002-0-2-50	Parqueo		/	Primer Piso	13,93		13,93	17,85	31,78	0,30
133	28-0001-002-0-2-51	Parqueo		/	Primer Piso	13,77		13,77	17,65	31,42	0,30
134	28-0001-002-0-2-52	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
135	28-0001-002-0-2-53	Parqueo		/	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
136	28-0001-002-0-2-54	Parqueo		/	Primer Piso	14,60		14,60	18,72	33,14	0,31

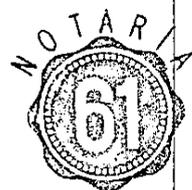
136



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL ECUADOR



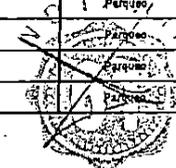
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
 GUAYAQUIL ECUADOR



CUADRO DE ALÍCUOTAS

No. ALÍCUOTA	CÓDIGO CATASTRAL (Uso exclusivo (Municipal))	IDENTIFICACIÓN			PISO O NIVEL (DEL ÁREA ÚTIL)	ÁREA EXCLUSIVA		SUBTOTAL m ²	ÁREA COMÚN m ²	ÁREA ÚTIL m ²	ALÍCUOTA %
		USO				ÁREA ÚTIL m ²	ÁREA PRIVATIVA m ²				
		ÚTIL	PRIVATIVA	COMÚN							
137	28-0001-002-0-2-55	Parqueo		✓	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
138	28-0001-002-0-2-56	Parqueo		✓	Primer Piso	13,93		13,93	17,86	31,78	0,30
139	28-0001-002-0-2-57	Parqueo		✓	Primer Piso	13,77		13,77	17,66	31,42	0,30
140	28-0001-002-0-2-58	Parqueo		✓	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
141	28-0001-002-0-2-59	Parqueo		✓	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
142	28-0001-002-0-2-60	Parqueo		✓	Primer Piso	13,93		13,93	17,86	31,78	0,30
143	28-0001-002-0-2-61	Parqueo		✓	Primer Piso	13,77		13,77	17,66	31,42	0,30
144	28-0001-002-0-2-62	Parqueo		✓	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
145	28-0001-002-0-2-63	Parqueo		✓	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
146	28-0001-002-0-2-64	Parqueo		✓	Primer Piso	13,93		13,93	17,86	31,78	0,30
147	28-0001-002-0-2-65	Parqueo		✓	Primer Piso	13,77		13,77	17,66	31,42	0,30
148	28-0001-002-0-2-66	Parqueo		✓	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
149	28-0001-002-0-2-67	Parqueo		✓	Primer Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
150	28-0001-002-0-2-68	Parqueo		✓	Primer Piso	14,66		14,66	18,78	33,43	0,31
151	28-0001-002-0-2-69	Parqueo		✓	Primer Piso	18,90		18,90	24,23	43,13	0,41
152	28-0001-002-0-2-70	Parqueo		✓	Primer Piso	18,90		18,90	24,23	43,13	0,41
153	28-0001-002-0-2-71	Parqueo		✓	Primer Piso	18,90		18,90	24,23	43,13	0,41
154	28-0001-002-0-2-72	Bodega		✓	Primer Piso	3,40		3,40	4,36	7,76	0,07
155	28-0001-002-0-2-73	Bodega		✓	Primer Piso	1,96		1,96	2,51	4,48	0,04
156	28-0001-002-0-2-74	Bodega		✓	Primer Piso	2,11		2,11	2,71	4,82	0,05
157	28-0001-002-0-2-75	Bodega		✓	Primer Piso	3,86		3,86	4,95	8,81	0,08
158	28-0001-002-0-2-76	Bodega		✓	Primer Piso	2,02		2,02	2,69	4,62	0,04
159	28-0001-002-0-2-77	Bodega		✓	Primer Piso	2,17		2,17	2,79	4,96	0,05
160	28-0001-002-0-2-78	Bodega		✓	Primer Piso	4,95		4,95	6,36	11,30	0,11
161	28-0001-002-0-2-79	Bodega		✓	Primer Piso	4,03		4,03	5,17	9,20	0,09
162	28-0001-002-0-2-80	Bodega		✓	Primer Piso	3,28		3,28	4,21	7,49	0,07
163	28-0001-002-0-2-81	Bodega		✓	Primer Piso	4,88		4,88	6,26	11,14	0,10
164	28-0001-002-0-2-82	Bodega		✓	Primer Piso	4,39		4,39	5,62	10,01	0,09
165	28-0001-002-0-2-83	Bodega		✓	Primer Piso	5,05		5,05	6,48	11,53	0,11
166	28-0001-002-0-2-84	Bodega		✓	Primer Piso	3,81		3,81	4,88	8,69	0,08
167	28-0001-002-0-2-85	Bodega		✓	Primer Piso	3,76		3,76	4,81	8,56	0,08
168	28-0001-002-0-2-86	Bodega		✓	Primer Piso	3,88		3,88	4,98	8,86	0,08
169	28-0001-002-0-2-87	Bodega		✓	Primer Piso	5,04		5,04	6,46	11,60	0,11
170	28-0001-002-0-2-88	Bodega		✓	Primer Piso	6,47		6,47	8,29	14,76	0,14
171	28-0001-002-0-2-89	Bodega		✓	Primer Piso	10,40		10,40	13,33	23,73	0,22
172	28-0001-002-0-3-1	Parqueo		✓	Segundo Piso	12,86		12,86	16,49	29,36	0,28
173	28-0001-002-0-3-2	Parqueo		✓	Segundo Piso	13,66		13,66	17,61	31,28	0,29
174	28-0001-002-0-3-3	Parqueo		✓	Segundo Piso	13,72		13,72	17,69	31,31	0,29
176	28-0001-002-0-3-4	Parqueo		✓	Segundo Piso	13,02		13,02	16,69	29,71	0,28
176	28-0001-002-0-3-5	Parqueo		✓	Segundo Piso	13,08		13,08	16,77	29,86	0,28
177	28-0001-002-0-3-6	Parqueo		✓	Segundo Piso	13,83		13,83	17,73	31,67	0,30
178	28-0001-002-0-3-7	Parqueo		✓	Segundo Piso	14,32		14,32	18,36	32,69	0,31
179	28-0001-002-0-3-8	Parqueo		✓	Segundo Piso	13,62		13,62	17,46	31,09	0,29
180	28-0001-002-0-3-9	Parqueo		✓	Segundo Piso	14,74		14,74	18,90	33,65	0,32
181	28-0001-002-0-3-10	Parqueo		✓	Segundo Piso	14,02		14,02	17,98	32,00	0,30
182	28-0001-002-0-3-11	Parqueo		✓	Segundo Piso	13,62		13,62	17,46	31,09	0,29
183	28-0001-002-0-3-12	Parqueo		✓	Segundo Piso	14,46		14,46	18,54	33,01	0,31
184	28-0001-002-0-3-13	Parqueo		✓	Segundo Piso	14,30		14,30	18,32	32,62	0,31
185	28-0001-002-0-3-14	Parqueo		✓	Segundo Piso	13,92		13,92	17,46	31,09	0,29
186	28-0001-002-0-3-15	Parqueo		✓	Segundo Piso	14,46		14,46	18,53	32,99	0,31
187	28-0001-002-0-3-16	Parqueo		✓	Segundo Piso	13,67		13,67	17,53	30,99	0,29

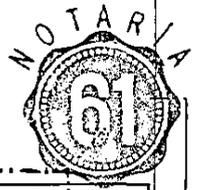
NOTARIA
Abg. Cristel Quirola Lema
Guayaquil - Ecuador



NOTARIA
Abg. Cristel Quirola Lema
Guayaquil - Ecuador

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



CUADRO DE ALÍCUOTAS

No. ALÍCUOTA	CÓDIGO CATASTRAL (Uso exclusivo Municipal)	IDENTIFICACIÓN			ÁREA EXCLUSIVA		ÁREA ÚTIL m ²	ÁREA PRIVATIVA m ²	TOTAL m ²	ALÍCUOTA %	
		USO			PISO O NIVEL (DEL ÁREA ÚTIL)	ÁREA ÚTIL m ²					
		ÚTIL	PRIVATIVA	COMÚN							
238	28-0001-002-0-3-67	Parqueo		/	Segundo Piso	13,93		13,93	17,86	31,80	0,30
239	28-0001-002-0-3-68	Parqueo		/	Segundo Piso	13,77		13,77	17,66	31,43	0,30
240	28-0001-002-0-3-69	Parqueo		/	Segundo Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
241	28-0001-002-0-3-70	Parqueo		/	Segundo Piso	13,09		13,09	16,78	29,88	0,28
242	28-0001-002-0-3-71	Parqueo		/	Segundo Piso	14,41		14,41	18,48	32,89	0,31
243	28-0001-002-0-3-72	Parqueo		/	Segundo Piso	12,18		12,18	15,62	27,80	0,26
244	28-0001-002-0-3-73	Parqueo		/	Segundo Piso	13,42		13,42	17,21	30,63	0,29
245	28-0001-002-0-3-74	Parqueo		/	Segundo Piso	13,87		13,87	17,78	31,65	0,30
248	28-0001-002-0-3-75	Parqueo		/	Segundo Piso	12,75		12,75	16,34	29,09	0,27
247	28-0001-002-0-3-76	Parqueo		/	Segundo Piso	12,75		12,75	16,34	29,09	0,27
248	28-0001-002-0-3-77	Parqueo		/	Segundo Piso	12,75		12,75	16,34	29,09	0,27
249	28-0001-002-0-3-78	Parqueo		/	Segundo Piso	13,57		13,57	17,40	30,98	0,29
250	28-0001-002-0-3-79	Parqueo		/	Segundo Piso	13,41		13,41	17,19	30,60	0,29
251	28-0001-002-0-3-80	Parqueo		/	Segundo Piso	12,75		12,75	16,34	29,09	0,27
252	28-0001-002-0-3-81	Parqueo		/	Segundo Piso	12,75		12,75	16,34	29,09	0,27
253	28-0001-002-0-3-82	Parqueo		/	Segundo Piso	13,57		13,57	17,40	30,98	0,29
254	28-0001-002-0-3-83	Parqueo		/	Segundo Piso	13,41		13,41	17,19	30,60	0,29
255	28-0001-002-0-3-84	Parqueo		/	Segundo Piso	12,75		12,75	16,34	29,09	0,27
256	28-0001-002-0-3-85	Parqueo		/	Segundo Piso	12,75		12,75	16,34	29,09	0,27
257	28-0001-002-0-3-86	Parqueo		/	Segundo Piso	13,57		13,57	17,40	30,98	0,29
258	28-0001-002-0-3-87	Parqueo		/	Segundo Piso	13,41		13,41	17,19	30,60	0,29
259	28-0001-002-0-3-88	Parqueo		/	Segundo Piso	12,75		12,75	16,34	29,09	0,27
260	28-0001-002-0-3-89	Parqueo		/	Segundo Piso	12,75		12,75	16,34	29,09	0,27
261	28-0001-002-0-3-90	Parqueo		/	Segundo Piso	13,57		13,57	17,40	30,98	0,29
262	28-0001-002-0-3-91	Parqueo		/	Segundo Piso	13,41		13,41	17,19	30,60	0,29
263	28-0001-002-0-3-92	Parqueo		/	Segundo Piso	12,75		12,75	16,34	29,09	0,27
264	28-0001-002-0-3-93	Bodega		/	Segundo Piso	2,76		2,76	3,54	6,31	0,08
265	28-0001-002-0-3-94	Bodega		/	Segundo Piso	2,49		2,49	3,20	5,69	0,05
266	28-0001-002-0-3-95	Bodega		/	Segundo Piso	2,49		2,49	3,20	5,69	0,05
267	28-0001-002-0-3-96	Bodega		/	Segundo Piso	2,53		2,53	3,25	5,78	0,05
268	28-0001-002-0-3-97	Bodega		/	Segundo Piso	3,40		3,40	4,36	7,76	0,07
269	28-0001-002-0-3-98	Bodega		/	Segundo Piso	1,95		1,95	2,51	4,48	0,04
270	28-0001-002-0-3-99	Bodega		/	Segundo Piso	2,11		2,11	2,71	4,82	0,05
271	28-0001-002-0-3-100	Bodega		/	Segundo Piso	3,86		3,86	4,96	8,81	0,08
272	28-0001-002-0-3-101	Bodega		/	Segundo Piso	2,02		2,02	2,59	4,62	0,04
273	28-0001-002-0-3-102	Bodega		/	Segundo Piso	2,17		2,17	2,79	4,95	0,05
274	28-0001-002-0-3-103	Bodega		/	Segundo Piso	2,02		2,02	2,69	4,62	0,04
275	28-0001-002-0-3-104	Bodega		/	Segundo Piso	2,17		2,17	2,78	4,95	0,05
276	28-0001-002-0-3-105	Bodega		/	Segundo Piso	2,21		2,21	2,84	5,05	0,05
277	28-0001-002-0-3-106	Bodega		/	Segundo Piso	5,47		5,47	7,02	12,49	0,12
278	28-0001-002-0-3-107	Bodega		/	Segundo Piso	10,30		10,30	13,20	23,50	0,22
279	28-0001-002-0-4-1	Parqueo		/	Tercer Piso	12,86		12,86	16,49	29,35	0,28
280	28-0001-002-0-4-2	Parqueo		/	Tercer Piso	12,91		12,91	16,55	29,45	0,28
281	28-0001-002-0-4-3	Parqueo		/	Tercer Piso	12,96		12,96	16,62	29,58	0,28
282	28-0001-002-0-4-4	Parqueo		/	Tercer Piso	13,01		13,01	16,68	29,69	0,28
283	28-0001-002-0-4-5	Parqueo		/	Tercer Piso	14,59		14,59	18,70	33,29	0,31
284	28-0001-002-0-4-6	Parqueo		/	Tercer Piso	12,75		12,75	16,34	29,09	0,27
285	28-0001-002-0-4-7	Parqueo		/	Tercer Piso	13,39		13,39	17,17	30,56	0,29
286	28-0001-002-0-4-8	Parqueo		/	Tercer Piso	13,39		13,39	17,17	30,56	0,29
287	28-0001-002-0-4-9	Parqueo		/	Tercer Piso	13,36		13,36	17,12	30,48	0,29
288	28-0001-002-0-4-10	Parqueo		/	Tercer Piso	13,84		13,84	17,48	31,32	0,29

NOTARIA
ÁREA ÚTIL
ÁREA PRIVATIVA
TOTAL
ALÍCUOTA %

166. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAOUIL - ECUADOR

NOTARIA
ÁREA ÚTIL
ÁREA PRIVATIVA
TOTAL
ALÍCUOTA %

166. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAOUIL - ECUADOR

NOTARIA
ÁREA ÚTIL
ÁREA PRIVATIVA
TOTAL
ALÍCUOTA %

166. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAOUIL - ECUADOR

NOTARIA
ÁREA ÚTIL
ÁREA PRIVATIVA
TOTAL
ALÍCUOTA %

166. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAOUIL - ECUADOR

NOTARIA
ÁREA ÚTIL
ÁREA PRIVATIVA
TOTAL
ALÍCUOTA %

166. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAOUIL - ECUADOR

NOTARIA
ÁREA ÚTIL
ÁREA PRIVATIVA
TOTAL
ALÍCUOTA %

166. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAOUIL - ECUADOR

NOTARIA
ÁREA ÚTIL
ÁREA PRIVATIVA
TOTAL
ALÍCUOTA %

166. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAOUIL - ECUADOR

NOTARIA
ÁREA ÚTIL
ÁREA PRIVATIVA
TOTAL
ALÍCUOTA %

166. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAOUIL - ECUADOR

NOTARIA
ÁREA ÚTIL
ÁREA PRIVATIVA
TOTAL
ALÍCUOTA %

166. CRISTEL QUIROLA LEIZAOLA
GUAYAOUIL - ECUADOR



CUADRO DE ALICUOTAS

NOTARIA No. 01
 Vicesecretaría de Gobierno
 Toluca, Estado de México

No. ALICUOTA	CÓDIGO CATASTRAL (Uso exclusivo Municipal)	IDENTIFICACIÓN			ÁREA EXCLUSIVA		SUBTOTAL m ²	ÁREA PRIVATIVA m ²	ÁREA ÚTIL m ²	VALOR ALICUOTA	VALOR TOTAL	
		USO			PISO O NIVEL (DEL ÁREA ÚTIL)	ÁREA ÚTIL m ²						ÁREA PRIVATIVA m ²
		ÚTIL	PRIVATIVA	COMÚN								
289	28-0001-002-0-4-11	Parqueo			Tercer Piso	13,11		13,11	16,81	29,93	0,28	
290	28-0001-002-0-4-12	Parqueo			Tercer Piso	13,36		13,36	17,12	30,48	0,29	
291	28-0001-002-0-4-13	Parqueo			Tercer Piso	13,38		13,38	17,12	30,48	0,29	
292	28-0001-002-0-4-14	Parqueo			Tercer Piso	13,36		13,36	17,12	30,48	0,29	
293	28-0001-002-0-4-15	Parqueo			Tercer Piso	13,36		13,36	17,12	30,48	0,29	
294	28-0001-002-0-4-16	Parqueo			Tercer Piso	13,36		13,36	17,12	30,48	0,29	
295	28-0001-002-0-4-17	Parqueo			Tercer Piso	12,76		12,76	16,34	29,09	0,27	
296	28-0001-002-0-4-18	Parqueo			Tercer Piso	12,76		12,76	16,34	29,09	0,27	
297	28-0001-002-0-4-19	Parqueo			Tercer Piso	12,76		12,76	16,34	29,09	0,27	
298	28-0001-002-0-4-20	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
299	28-0001-002-0-4-21	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
300	28-0001-002-0-4-22	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
301	28-0001-002-0-4-23	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
302	28-0001-002-0-4-24	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
303	28-0001-002-0-4-25	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
304	28-0001-002-0-4-26	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
305	28-0001-002-0-4-27	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
306	28-0001-002-0-4-28	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
307	28-0001-002-0-4-29	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
308	28-0001-002-0-4-30	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
309	28-0001-002-0-4-31	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
310	28-0001-002-0-4-32	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
311	28-0001-002-0-4-33	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
312	28-0001-002-0-4-34	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
313	28-0001-002-0-4-35	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
314	28-0001-002-0-4-36	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
315	28-0001-002-0-4-37	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
316	28-0001-002-0-4-38	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
317	28-0001-002-0-4-39	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
318	28-0001-002-0-4-40	Parqueo			Tercer Piso	12,84		12,84	16,46	29,30	0,28	
319	28-0001-002-0-4-41	Parqueo			Tercer Piso	12,89		12,89	16,52	29,40	0,28	
320	28-0001-002-0-4-42	Parqueo			Tercer Piso	13,64		13,64	17,35	30,89	0,29	
321	28-0001-002-0-4-43	Parqueo			Tercer Piso	13,64		13,64	17,35	30,89	0,29	
322	28-0001-002-0-4-44	Parqueo			Tercer Piso	13,78		13,78	17,67	31,45	0,30	
323	28-0001-002-0-4-45	Parqueo			Tercer Piso	13,40		13,40	17,18	30,58	0,29	
324	28-0001-002-0-4-46	Parqueo			Tercer Piso	13,62		13,62	17,46	31,08	0,29	
325	28-0001-002-0-4-47	Parqueo			Tercer Piso	13,62		13,62	17,46	31,08	0,29	
326	28-0001-002-0-4-48	Parqueo			Tercer Piso	13,00		13,00	16,66	29,66	0,28	
327	28-0001-002-0-4-49	Parqueo			Tercer Piso	13,00		13,00	16,66	29,66	0,28	
328	28-0001-002-0-4-50	Parqueo			Tercer Piso	13,00		13,00	16,66	29,66	0,28	
329	28-0001-002-0-4-51	Parqueo			Tercer Piso	13,09		13,09	16,78	29,87	0,28	
330	28-0001-002-0-4-52	Parqueo			Tercer Piso	13,09		13,09	16,78	29,87	0,28	
331	28-0001-002-0-4-53	Parqueo			Tercer Piso	12,87		12,87	16,60	29,37	0,28	
332	28-0001-002-0-4-54	Parqueo			Tercer Piso	12,86		12,86	16,47	29,32	0,28	
333	28-0001-002-0-4-55	Parqueo			Tercer Piso	12,86		12,86	16,47	29,32	0,28	
334	28-0001-002-0-4-56	Parqueo			Tercer Piso	12,86		12,86	16,47	29,32	0,28	
335	28-0001-002-0-4-57	Parqueo			Tercer Piso	12,85		12,85	16,47	29,32	0,28	
336	28-0001-002-0-4-58	Parqueo			Tercer Piso	12,85		12,85	16,47	29,32	0,28	
337	28-0001-002-0-4-59	Parqueo			Tercer Piso	12,85		12,85	16,47	29,32	0,28	
338	28-0001-002-0-4-60	Parqueo			Tercer Piso	12,85		12,85	16,47	29,32	0,28	
339	28-0001-002-0-4-61	Parqueo			Tercer Piso	12,86		12,86	16,47	29,32	0,28	
340	28-0001-002-0-4-62	Parqueo			Tercer Piso	12,85		12,85	16,47	29,32	0,28	
341	28-0001-002-0-4-63	Parqueo			Tercer Piso	12,85		12,85	16,47	29,32	0,28	

NOTARIA No. 01
 Vicesecretaría de Gobierno
 Toluca, Estado de México
 CRISTEL QUIROLA LEÓN
 SECRETARÍA DE GOBIERNO

344	28-0001-002-0-4-68	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
345	28-0001-002-0-4-67	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
348	28-0001-002-0-4-68	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
347	28-0001-002-0-4-69	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
348	28-0001-002-0-4-70	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
349	28-0001-002-0-4-71	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
350	28-0001-002-0-4-72	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
351	28-0001-002-0-4-73	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
352	28-0001-002-0-4-74	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
353	28-0001-002-0-4-75	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
354	28-0001-002-0-4-76	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
355	28-0001-002-0-4-77	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
356	28-0001-002-0-4-78	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
357	28-0001-002-0-4-79	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
358	28-0001-002-0-4-80	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
359	28-0001-002-0-4-81	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
360	28-0001-002-0-4-82	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
361	28-0001-002-0-4-83	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
362	28-0001-002-0-4-84	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
363	28-0001-002-0-4-85	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
364	28-0001-002-0-4-86	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
365	28-0001-002-0-4-87	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
366	28-0001-002-0-4-88	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
367	28-0001-002-0-4-89	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
368	28-0001-002-0-4-90	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
369	28-0001-002-0-4-91	Parqueo		Tercer Piso	12,85	12,85	16,47	29,32	0,28	
370	28-0001-002-0-4-92	Bodega		Tercer Piso	4,94	4,94	6,33	11,27	0,11	
371	28-0001-002-0-4-93	Bodega		Tercer Piso	5,78	5,78	7,41	13,19	0,12	
TOTALS					4.664,49	0,00	4.664,49	6.879,38	10.643,87	100,00

FORMULAS APLICABLES:

$Alicuota\ de\ inmueble = ((\text{Área Útil} + \text{Área Privativa}) / (\text{Total de Área Útil} + \text{Total de Área Privativa})) \times 100$

$\text{Área Común de inmueble} = \text{Total de Área Común} \times \% \text{ de alicuota de cada alicuota}$

REQUISITOS:

- Tasa única de trámite
- Copia de cédula de ciudadanía del propietario y responsable técnico (color)
- Certificado de acreditación de la propiedad del bien inmueble, otorgado por el registro de la propiedad (Escritura Pública).
- 2 Juegos de planos en escala de 1:50 o 1:100 (según el Proyecto).
- 1 CD que contenga los planos en formato .dwg



IMPORTANTE:

Revisar cuidadosamente que:

- Las áreas registradas en el cuadro de alicuotas sean coherentes con los planos que se presentan.
- Mensuras que constan en los planos presentados para la autorización administrativa preliminar, sean coherentes con las presentadas en los finqueros, mensuras y superficie que se detalla en siguiente.
- En caso que el número de alicuotas supere la capacidad de este formulario, favor descargar y llenar la cantidad de formularios que sean necesarios.

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

		FACTIBLE: <input checked="" type="checkbox"/>	NEGADO: <input type="checkbox"/>
FIRMA RESPONSABLE TÉCNICO	FIRMA PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL	SELO Y FIRMA RESPONSABLE DUO	

AS CRISTEL QUIROLA LEMA NOTARIA SEXAGÉSIMA PRIMERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL, De conformidad al Art. 18 numeral 5
DOY FE: Que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es(son) copia(s)
certificada(s) del documento que me fue exhibido en... (s) - (loja(s))

GUAYAQUIL, 17 JUL 2018



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEM
GUAYAQUIL ECUADOR



**REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO
INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL,
DENOMINADO "PARQUEOS PUERTO SANTA ANA".**

Considerando:

El edificio denominado "Parqueos Puerto Santa Ana", está compuesto de solar y edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar dos de la manzana número uno del Proyecto "Puerto Santa Ana", etapa UNO B, en esta ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, con código catastral número DOS OCHO CERO CERO CERO UNO CERO CERO DOS (280001002), edificio que tiene un subsuelo y tres niveles para parqueos, cuyo fin es el comercio.

Que el solar y la edificación descrita en el inciso anterior, fue incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, bajo la denominación de "Parqueos Puerto Santa Ana", según consta de la Resolución de fecha catorce de junio del año dos mil dieciséis, suscrita por el Alcalde de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

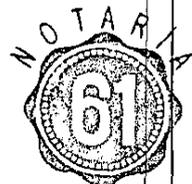
Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana" celebrada el día cinco de Julio del dos mil dieciséis, y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente: **REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO "PARQUEOS PUERTO SANTA ANA".**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

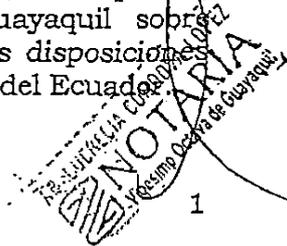
Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropietarios del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Guayaquil sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR





ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y clientes que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

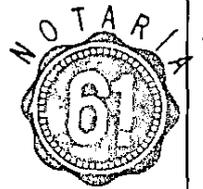
Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del edificio.

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS Y DESTINO DEL EDIFICIO "PARQUEOS PUERTO SANTA ANA".- El edificio "Parqueos Puerto Santa Ana", está compuesto por un subsuelo y tres niveles altos, los cuales están destinados a ser ocupados como aparcamiento de vehículos. El edificio cuenta además con garita de seguridad, bodegas, cuartos de bomba, escaleras y vías de circulación vehicular.

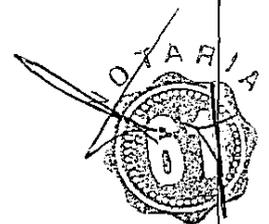
El edificio denominado "Parqueos Puerto Santa Ana" es una edificación destinada además a parqueos ocasionales, esto es, mediante el arrendamiento por horas, días o periodos semanales, mensuales, etc.

El edificio estará dotado de un organismo de administración común, que tendrá la responsabilidad exclusiva de administrar los fondos para atender los gastos de mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes del edificio.

Dado que el destino del edificio es también para parqueos ocasionales, habrá un administrador también llamado operador u operadores que atiendan exclusivamente este segmento de unidades inmobiliarias, cuyas funciones y atribuciones generales se encuentran determinadas en el presente reglamento y en el Reglamento de Operación que aprueben los propietarios que en ningún caso se opondrán a las disposiciones del presente Reglamento, las que prevalecerán en todo caso de duda.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



En consecuencia, el Edificio contará con un administrador general y un administrador y operadores cuyas funciones se encuentran perfectamente diferenciadas en el presente reglamento. Ambas funciones podrán o no ser ejercidas por una misma persona natural o jurídica.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los parqueos y las bodegas pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana".

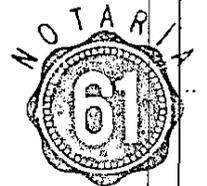
Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un parqueo o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los propietarios de los parqueos no podrán darle otro uso que no sea el relacionado con el destino principal y fundamental del edificio en su conjunto, que es el de estacionamiento vehicular.

Los propietarios de los parqueos podrán destinarlos para explotación económica mediante el arrendamiento o alquiler a cualquier persona. Para el alquiler por horas o días, con servicio de valet parking, deberá necesariamente hacerlo a través del administrador u operador, bajo las condiciones que acuerden las partes, a través de un contrato debidamente firmado.

En las bodegas se utilizará exclusivamente para guardar bienes que no estén prohibidos por ley o por este contrato, consecuentemente, en ella no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Asimismo en ellas no podrá almacenarse armas de fuego, municiones, explosivos de ninguna clases, elementos peligrosos, ninguna clase de seres vivos, materia orgánica con potencia a descomponerse, materiales inflamables, gases que puedan afectar el ambiente, elementos perecibles, bacterias, gérmenes, drogas de ninguna clase, artículos robados o



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR





ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

hurtados, basura, dinero, prendas, joyas, diamantes, plata, que causen malos olores, ni tampoco los artículos cuyo manejo y/o posesión hayan sido prohibidos por cualquier ley vigente. Para este efecto se deberán seguir las reglas del anexo uno.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana", podrán usar su parqueo de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del parqueo.

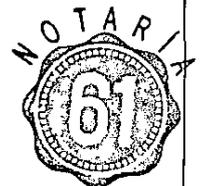
Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- 1) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- 2) Que adicional al punto anterior, y previo autorización del Administrador, el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil; si ello fuere necesario.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- 1) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los pisos o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien;
- 2) Cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento, seguros y reparación de sus bienes exclusivos. Así mismo al propietario



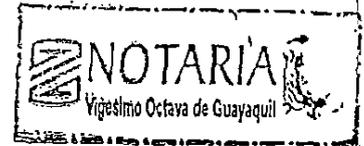
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



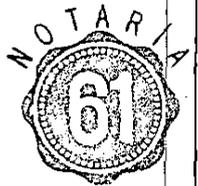
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



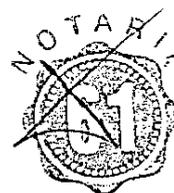
- se le recomienda tener asegurado su inmueble y vehículos.
- 3) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
 - 4) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

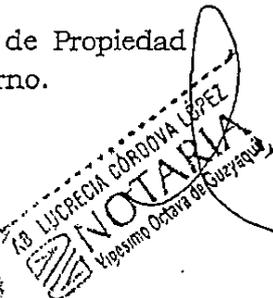
- 1) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- 2) Construir o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo diez del presente reglamento interno;
- 3) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
- 4) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- 5) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- 6) Se impedirá el acceso e ingreso al Edificio al propietario o usuario que estuviera en mora de sus obligaciones o si la persona se encuentra en estado de ebriedad y/o bajo el afecto de alguna sustancia psicotrópica o estupefacientes que amenace el orden y la tranquilidad de los demás usuarios y administradores.
- 7) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR





ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana", las áreas de circulación exterior, retiros, oficina del administrador, escaleras, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de aires acondicionados, circulación de sótano, y el ingreso a los cuartos técnicos y cualquier otra instalación que sea de uso general, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana".

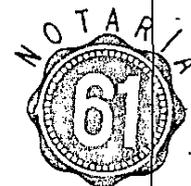
Se incluye el terreno sobre el cual se ha construido el edificio, los cimientos y muros, las fachadas, las tuberías y conexiones generales de agua, teléfonos, corriente eléctrica y desagües, que constituyen instalaciones comunes, los tableros de control de fuerza eléctrica y teléfonos que no sean de propiedad exclusiva y todos los demás bienes comunes generales que se comprenden en la definición que de los mismos se ha dado en este reglamento o que se encuentren comprendidos de la Ley.

En esta clasificación de bienes comunes, de que ninguna manera es taxativa, se incluye también: Las cámaras de seguridad, cuarto de seguridad, los baños; la bodega, cuarto de bombas, los cuartos de transformador y celdas; escaleras, cuarto de máquinas y las vías de circulación vehicular.

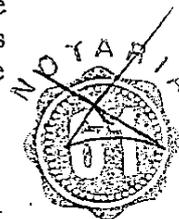
Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal; sin embargo si el usuario incumpliere con las normas de este reglamento el Propietario será solidariamente responsable de las obligaciones.

Los bienes comunes del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y



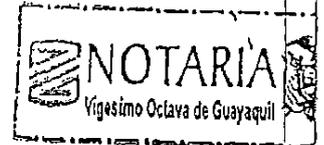
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL, ECUADOR



dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios. En caso de que las reparaciones ejecutadas por el Administrador causen perjuicios a terceros, éste responderá civilmente.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Guayaquil sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- 1) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- 2) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás, consecuentemente en ningún caso se autorizará el empleo o uso de éstos bienes para otro fin, por lo que, queda desde ya absolutamente prohibido que en el edificio funcionen vivienda, posada, lugares de reposo, establecimiento dedicados a la industria, discotecas, dormitorios y, en general a cualquier tipo de actividad ajena a la de parqueos.
- 3) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- 4) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- 5) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

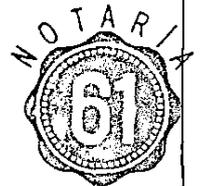


ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

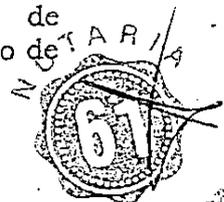
- los mismos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- 6) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
 - 7) Colocar o almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
 - 8) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, ropa, alfombras, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
 - 9) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
 - 10) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones, daciones, ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
 - 11) Dar en venta, transferir o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio. El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
 - 12) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
 - 13) Contratar o mantener el servicio de valet parking, salvo expresa autorización del Administrador.
 - 14) Utilizar a los empleados del edificio para servicios particulares.
 - 15) Utilizar los utensilios destinados de manera exclusiva al mantenimiento y/o limpieza de cualquiera de los bienes comunes.
 - 16) Lavar los carros en cualquier lugar o piso del área de establecimientos, a no ser que haya un área signada para el lavado de los vehículos con costo.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20.- DE LA VESTIMENTA.- Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cincuenta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual. Se prohíbe que se realicen el lavado o mantenimiento del vehículo en el edificio.

Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura del subsuelo de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, alarmas en los parqueos.

Por seguridad, y por prohibición expresa de las correspondientes autoridades de tránsito, es prohibido estacionar vehículos en la puerta de ingreso al Edificio.

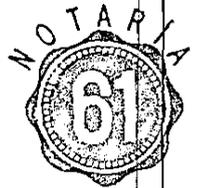
Asimismo, se prohíbe a los propietarios, arrendatarios, comodatarios o cualquier usuario a estacionarse en un parqueo o ajeno a su propiedad, sin la respectiva autorización.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de cien dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad del Edificio, queda terminantemente prohibido, la admisión de mascotas y/o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América.

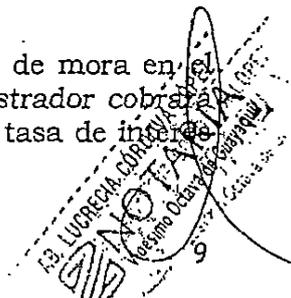
Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR





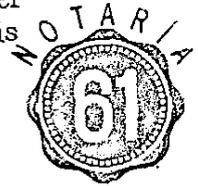
ABG. CRISTEL QUIROCA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes discurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso de los parqueos otorgado a sus arrendatarios, usufructuarios, comodatarios, o cualquier tercero que emane del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.



ABG. CRISTEL QUIROCA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

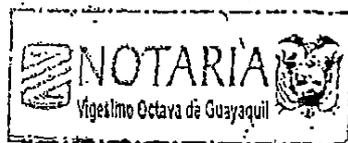
Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;

- 1) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- 2) Los propietarios de los parqueos podrán destinarlos para explotación económica mediante el arrendamiento o alquiler a cualquier persona, y en este caso, el Propietario será responsable por el pago de las alcuotas u obligaciones indicadas en este reglamento.

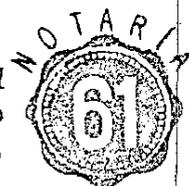
ABG. CRISTEL QUIROCA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



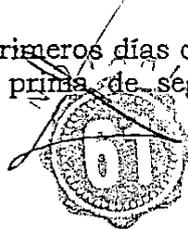
ABG CRISTEL QUIROLA LEMMA
GUAYAQUIL ECUADOR



- 3) Para el alquiler por horas o días, con servicio de valet parking, deberá necesariamente hacerlo a través del administrador u operador, bajo las condiciones que acuerden las partes, a través de un contrato debidamente firmado.
- 4) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- 5) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- 6) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- 7) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- 8) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- 9) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- 10) Pagar oportunamente entre los cinco primeros días de cada mes, las expensas ordinarias, extraordinarias, la prima de seguro, gastos de



ABG CRISTEL QUIROLA LEMMA
GUAYAQUIL ECUADOR



ABG CRISTEL QUIROLA LEMMA
GUAYAQUIL ECUADOR



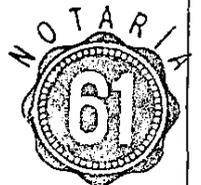
11



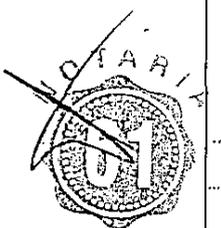
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;

- 11) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- 12) Obtener y pagar bajo su exclusiva responsabilidad todas los impuestos legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias;
- 13) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare el directorio o la asamblea de Copropietarios según el caso, en el plazo que estos señalen. La mora en el pago de las obligaciones establecidas en el numeral ocho de este artículo, dará derecho a la Administración a cobrar del máximo interés convencional y de mora, a partir del vencimiento de la obligación hasta el día del pago efectivo. Sin perjuicio de que la Administración proceda a demandar su cobro judicialmente y solicitar las diligencias del secuestro, retención, prohibición de enajenar, embargo o remate según el caso.
- 14) Los propietarios que hubieren cedido el uso de los parqueos o bodegas a favor de un tercero, sea a título gratuito u oneroso, son solidariamente responsables por el pago de las alícuotas o cualquier otra obligación o expensa acordadas y señaladas válidamente por este reglamento o por la Administración.
- 15) Hacer reparar los bienes comunes, cuando por la urgencia no fuere posible comunicar al administrador y obtener la autorización del directorio procurando el uso si, consultar previamente a otros condueños. El valor que hubiere invertido le será reembolsado por la administración, mediante el cobro prorrateado a todos los copropietarios, según su cuota de condominio; en caso de no actuar abre la urgencia será amonestado por el directorio y además se le impondrá un multa equivalente al 10% del valor del servicio, sin perjuicio de intereses e indemnizaciones por daños y perjuicios y costas, en caso de juicio ejecutivo.
- 16) Contribuir el pago de las reparaciones que deberán hacerse en el edificio en tanto se trate de bienes comunes, a prorrata de sus respectivas cuotas de condominio.
- 17) Mantener bajos su custodia y cuidado la o las tarjeta magnéticas para el acceso a los establecimientos del edificio. Será personal y peculiarmente responsable por el uso indebido de la misma. En caso



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

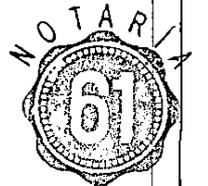


ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

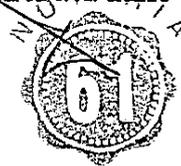


de pérdida, deberá comunicar inmediatamente a las autoridades a las que por ley está obligado, así como a la administración para que se emita una nueva, bajo su costo. Deberá mantener informada oportunamente a la administración sobre el o los vehículos autorizados a estacionar en su parqueo.

- 18) Respetar el parqueo asignado y adquirido, quedando obligado a estacionarse solo en el o los estacionamientos de su propiedad; si el Propietario y/o usuario se estacionara en un parqueo de propiedad de un tercero sin autorización será debidamente sancionado.
- 19) Permite la entrada del administrador y de los trabajadores a su respectivo parqueo, cuando necesite hacer reparaciones o revisiones de los bienes comunes, o cuando se produzcan daños al Edificio o perjuicio o perturbaciones a otros copropietarios. En caso de no-observancia a esta obligación, el infractor será amonestado por el Directorio y se le impondrá una multa equivalente a diez salarios mínimos vitales y además será responsable civil y pecuniariamente por los daños y perjuicios que por su negativa o negligencia se ocasionaren a terceros o al Edificio.
- 20) Entregar al Administrador del Edificio copia de la escritura pública mediante la cual un nuevo propietario adquirió su parqueo y en caso de no hacerlo dentro de los 30 días siguientes a la inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón, el administrador obtendrá copia de la escritura, por cuenta del propio dueño, quien pagará el valor conjuntamente con la multa de dos salarios mínimos vitales y la cuota de gastos comunes del siguiente mes. En caso de arriendo, deberá presentar copia del respectivo contrato.
- 21) Enviar a la Administración de manera previa para su conocimiento y aprobación, bocetos y artes finales de todos aquellos afiches o materiales publicitarios o informativos que pretenda utilizar ya sea para fines internos del Edificio o para conocimiento público. No se permitira colocar letreros que digan o que den a entender que el inmueble se vende o se alquila en ningún espacio de parqueo o bodega. Se autoriza a la Administración a retirar cualquier afiche, cartel o publicidad que no se encuentre debidamente autorizada por escrito, quedando obligado el Propietario a pagar a la Administración los gastos que incurriera para el retiro del material publicitario. La publicidad se implementará acorde al Anexo 2, el cual puede ser objeto de modificación por la Administración.
- 22) En el caso de producirse un accidente entre dos o más vehículos en el área de estacionamiento, el causante resarcirá del daño con el pago



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

de la respectiva reparación al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso, los accidentes que se produjeran serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo deberán atenerse a lo dispuesto en la Ley y a la competencia de los jueces respectivos.

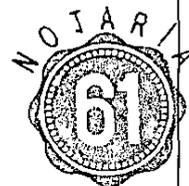
23) En caso de venta, cesión, permuta, donación o sucesión por causa de muerte, el que compra o adquiere a cualquier título el parqueo, será requisito indispensable que el respectivo propietario se encuentre al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación de los bienes comunes y de la prima de seguro que protege al edificio, debiendo el administrador extender un certificado que acredite dicha situación. Sin este requisito no podrá celebrarse ante el Notario escritura pública alguna, ni inscribirse en el Registro de la Propiedad. Y en caso de que se realice la transferencia de dominio sin el pago respectivo de las alicuotas, el nuevo propietario asumirá las obligaciones insolutas de su antecesor, y en este caso, el nuevo propietario para ejercer sus derechos deberá entregar a la Administración el contrato mediante el cual adquirió la propiedad.

24) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno

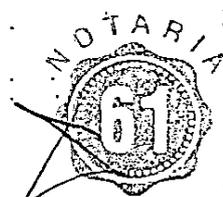
Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido sin uso, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes discurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.



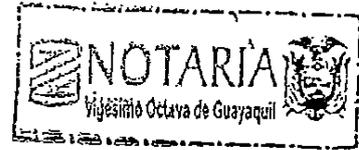
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR
14



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



CAPITULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO "PARQUEOS PUERTO SANTA ANA"

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de la mayoría de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

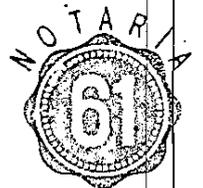
Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

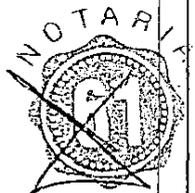
Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro, en caso de haberlas.

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

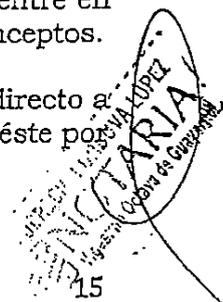
Todas las alícuotas serán canceladas mediante sistema de debido directo a una tarjeta de crédito o cuenta bancaria del propietario o de quien éste por



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



15



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

escrito instruya. Para esto, cada propietario deberá llenar y firmar formulario de aprobación de débito con todos los datos requeridos.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

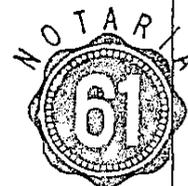
Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en negligencia, actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

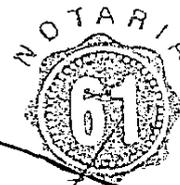
CAPITULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACION, REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

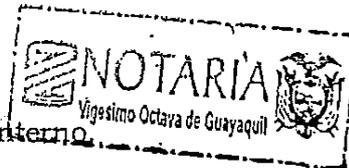
Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso.

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio declarado en propiedad horizontal. Durante el primer año de vigencia de este reglamento, el Presidente podrá o no tener la calidad de copropietario del Edificio.

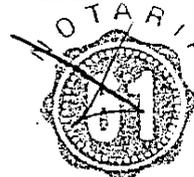
Art. 41.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio o de copropietarios que representen por lo menos un 50% del total de votos del Edificio.

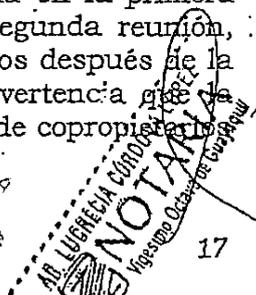
En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 60% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que de la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMZA
GUAYAQUIL - ECUADOR



17



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

que asistiere.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del cincuenta por ciento (50%) de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el setenta y cinco por ciento (75%) de copropietarios con derecho a voto.

El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta de autorización cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, usufructuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 47.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos, que representen más de la mitad de los votos que tengan



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

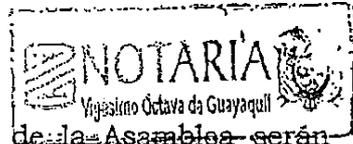


ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZA
GUAYAQUIL - ECUADOR

los concurrentes a la Asamblea.



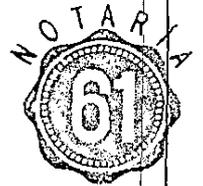
Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

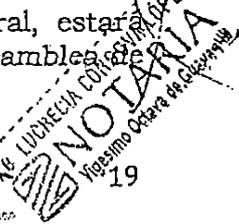
- 1) Elegir y remover de su cargo al Administrador, Operador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- 2) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;
- 3) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- 4) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros;
- 5) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- 6) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- 7) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- 8) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- 9) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- 10) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por cinco copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea



ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZA
GUAYAQUIL - ECUADOR

ABG. CRISTEL QUIROLA LEIZA
GUAYAQUIL - ECUADOR



19



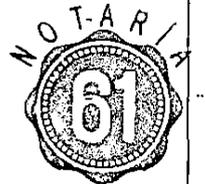
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.



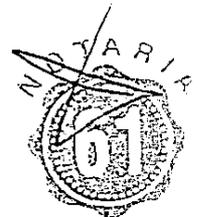
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

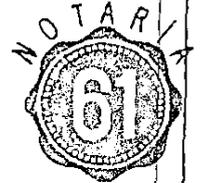
Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

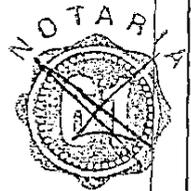
Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

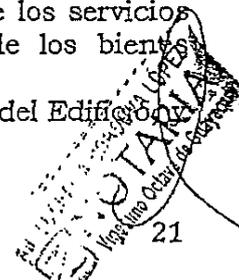
- 1) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- 2) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- 3) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- 4) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- 5) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- 6) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración y a los operadores del Edificio;
- 7) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- 8) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR





ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

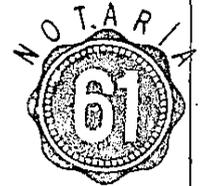
Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reeligido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario. Durante el primer año de vigencia de este reglamento, el Presidente podrá o no tener la calidad de copropietario del Edificio.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

- 1) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- 2) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- 3) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- 4) Previa autorización de la Asamblea General y según análisis financiero respectivo, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a las instalaciones del inmueble según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios;
- y,
- 5) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reeligida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

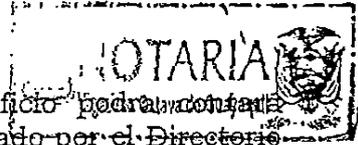


ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



Conforme se estableció en este reglamento, el edificio podrá contar también con uno, o más Operadores que será autorizado por el Directorio y designado por los Asamblea. En ningún caso el Operador ejercerá la representación legal del Edificio y sus deberes y atribuciones que constan en el presente Reglamento Interno o en el Reglamento de Operación que dicten o aprueben los copropietarios de este segmento, no podrán exceder en ningún caso a las del Administrador del Edificio, las que en todo caso prevalecerá sobre las del operador.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

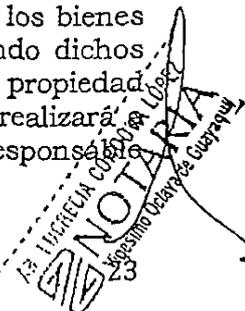
- 1) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- 2) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar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



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMMA
GUAYAQUIL - ECUADOR





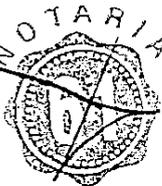
ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

de los mismos.

- 8) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- 9) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- 10) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- 11) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- 12) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- 13) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- 14) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de los parqueos según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- 15) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- 16) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- 17) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- 18) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su



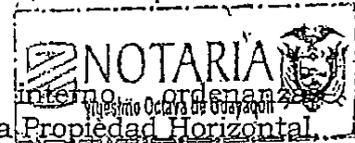
ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

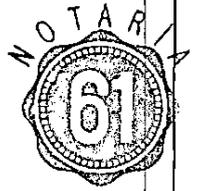


ABG. CRISTEL QUIROLA LIMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



Reglamento General, y este reglamento municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

- 19) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- 20) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- 21) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- 22) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- 23) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- 24) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.



ABG. CRISTEL QUIROLA LIMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

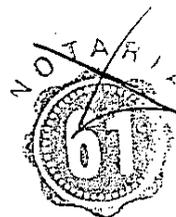
Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio "Parqueos Puerto Santa Ana", la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII DE LA SEGURIDAD

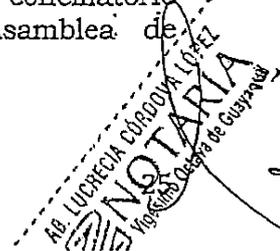
Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alicuota de propiedad por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.



ABG. CRISTEL QUIROLA LIMA
GUAYAQUIL - ECUADOR





ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación.

CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

Art. 69.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada uno de los parques correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios, sujetándose a las reglas y normas de este reglamento. Teniendo en cuenta que no podrá promocionar la explotación comercial o económica de su inmueble mediante carteles o afiches exhibidos en el edificio. Todo afiche o material publicitario exhibido deberá tener la autorización del Administrador.

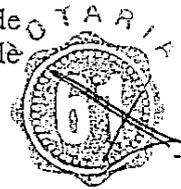


ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

La publicidad y promoción global que beneficia e impulsa al inmueble declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, será diseñada y estructurada por la Asamblea de Copropietarios que fijará anualmente el monto para dichos rubros.

Art. 70.- HORARIO DE ATENCION AL PÚBLICO.- Al Administrador, le corresponde controlar los horarios mínimos y máximos de atención al público dentro de los cuales deben permanecer abierto el edificio y sus instalaciones.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del edificio "Parques Puerto Santa Ana", celebrada el 5 de Julio del dos mil dieciséis.



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR

Lo certifico,

Guayaquil, 5 de julio del 2016.


Cristina Borja Nuñez
Secretaría Ad-hoc de la Asamblea.

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA NOTARIA SEXAGÉSIMA PRIMERA
DEL CANTON GUAYAQUIL. De conformidad al Art. 18 numeral 5
DOY FE: Que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es(es) copia(s)
certificada(s) del documento que me fue exhibido en... 13... hoja(s)

GUAYAQUIL: 17 JUL 2018

ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

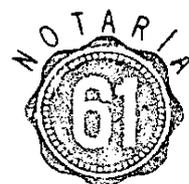


ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Condominio Parques Puerto Santa Ana
RUC 0993001821001

CERTIFICADO

A quien corresponda:



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

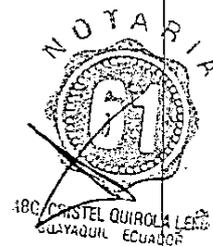
El Condominio Parqueo Puerto Santa Ana certifica que el Parqueo No. 276 a nombre de MIRIAM BEATRIZ MEJIA SILVA, está al día en sus obligaciones.

Guayaquil, 11 de Junio del 2018.

Cordialmente,

CONDOMINIO PARQUEO
PUERTO SANTA ANA

CONDOMINIO PARQUEO PUERTO SANTA ANA.
Administración



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE
SU ORIGINAL QUE ME FUE EXHIBIDO Y QUE
CONSTA DE..... FOJAS.

GUAYAQUIL

17 JUL 2018



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

1 legales. Leída que fue la presente escritura
2 pública, íntegramente por mí, la Notaria en alta
3 voz al otorgante, éste la aprueba en todas sus
4 partes, se ratifica en ella y la firma en unidad
5 de acto conmigo, la Notaria, de todo lo cual DOY
6 FE. -----

8 p) IVARTEC S.A.
9 RUC.: 0991417370001

11 *Miryán Farfán*
12 MIRYAN BETHSABE FARFÁN MEJÍA
13 GERENTE GENERAL
14 C.C. 0916661036

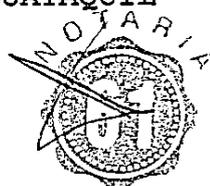
17 *Miryán Farfán*
18 MIRYAN BETHSABE FARFÁN MEJÍA
19 Por sus propios y personales derechos
20 C.C. 0916661036

21
22
23
24
25
26 *[Signature]*

26 ABG. CRISTEL PAMELA QUIROLA LEMA
27 NOTARIA TITULAR SEXAGÉSIMA PRIMERA DE GUAYAQUIL



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



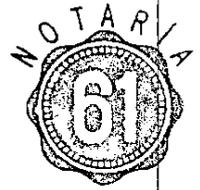
ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

[Signature]

SE OTORGÓ ANTE MI, Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE **PRIMER** TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. **20180901061P00396** QUE CONTIENE UN AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO, REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTÓ SOCIAL DE LA COMPAÑÍA IVARTEC S.A. QUE ANTECEDE EN SESENTA Y NUEVE FOJAS. QUE FIRMO, SELLO Y RUBRICO EN ESTA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EL 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2018.



ABG. CRISTEL PAMELA QUIROLA LEMA
NOTARIA TITULAR
SEXAGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL





Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil
General Córdova 918 entre P. Icaza y V. M. Rendón

**Razón de Inscripción de
Repertorio:**

2,018 - 30,792



Conforme a la solicitud Número: 2018- 30792, detallo la siguiente razón de inscripción:

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):
1.- Aporte en el tomo 88 de fojas 43687 a 43688, No.19763 del Registro de Propiedades, el Quince de Noviembre de Dos Mil Dieciocho, extendido(a) en:[Notaría Sexagésima Primera] de [Guayaquil] el:[17/jul/2018]; por: ([IVARTEC S A en calidad de ADQUIRENTE], [FARFÁN MEJÍA MIRYAN BETHSABE en calidad de APORTANTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s) detallado(s) en Matrícula(s) Inmobiliaria(s): ([28-0001-002-0-4-49 CON MATRÍCULA: 504825]).

2.- Aporte en el tomo 88 de fojas 43689 a 43690, No.19764 del Registro de Propiedades, el Quince de Noviembre de Dos Mil Dieciocho, extendido(a) en:[Notaría Sexagésima Primera] de [Guayaquil] el:[17/jul/2018]; por: ([IVARTEC S A en calidad de ADQUIRENTE], [FARFÁN MEJÍA MIRYAN BETHSABE en calidad de APORTANTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s) detallado(s) en Matrícula(s) Inmobiliaria(s): ([28-0001-005-1-7-8 CON MATRÍCULA: 407763]).

A continuación se detalla la lista de Folios Reales con su respectivo número de folio:

<u>Código Catastral/Rol/Identificación Predial</u>	<u>No. Folio Real</u>	<u>Tipo de Folio Real</u>
28-0001-002-0-4-49	504825	Matrícula Inmobiliaria
28-0001-005-1-7-8	407763	Matrícula Inmobiliaria

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

Guayaquil, jueves, 15 de noviembre de 2018

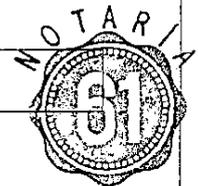
Impreso a las: 13:37:14



MQUINTEROS

Trabajados por:

Digitalizador : JSANCHEZ
Calificador de Título : ATUMBACO
Calificador Legal : JHARO
Asesor : GZAPATA
Generador de Razón : JPINTO



ABG. CRISTÓFOL QUIRO' ALMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Repertorio: 2.018 - 30.792

Ab. Juan Salinas Tomala

Registrador de la Propiedad Delegado

El número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado le servirá para:

- a) Obtener un certificado en un plazo máximo de **24 horas**; y
- b) Obtener los antecedentes de dominio directamente del archivo de discos ópticos, consiguiendo con esto un considerable ahorro de tiempo en el proceso de una nueva inscripción.

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

Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 54.234
FECHA DE REPERTORIO: 26/oct/2018
HORA DE REPERTORIO: 11:08

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha diecinueve de Noviembre del dos mil dieciocho, queda inscrita la presente escritura pública, la misma que contiene: el **Aumento de Capital Suscrito y la Reforma del estatuto** de la compañía denominada: **IVARTEC S.A.**, de fojas **54.624** a **54.694**, Registro Mercantil número **4.782**. 2.- Se efectuaron anotaciones del contenido de esta escritura, al margen de la(s) inscripción(es) respectiva(s).

ORDEN: 54234



Ab. Patricia Murillo Torres
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

Guayaquil, 21 de noviembre de 2018

REVISADO POR:

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE
SU ORIGINAL QUE ME FUE EXHIBIDO Y QUE
CONSTA DE 72 FOJA(S).

GUAYAQUIL, 26 NOV 2018

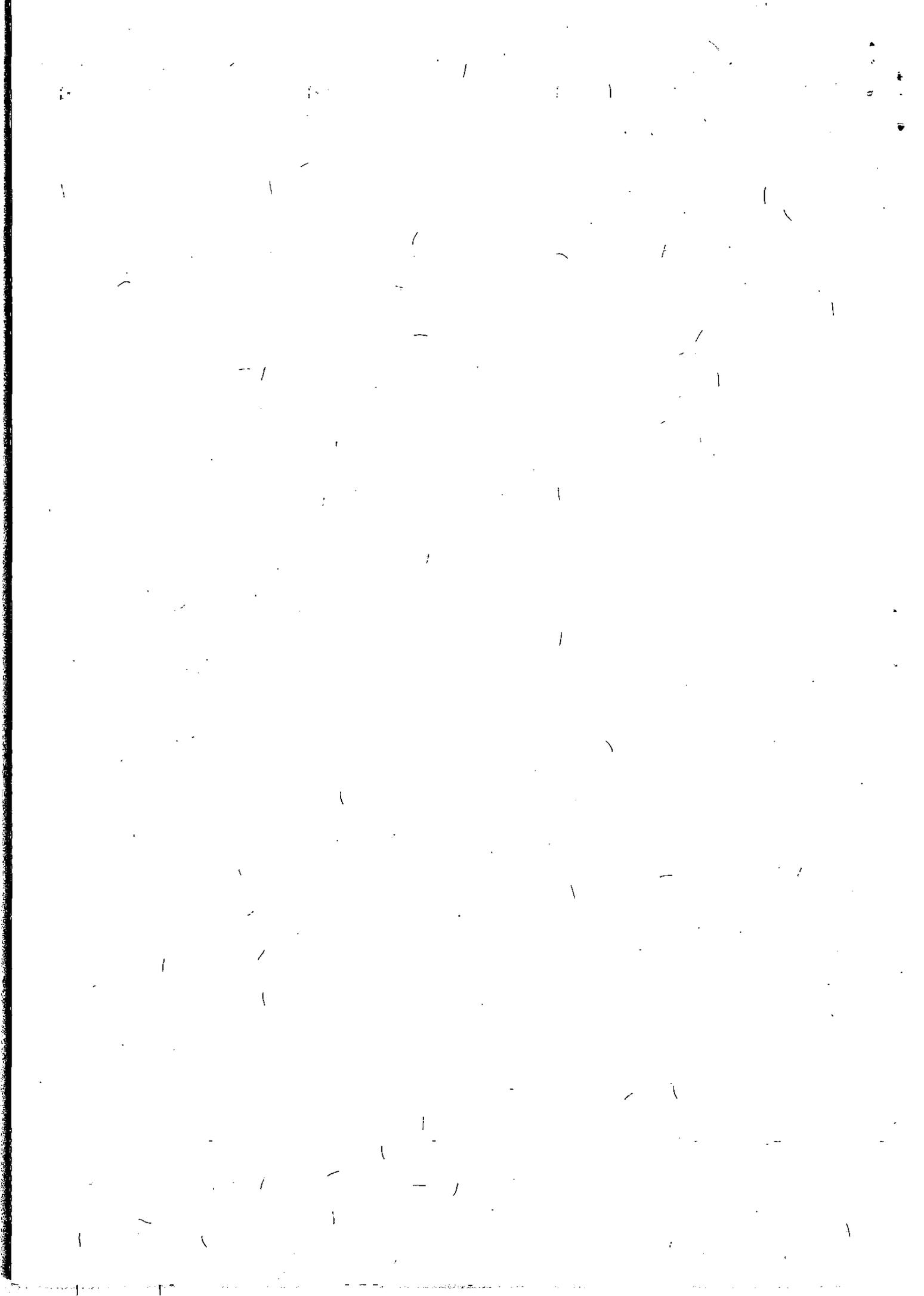


ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



ABG. CRISTEL QUIROGA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

Nº 0474584





Factura: 002-003-000062912



20180901030002930

NOTARIO(A) JESSICA ALICIA RODRIGUEZ ENDARA
NOTARÍA TRIGÉSIMA DEL CANTON GUAYAQUIL
RAZÓN MARGINAL N° 20180901030002930



MATRIZ	
FECHA:	25 DE OCTUBRE DEL 2018, (16:04)
TIPO DE RAZÓN:	ANOTACIONES MARGINALES
ACTO O CONTRATO:	CONSTITUCION
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15-09-1997
NÚMERO DE PROTOCOLO:	5504

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
IVARTEC S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0991417370001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	AUMENTO DE CAPITAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17-07-2018
NÚMERO DE PROTOCOLO:	P00396

NOTARIO(A) JESSICA ALICIA RODRIGUEZ ENDARA
NOTARÍA TRIGÉSIMA DEL CANTON GUAYAQUIL
RAZÓN MARGINAL N° 20180901030002930



ABG. LUIS EL CHIRRI ALEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

MATRIZ	
FECHA:	25 DE OCTUBRE DEL 2018, (16:04)
TIPO DE RAZÓN:	ANOTACIONES MARGINALES
ACTO O CONTRATO:	CONSTITUCION
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15-09-1997
NÚMERO DE PROTOCOLO:	5504

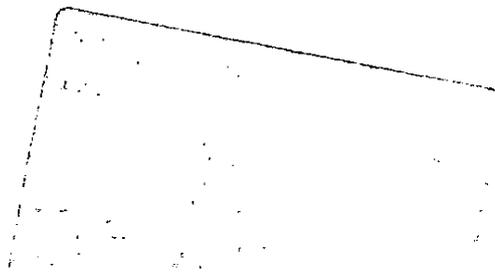
OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
IVARTEC S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0991417370001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	AUMENTO DE CAPITAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17-07-2018
NÚMERO DE PROTOCOLO:	P00396



Ab. Jéssica Rodríguez Endara
NOTARÍA TRIGÉSIMA
CANTÓN GUAYAQUIL

NOTARIO(A) JESSICA ALICIA RODRIGUEZ ENDARA
NOTARIA TRIGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



NOTARÍA XXX
GUAYAQUIL

b. Jéssica Rodríguez Endara
NOTARIA



RAZÓN: DOY FE, que al margen de la matriz de la escritura de
CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANÓNIMA DENOMINADA IVARTEC
S.A. Celebrada ante el ABOGADO PIERO AYCART VINCEZINI, NOTARIO
TRIGESIMO DEL CANTON GUAYAQUIL DE ESE ENTONCES el QUINCE DE
SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE; he tomado nota
de la ESCRITURA PUBLICA QUE CONTIENE UN AUMENTO DE CAPITAL
SUSCRITO Y PAGADO, REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA
COMPAÑIA IVARTEC S.A. Celebrada ante la ABOGADA CRISTEL PAMELA
QUIROLA LEMA, NOTARIA SEXAGESIMA PRIMERA DE ESTE CANTON
GUAYAQUIL el DIECISIETE DE JULIO DEL DOS MIL DIECIOCHO.-
GUAYAQUIL, 25 DE OCTUBRE DE 2018.- DOY FE.-(1-4)

ABOGADA JESSICA ALICIA RODRIGUEZ ENDARA
NOTARIA TITULAR TRIGESIMA DEL CANTON GUAYAQUIL



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE
SU ORIGINAL QUE ME FUE EXHIBIDO Y QUE
CONSTA DE 2 FOJA(S).

GUAYAQUIL,

26 NOV 2018



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL - ECUADOR



Factura: 001-001-000004116



20180901061C01469

FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20180901061C01469

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 20180901061P00396 QUE CONTIENE AUMENTO DE CAPITAL, REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL DE IVARTEC S.A. CON RAZÓN DE INSCRIPCIÓN EN R. PROPIEDAD Y R. MERCANTIL DE GUAYAQUIL Y ANOTACIÓN MARGINAL EN NOTARÍA 30 GYE y que me fue exhibido en 74 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 74 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

GUAYAQUIL, a 26 DE NOVIEMBRE DEL 2018, (19:15).

NOTARIO(A) CRISTEL PAMELA QUIROLA LEMA

NOTARÍA NOTARIA SEXAGESIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



ABG. CRISTEL QUIROLA LEMA
GUAYAQUIL ECUADOR



27/11/18 11:29

N° TRAMITE: 88869-0041-18

DOCUMENTO: Escritura

EXP: 78155