

1 incorpore una de **Constitución de Compañía Anónima**,
2 que se otorga al tenor de las cláusulas y declaraciones
3 siguientes: **PRIMERA.- CONTRATANTES.-** Convienen,
4 celebran y suscriben la presente escritura: A) El señor
5 ingeniero agrónomo Mauro Octavio Santos Montesdeoca,
6 ecuatoriano, casado, con residencia en la ciudad de
7 Guayaquil; B) La señora abogada Laura Teresa Santos
8 Ditto de Santos, ecuatoriana, casada, con residencia en
9 la ciudad de Guayaquil; y C) El señor Octavio Enrique
10 Santos Santos, ecuatoriano, soltero, con residencia en la
11 ciudad de Guayaquil.- **SEGUNDA.- DECLARACION DE**
12 **VOLUNTAD.-** Los contratantes declaran que es su
13 voluntad fundar una sociedad anónima, de nacionalidad
14 ecuatoriana, con el objeto de dedicarse a la actividad
15 comercial, bajo la denominación, tiempo y organización
16 que se indican en las cláusulas siguientes y dividirse a
17 prorrata de sus aportaciones, las ganancias que pudieren
18 obtenerse.- **TERCERA.- ESTATUTO SOCIAL.- TITULO**
19 **PRIMERO: DE LA DENOMINACION, NACIONALIDAD,**
20 **DOMICILIO, OBJETO SOCIAL Y PLAZO.- Artículo**
21 **PRIMERO: De la denominación.-** La compañía anónima
22 que se constituye tiene como denominación social la de:
23 **INMOBILIARIA HACINEST S. A.- Artículo SEGUNDO:**
24 **De la nacionalidad.-** La compañía se organiza al amparo
25 de las leyes de la República del Ecuador y por tanto su
26 nacionalidad es ecuatoriana.- **Artículo TERCERO: Del**
27 **domicilio.-** El domicilio de la Compañía es el cantón
28 Guayaquil, Provincia del Guayas, república del Ecuador;

1 pero podrá establecer Sucursales, Agencias u Oficinas en 0 00
2 cualquier lugar del País o en el exterior.- **Artículo**
3 **CUARTO: Objeto Social.**- La Compañía se dedicará a lo
4 siguiente: **A)** A la Importación, producción, exportación
5 industrialización, distribución y comercialización, al por
6 mayor y menor, a nivel nacional e internacional, de toda
7 clase de mercadería relacionadas con ferretería,
8 imprenta, librerías, construcción, electrodomésticos y
9 productos agrícolas.- **B)** A la importación, exportación,
10 industrialización, distribución y comercialización, al por
11 mayor y menor, de toda clase de productos,
12 industrializados o no, que correspondan a las actividades
13 agrícola, industrial, pesquera, piscícola y ganadera.- **C)**
14 Podrá importar, exportar, distribuir y comercializar, al
15 por mayor y menor, maquinarias, vehículos, equipos,
16 herramientas y repuestos para el desarrollo de toda clase
17 de actividades industriales, comerciales, construcción,
18 agrícolas, pecuarias y piscicultura.- **D)** En materia de
19 construcción podrá comprar, vender, arrendar,
20 subarrendar, promover, construir, concesionar y
21 permutar bienes inmuebles, tales como centros
22 comerciales, edificios, condominios, fabricas, viviendas
23 populares y residenciales.- **E)** Importar, exportar,
24 distribuir y comercializar, al por mayor y menor, equipos
25 médicos, farmacéuticos, aparatos, equipos y demás
26 bienes para uso médico, dental y de laboratorio, medicina
27 para uso humano o animal, cosméticos, productos
28 químicos, equipos e instrumentos médicos y quirúrgicos,



1 reactivos de laboratorio, material de curación, equipos de
2 radiografía, equipos odontológicos y muebles e
3 implementos de uso hospitalarios en general; **F)** Podrá
4 dedicarse a la captura e industrialización de productos
5 del mar, de los ríos y lagos y su comercialización; la
6 instalación de laboratorios para la producción de larvas
7 de camarón y otras especies bioacuáticas; la
8 construcción de plantas procesadores de alimentos ya
9 sea para el consumo humano o animal.- **G)** Fabricación
10 y comercialización de hielo en todas sus formas; a la
11 industrialización, procesamiento y comercialización del
12 agua.- **H)** Selección, evaluación y capacitación de
13 personal; brindar servicios de computación y
14 procesamiento de datos; prestación de servicios de
15 obreros, secretarias, personal semicalificado, técnicos en
16 especialidades y personal calificado en general.- **I)**
17 Fomentará el turismo nacional ya en el continente o en
18 las Islas Galápagos y el turismo internacional mediante la
19 instalación y administración de agencias de viajes,
20 hoteles, moteles, restaurantes, clubes, cafeterías, centros
21 comerciales, ciudadelas vacacionales, parques
22 mecánicos.- **J)** Prestar servicio especializado en las áreas
23 de construcción, tales como limpieza de instalaciones,
24 eléctricas y mecánicas.- **K)** A prestar servicios de
25 asesoría en los campos jurídicos, económicos,
26 inmobiliario y financiero, realizando investigaciones de
27 mercadeo y comercialización, tanto en el país como en el
28 extranjero.- **L)** Podrá dedicarse a la actividad mercantil

1 como comisionista, intermediaria, mandatario,
2 mandante, agente, representante de personas naturales y
3 jurídicas.- y, **M)** Tendrá la agencia y representación de
4 compañías comerciales, constructoras, agrícolas,
5 industriales de cualquier índole, sean estas nacionales
6 extranjeras.- A efectos de la realización de sus negocios,
7 la compañía podrá vender, comprar, importar, exportar,
8 distribuir y comercializar en general, todos los artículos,
9 productos o materiales relacionados con las agencias y
10 representaciones que obtenga.- Como medio para cumplir
11 su objeto, podrá intervenir en la constitución de
12 compañías relacionados con su objeto social y podrá
13 igualmente suscribir aumentos de capital de sociedades
14 de diferentes índole, intervenir en concursos privados,
15 concursos de ofertas y licitaciones y elaborar toda clase
16 de actos y contratos permitidos por las leyes
17 ecuatorianas.- **Artículo QUINTO: Del plazo.-** La
18 duración de la Sociedad será de cincuenta años contados
19 a partir de la fecha de inscripción de la escritura de
20 constitución de la Compañía en el Registro Mercantil,
21 plazo que podrá ampliarse o restringirse de conformidad
22 con la Ley, cuando así lo resuelva la Junta General de
23 Accionistas.- **TITULO SEGUNDO: DEL CAPITAL.-**
24 **Artículo SEXTO: Capital suscrito.-** La compañía tiene
25 un capital suscrito de ciento quince millones de sucres
26 dividido en once mil quinientas acciones ordinarias y
27 nominativas de diez mil sucres cada una; este capital
28 suscrito podrá ser aumentado o disminuido, en cualquier



1 tiempo, por resolución de la junta general de
2 accionistas.- **Artículo SEPTIMO: De las acciones.-** Las
3 acciones estarán contenidas en títulos firmados
4 conjuntamente por el Presidente y el Gerente de la
5 compañía.- Cada título podrá representar una o más
6 acciones.- Tanto los títulos, los certificados provisionales,
7 así como las acciones, deberán ser numerados y cada
8 acción dará derecho a voto en las juntas generales, en
9 proporción a su valor pagado.- Los Títulos de Acciones o
10 los Certificados Provisionales, se registrarán en el Libro
11 de Acciones y Accionistas, en el que se anotarán también
12 las posteriores transferencias, transmisiones y la
13 constitución de derechos reales y demás modificaciones
14 que ocurran respecto al derecho sobre las acciones.- Esta
15 inscripción se efectuará válidamente con la sola firma del
16 representante legal de la compañía, a la presentación y
17 entrega de cualquiera de los documentos siguientes: a)
18 Una comunicación firmada conjuntamente por cedente y
19 cesionario, o comunicaciones separadas suscritas por
20 cada uno de ellos, que den a conocer la transferencia; b)
21 Del título objeto de la cesión, firmado por el cedente y el
22 cesionario.- En el caso de acciones inscritas en una Bolsa
23 de Valores o inmovilizada en el Deposito Centralizado de
24 Compensación y Liquidación de Valores la inscripción en
25 el Libro de Acciones y Accionistas será efectuada por el
26 Depósito Centralizado quien mantendrá los archivos y
27 Registros de las transferencias y notificará
28 trimestralmente a la compañía, para lo cual se llevará un

1 Libro de Acciones y Accionistas y la nómina de los
2 accionistas.- Además a solicitud hecha por la compañía
3 se notificará a los particulares en un periodo no mayor de
4 tres días.- En caso de pérdida de un Título de Acción o
5 Certificado provisional, la compañía podrá anular el título
6 o certificado, previa publicación que efectuará por tres
7 días consecutivos en uno de los periódicos de mayor
8 circulación en el domicilio principal de la misma,
9 publicación que se hará a costa del accionista
10 interesado.- Una vez transcurridos treinta días contados
11 desde el día de la última publicación, se procederá a la
12 anulación del Certificado provisional o Título, debiéndose
13 conferir uno nuevo al Accionista.- La anulación
14 extinguirá todos los derechos inherentes al Título o
15 Certificado anulado.- Si hechas las expresadas
16 publicaciones se presentaren opositores, el duplicado del
17 Título o Certificado provisional, lo extenderá la Compañía
18 sólo con orden judicial.- Todos los gastos que se
19 ocasionaren con motivo de lo dispuesto en este Artículo
20 serán de cuenta del Accionista interesado.- **Artículo**
21 **OCTAVO: De la representación en las juntas.-** Los
22 Accionistas podrán hacerse representar por otra persona
23 en las sesiones de Junta General, mediante carta dirigida
24 al Presidente o al Gerente de la compañía, para cada
25 sesión.- Los Administradores y los Miembros de los
26 Organos de Fiscalización no podrán ser designados
27 Representantes convencionales de un Accionista en la
28 Junta General.- Esta prohibición no comprende a los



1 Representantes legales de los Accionistas o Apoderados.-
2 En general, para todo lo relativo a la representación
3 convencional de los Accionistas en las Juntas Generales
4 y en todo lo que no estuviere previsto en estos Estatutos,
5 se estará a lo dispuesto en el Reglamento sobre Juntas
6 Generales dispuesto por la Superintendencia de
7 Compañías y a lo que en el futuro pudiere establecerse al
8 respecto, en sustitución o ampliación de las normas
9 vigentes.- **Artículo NOVENO: De la indivisibilidad de la**
10 **acción.**- Cada acción es indivisible.- En tal virtud, para
11 los efectos del ejercicio de los derechos de Accionistas la
12 Compañía reconocerá a una sola persona por cada
13 acción; en caso de copropiedad sobre la misma, los
14 distintos copropietarios deberán nombrar un Apoderado,
15 o en su falta, un Administrador Común y si no se
16 pusieren de acuerdo, el Nombramiento será hecho por un
17 Juez a petición de cualquiera de ellos.- Los copropietarios
18 responderán solidariamente frente a la Compañía de
19 cuantas obligaciones se deriven de la condición de
20 accionista.- **Artículo DECIMO: De la responsabilidad**
21 **limitada del Accionista.**- Cada Accionista responde
22 únicamente por el monto de sus acciones.- **TITULO**
23 **TERCERO: DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.-**
24 **Artículo DECIMO PRIMERO: De las Juntas Generales**
25 **de Accionistas.**- La Junta General de Accionistas
26 legalmente constituida es el órgano supremo de la
27 sociedad y sus resoluciones válidamente adoptadas
28 obligan a todos los Accionistas, aun a los ausentes y

1 disidentes, salvo el derecho de oposición establecido en la
2 Ley de Compañías, teniendo competencia privativa para:
3 a) Establecer las políticas generales de la sociedad;
4 Nombrar y remover de sus cargos a los siguientes
5 administradores: Al Presidente y al Gerente de la
6 compañía; c) Nombrar a los Comisarios, principal y
7 suplente, de la Sociedad; d) Autorizar al Presidente o al
8 Gerente para cualquier decisión, acto o contrato que
9 implique cambio de la política de la Compañía dentro de
10 su objeto social; e) Si se tratare de Juntas Generales
11 Ordinarias, se deberá estar a lo establecido en el Artículo
12 Décimo Segundo de estos Estatutos; f) Si se tratare de
13 Juntas Generales Extraordinarias, se estará a lo prescrito
14 en el Artículo Décimo Tercero de estos Estatutos; y, g)
15 Las demás que establece la Ley como facultad exclusiva
16 de las Juntas Generales.- **Artículo DECIMO SEGUNDO:**
17 **De las distintas clases de Juntas.-** Las Juntas
18 Generales de Accionistas pueden ser Ordinarias o
19 Extraordinarias.- Salvo el caso de Juntas Universales,
20 que podrán reunirse en cualquier lugar del territorio
21 nacional, las juntas se reunirán en el domicilio principal
22 de la Compañía, caso contrario serán nulas.- **Artículo**
23 **DECIMO TERCERO: De la Junta General Ordinaria.-**
24 La Junta General Ordinaria de Accionistas, se reunirá
25 por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses
26 posteriores a la finalización del ejercicio económico de la
27 Compañía.- Corresponde a este Organismo Supremo de la
28 Compañía: a) Conocer anualmente las cuentas, el



1 Balance, los Informes que le presentaren el Presidente o
2 el Gerente y los Comisarios, acerca de los negocios
3 sociales y dictar la resolución correspondiente.- No
4 podrán aprobarse ni el Balance ni las Cuentas, sino
5 hubieren sido previamente conocidas por los Comisarios,
6 quienes formularán respecto de tales documentos un
7 informe especial con las observaciones y sugerencias que
8 consideren pertinentes, los que se entregarán al
9 administrador para conocimiento de la junta que deba
10 aprobarlos; b) Resolver acerca de la distribución de los
11 beneficios sociales; y, c) Cualquier otro asunto
12 puntualizado en el orden del día de acuerdo con la
13 Convocatoria.- **Artículo DECIMO CUARTO: De las**
14 **Juntas Generales Extraordinarias.**- Las Juntas
15 Generales Extraordinarias de Accionistas, se reunirán
16 cuando fueren convocadas para tratar los asuntos que se
17 puntualicen en la Convocatoria.- **Artículo DECIMO**
18 **QUINTO: De la facultad para convocar.**- La Junta
19 General, sea Ordinaria o Extraordinaria, será convocada
20 por iniciativa propia del Presidente o del Gerente de la
21 compañía.- En caso de urgencia, el Comisario puede
22 convocar la Junta General.- Los Accionistas que
23 representen por lo menos el veinticinco por ciento del
24 capital social pagado, podrán pedir por escrito, en
25 cualquier tiempo, al Presidente o al Gerente, la
26 convocatoria a una Junta General de Accionistas, para
27 tratar en aquella los asuntos que indiquen en su
28 petición.- Si el Presidente o el Gerente, rehusaren hacer

1 la convocatoria o no la hicieren dentro del plazo de ocho
2 días contados desde el recibo de la petición, podrán
3 recurrir al Superintendente de Compañías, solicitando
4 dicha convocatoria.- **Artículo DECIMO SEXTO: De la**
5 **Convocatoria.**- La Convocatoria a Junta General,
6 Ordinaria o Extraordinaria, será efectuada por la prensa,
7 en uno de los periódicos de mayor circulación en el
8 domicilio principal de la compañía, con quince días de
9 anticipación al fijado para la reunión en el primer caso y
10 de ocho días de anticipación en el segundo caso.- La
11 Convocatoria deberá señalar el lugar, día, hora y el objeto
12 de la reunión.- Toda resolución sobre asuntos no
13 expresados en la Convocatoria será nula.- No se
14 aplicarán los requisitos de Convocatoria establecidos en
15 este artículo, cuando se trate de Juntas Universales.-
16 Salvo el caso de Juntas Universales o de aquellas que
17 sean convocadas por el Superintendente de Compañías a
18 solicitud de los Accionistas que representen cuando
19 menos el veinticinco por ciento del capital pagado, en
20 todos los demás casos, se deberá convocar especial e
21 individualmente a los Comisarios, principal y suplente,
22 bajo pena de nulidad.- **Artículo DECIMO SEPTIMO: De**
23 **las Juntas Universales.**- No obstante lo dispuesto en los
24 artículos anteriores, la Junta se entenderá convocada y
25 quedará válidamente constituida en cualquier tiempo y
26 en cualquier lugar dentro del territorio nacional, para
27 tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo
28 el capital suscrito y pagado de la compañía y los



1 asistentes acepten, por unanimidad, la celebración de la
2 Junta, debiendo además suscribir todos los asistentes el
3 Acta de la reunión, bajo sanción de nulidad.- Sin
4 embargo, cualquiera de los asistentes puede oponerse a
5 la discusión de los asuntos sobre los cuales no se
6 considere suficientemente informado.- **Artículo DECIMO**
7 **OCTAVO: Del Presidente y Secretario de las Juntas.-**
8 El titular de la Presidencia de las Juntas Generales será
9 el Presidente y le corresponderá al Gerente actuar de
10 Secretario de las sesiones de Junta General de
11 Accionistas.- Para el caso de falta tanto del titular de la
12 Presidencia como de la Secretaría, corresponderá a la
13 junta designar en forma ad-hoc a la persona que deba
14 actuar en dicho cargo.- Para el caso de falta de todos los
15 indicados funcionarios, actuarán en la Presidencia y
16 Secretaría de la Junta, las personas que para la ocasión
17 designen los Accionistas concurrentes a la sesión.-
18 **Artículo DECIMO NOVENO: De la formalidad antes de**
19 **declararse instalada la Junta General.-** Antes de
20 declararse instalada la Junta, la persona que actúe de
21 Secretario de la sesión de Junta General, deberá formar
22 la lista de los asistentes a la misma, debiendo cumplir
23 con lo dispuesto para el efecto en la Ley de Compañías y
24 el respectivo Reglamento sobre Juntas Generales,
25 además dejará constancia con su firma, del alistamiento
26 total que hiciere.- **Artículo VIGESIMO: Del quórum.-** La
27 Junta General no podrá considerarse constituida para
28 deliberar en primera convocatoria si no está

1 representado, por los concurrentes a ella, el setenta y
2 cinco por ciento del capital pagado.- Si la Junta General
3 no pudiere reunirse en primera convocatoria, por falta de
4 quórum, se procederá a una segunda convocatoria, la
5 que no podrá demorarse más de treinta días de la fecha
6 fijada para la primera reunión.- Las Juntas Generales se
7 reunirán en segunda convocatoria con el número de
8 accionistas presentes, se expresará así en la convocatoria
9 que se haga.- En la segunda convocatoria no podrá
10 modificarse el objeto de la primera convocatoria.-
11 **Artículo VIGESIMO PRIMERO: Del quórum especial.-**
12 Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria
13 pueda acordar válidamente el establecimiento de
14 Sucursales, el aumento o disminución del capital, la
15 prórroga del contrato social o la disminución del plazo
16 original, la transformación, fusión, escisión, cambio de
17 nombre, cambio de domicilio, disolución anticipada,
18 convalidación y reactivación de la Compañía en proceso
19 de liquidación, y reforma general del Estatuto Social, así
20 como todos los convenios y resoluciones que alteren las
21 cláusulas que deban registrarse y publicarse y en
22 general, cualquier modificación de los Estatutos, habrá
23 de concurrir a ella el setenta y cinco por ciento del capital
24 pagado.- En segunda convocatoria bastará la
25 representación de la mitad más uno del capital pagado.-
26 Si luego de la segunda convocatoria no hubiere el
27 quórum requerido, se procederá a efectuar una tercera
28 convocatoria, la que no podrá demorar más de sesenta



1 días contados a partir de la fecha fijada para la primera
2 reunión, ni modificar el objeto de ésta.- La Junta General
3 así convocada se constituirá con el número de
4 Accionistas presentes, para resolver uno o más de los
5 puntos mencionados en el inciso primero de este artículo,
6 debiendo expresarse estos particulares en la
7 Convocatoria que se haga.- **Artículo VIGESIMO**
8 **SEGUNDO: De la mayoría.-** Salvo las excepciones
9 previstas en la Ley, las decisiones de las Juntas
10 Generales serán tomadas por mayoría simple del capital
11 suscrito y pagado concurrente a la reunión.- Los votos en
12 blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría
13 numérica.- En las sesiones de Junta General se
14 conocerán y resolverán todos los asuntos anunciados en
15 la convocatoria.- Toda resolución de Junta General será
16 tomada en una sola votación.- **Artículo VIGESIMO**
17 **TERCERO: Del Libro de Actas.-** El Libro de Actas de
18 Juntas Generales se llevará bajo el sistema de hojas
19 móviles, escritas a máquina, en el anverso y reverso, sin
20 dejar espacios en blanco en su texto y rubricadas una a
21 una por el Secretario, quien deberá foliarlas una a
22 continuación de otra, en riguroso orden cronológico.- La
23 Compañía podrá cambiar este sistema a la otra
24 alternativa contemplada en el Reglamento de Juntas
25 Generales, es decir, el de asentar las Actas en un Libro
26 destinado para el efecto.- **TITULO CUARTO: DE LA**
27 **DIRECCION, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION**
28 **LEGAL.- Artículo VIGESIMO CUARTO: De la Dirección**

1 **y Administración.-** La Compañía estará dirigida por la
2 Junta General de Accionistas y Administrada por el
3 Presidente y el Gerente, de acuerdo a los términos que se
4 indican en el presente Estatuto.- **Artículo VIGESIMO**
5 **QUINTO: Del Presidente.-** El Presidente de la Compañía
6 lo será también de la Junta General de Accionistas que lo
7 nombrará.- Será representante legal de la compañía en
8 forma individual y le corresponde ejercer aquellas otras
9 funciones señaladas en el presente Estatuto. - **Artículo**
10 **VIGESIMO SEXTO: Del Gerente de la Compañía.-** El
11 Gerente de la Compañía actuará de Secretario en la
12 Junta General de Accionistas que lo nombrará y sus
13 deberes y atribuciones son: a) Ejercer individualmente la
14 representación legal, judicial y extrajudicial de la
15 Compañía, debiéndose sujetar a los requisitos y
16 limitaciones que impone la Ley, estos Estatutos, y la
17 Junta General; b) Convocar las Juntas Generales de
18 Accionistas; c) Entregar anualmente a los Comisarios y
19 con la debida anticipación a la fecha de la sesión de
20 Junta General Ordinaria, un ejemplar del Balance
21 General y del Estado de la Cuenta de Pérdidas y
22 Ganancias y sus anexos, así como su informe anual o
23 memoria explicativa; d) Presentar a la Junta General
24 anualmente el Balance General y del Estado de la Cuenta
25 de Pérdidas y Ganancias y la propuesta de distribución
26 de beneficios y un informe o memoria explicativa de la
27 gestión y situación económica y financiera de la
28 Compañía. juntamente con el informe del Comisario; e)



R.L.

1 Suscribir los títulos de acciones y certificados
2 provisionales, conjuntamente con el Presidente de la
3 Compañía; f) Mantener bajo su responsabilidad los libros
4 sociales de la Compañía, vale decir, Libro de Actas de
5 Juntas Generales, el Libro de Acciones y Accionistas y el
6 Libro de Talonarios de Acciones; g) Responder por todos
7 los bienes de la sociedad y supervigilar la Contabilidad y
8 archivos de la Compañía; h) Dirigir e intervenir en todos
9 los negocios y operaciones de la Compañía con los
10 requisitos señalados en estos Estatutos; i) Abrir cuentas
11 corrientes bancarias y girar, aceptar y endosar letras de
12 cambio y otros valores negociables, cheques u órdenes de
13 pago, a nombre y por cuenta de la Compañía; j) Intervenir
14 en toda clase de negociación, acto o contrato que diga
15 relación con el objeto social de la compañía, y suscribir
16 los contratos que a su criterio fueren necesarios para la
17 buena marcha de la sociedad, así como contratar
18 conjuntamente con el Presidente los préstamos que
19 fueren necesarios para el desarrollo de los negocios
20 sociales; k) Para la compra de bienes inmuebles, así como
21 vender o hipotecar los de la sociedad, y en general,
22 intervenir en todo acto o contrato relativo a esta clase de
23 bienes, que impliquen transferencia de dominio o
24 gravamen sobre ellos, requerirá de autorización de la
25 Junta General; l) Conferir Poderes Generales o Especiales
26 de acuerdo con las necesidades e intereses de la
27 Compañía; m) Contratar trabajadores y dar por
28 terminados las relaciones laborales, de conformidad con



1 lo dispuesto para el efecto en la Ley; n) Comparecer
2 juicios a nombre de la Compañía como su Representante
3 Legal, sea la misma actora o demandada, teniendo
4 facultad de nombrar Procuradores Judiciales cuando lo
5 estime pertinente; y, ñ) Cumplir y hacer cumplir la Ley
6 presente Estatuto y las Resoluciones de la Junta
7 General.- En general, tendrá todas las facultades
8 necesarias para el buen manejo y administración de la
9 Compañía, así como todas las atribuciones y deberes
10 determinados en la Ley para los Administradores y que
11 estos Estatutos no haya otorgado a otro Funcionario u
12 Organismo.- **Artículo VIGESIMO SEPTIMO: De la**
13 **responsabilidad del ejercicio de la representación**
14 **legal de la Compañía.-** El Presidente y el Gerente,
15 estarán sujetos a la supervisión de la Junta General.- En
16 caso de realizarse un acto o celebrarse un contrato sin
17 las autorizaciones previstas en estos Estatutos, cuando
18 las mismas sean requeridas, tal acto o contrato obligará a
19 la Compañía frente a terceros, de conformidad con lo
20 dispuesto en el Artículo Doce de la Ley de Compañías,
21 pero los indicados funcionarios serán personalmente
22 responsable para y ante la Compañía por los perjuicios
23 que tal acto o contrato le causare.- **TITULO QUINTO:**
24 **DISPOSICIONES GENERALES.- Artículo VIGESIMO**
25 **OCTAVO: De los funcionarios de la Compañía.-** Para
26 desempeñar cualquiera de los cargos y funciones
27 contemplados en los presentes Estatutos no es necesario
28 tener la calidad de Accionista de la Compañía.- **Artículo**

1 **VIGESIMO NOVENO: De la duración de los cargos.-** El
2 Presidente y el Gerente, durarán cinco años en sus
3 cargos pudiendo ser reelegidos en forma indefinida.- Los
4 Comisarios, Principal y Suplente, durarán un año en sus
5 cargos pudiendo igualmente ser reelegidos en forma
6 indefinida.- Las personas que fueren nombradas para el
7 desempeño de cualquiera de los cargos antes señalados,
8 continuará en el ejercicio del mismo hasta que fuere
9 legalmente reemplazada, aunque hubiere concluido el
10 periodo para el cual fue designado, salvo que
11 expresamente se estipule lo contrario, en caso de
12 remoción.- **Artículo TRIGESIMO: De la inscripción de**
13 **los Nombramientos.-** Deberán inscribirse en el Registro
14 Mercantil del domicilio de la Compañía, los
15 nombramientos del Presidente y el del Gerente de la
16 Compañía con la constancia de la aceptación del cargo.-
17 **Artículo TRIGESIMO PRIMERO: De los Comisarios.-**
18 De conformidad con lo prescrito en el presente Estatuto,
19 la Junta General nombrará dos Comisarios, uno
20 principal y otro suplente, los que tendrán los deberes,
21 atribuciones y responsabilidades señaladas en la Ley. -
22 **Artículo TRIGESIMO SEGUNDO: Del Fondo de Reserva**
23 **y Utilidades.-** Compete a la Junta General de acuerdo
24 con las disposiciones legales pertinentes, disponer la
25 formación del Fondo de Reserva legal y el reparto de las
26 utilidades a los accionistas.- La Junta General podrá
27 acordar la formación de reservas especiales o voluntarias,
28 estableciendo el porcentaje de beneficios destinados a su



-10-

1 formación.- Como todas las acciones de la Sociedad son
2 ordinarias y no existen preferidas, los beneficios
3 repartidos a cada Accionista se harán en proporción
4 directa al valor pagado de sus acciones y serán
5 calculados tomando como base las utilidades netas que
6 consten en los Balances aprobados en la respectiva y
7 pertinente Junta General.- **Artículo TRIGESIMO**
8 **TERCERO: Del pago y distribución de dividendos.-**
9 Sólo se pagará dividendos sobre las acciones en razón de
10 beneficios realmente obtenidos y percibidos o de reservas
11 expresas efectivas de libre disposición.- La distribución
12 de dividendos a los Accionistas se realizarán en
13 proporción al capital que hayan desembolsado.- La
14 acción para solicitar el pago de dividendo prescribe en
15 cinco años.- **Artículo TRIGESIMO CUARTO: Del**
16 **derecho de preferencia de los Accionistas para**
17 **suscribir acciones que se emitan en caso de aumento**
18 **de capital.-** Los Accionistas tendrán derecho preferente
19 en proporción a sus acciones para suscribir las que se
20 emitan en cada caso de aumento del capital suscrito.-
21 **Artículo TRIGESIMO QUINTO: Del Liquidador.-** En
22 caso de disolución y liquidación de la Compañía no
23 habiendo oposición entre los Accionistas, el Presidente
24 asumirá las funciones de Liquidador.- Más de haber
25 oposición a ello, se elegirá un Liquidador en la Junta
26 General Ordinaria o Extraordinaria que resuelva la
27 liquidación, señalándose las facultades específicas.-
28 **CLAUSULA CUARTA.- DE LA SUSCRIPCION DE**

1 **ACCIONES Y PAGO DE LAS MISMAS.**- El capital de la
2 compañía ha sido íntegramente suscrito y pagado por las
3 accionistas de la siguiente forma: A) Los cónyuges
4 ingeniero agrónomo Mauro Octavio Santos Montesdeoca
5 y abogada Laura Teresa Santos Ditto de Santos,
6 suscriben once mil trescientas acciones y pagan en
7 especie el cien por ciento de su valor, mediante la
8 transferencia de dominio de los derechos y acciones que
9 le corresponden en concepto de gananciales sobre los dos
10 inmuebles que se describen en la cláusula siguiente y
11 cuyo avalúo realizado por los otorgantes, de acuerdo con
12 los avalúos municipales correspondientes, suman en
13 total el valor de CIENTO TRECE MILLONES DE SUCRES;
14 y, B) El señor Octavio Enrique Santos Santos, suscribe
15 doscientas acciones y paga en especie el cien por ciento
16 de su valor, mediante la transferencia de dominio de un
17 juego de escritorio de oficina, nuevo, marca "ATU",
18 consistente en un escritorio grande, tipo gerente, de seis
19 gavetas, un sillón reclinable modelo presidente y un
20 archivador vertical de cuatro cajones, cuyo avalúo
21 realizado por los otorgantes, es el de DOS MILLONES DE
22 SUCRES.- **CLAUSULA QUINTA.- TRANSFERENCIA DE**
23 **DOMINIO DE LOS INMUEBLES.**- Los cónyuges entre sí,
24 señor ingeniero agrónomo Mauro Octavio Santos
25 Montesdeoca y señora abogada Laura Teresa Santos
26 Ditto de Santos, son actualmente propietarios únicos y
27 exclusivos, libre de todo gravamen de un local tipo
28 oficina, identificada con el número tres, del piso décimo

1 sexto, del edificio EL FORUM, ubicado en la ciudad de
2 Guayaquil, con frente a la calle Vélez entre las calles de Seis de
3 Marzo y Pedro Moncayo, local de oficina que se encuentra
4 identificado en el Catastro Municipal con el Código cero
5 tres - cero cero siete cuatro - cero cero cinco - cero
6 cero cero - uno ocho - tres; inmueble que lo hubieron por
7 compra de la alícuota de terreno y entrega de obra a su
8 favor, según consta de la Escritura Pública de Venta,
9 Entrega de Obra y Mutuo con Garantía de Primera
10 Hipoteca que otorgó en su favor la Asociación Mutualista
11 de Ahorro y Crédito para la Vivienda PREVISION Y
12 SEGURIDAD ante el Notario Público Vigésimo Primero del
13 cantón Guayaquil, Abogado Marcos Díaz Casquete, el
14 veinte de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, e
15 inscrita en el Registro de la Propiedad el veinte de
16 septiembre de mil novecientos ochenta y nueve; a la
17 referida oficina número tres, del décimo sexto piso, del
18 edificio EL FORUM, le es correlativa la alícuota del cero
19 entero doscientos ocho milésimas por ciento del terreno
20 que sustenta el edificio y sobre las obras comunes del
21 mismo.- El edificio EL FORUM ha sido construido en
22 hormigón armado, antisísmico, que consta de dos plantas
23 bajas, dos mezzanines, dos primeros pisos y veintiocho
24 pisos altos, construido sobre el lote de terreno integrado
25 por los solares número cinco, siete y doce de la manzana
26 número setenta y cuatro, cuyos linderos y medidas son
27 los siguientes: por el NORTE, calle Vélez, con treinta y
28 ocho metros; por el SUR, una línea quebrada que



1 iniciándose en el vértice Sur-Este del rectángulo que
2 forman los linderos del solar sigue la dirección Este-
3 Oeste, con veintiocho metros cincuenta y cinco
4 centímetros, lindando con propiedades de los señores
5 Luis Lara Sandoval, Francisco Hernández y David Huerta
6 C, luego gira en ángulo recto, de norte a sur, con dos
7 metros cuarenta centímetros, tuerce en el mismo ángulo,
8 con dirección Este-Oeste, con siete metros noventa y
9 cinco centímetros, lindando con propiedad de la familia
10 Ponce, vuelve a girar en ángulo recto, con dirección Sur-
11 Norte, en una extensión de cinco metros cinco
12 centímetros, tuerce otra vez en dirección Este-Oeste, con
13 un metro setenta centímetros, limitando también este
14 sector que es donde se forma el llamado martillo, con la
15 propiedad de la familia Ponce, en donde se encuentra el
16 lindero Oeste y forma otro vértice; por el ESTE, una línea
17 semiquebrada, que tiene una extensión de veintidos
18 metros cuarenta centímetros, que lo separa de la
19 propiedad de Vicente Andretta, la misma que mide dos
20 metros cuarenta centímetros, con dirección Norte-Sur,
21 que a su vez termina en la línea quebrada que constituye
22 el lindero sur; y, por el OESTE, una línea que mide
23 diecinueve metros, setenta y cinco centímetros, lindando
24 con la propiedad de Carlos H. Granizo y la otra línea ya
25 descrita, con el lindero sur, con cinco metros cinco
26 centímetros, que lo separa de la propiedad de la familia
27 Ponce y que va a constituir el martillo que en este lindero
28 forman las tres líneas descritas; medidas que dan para el



1 terreno la SUPERFICIE TOTAL de ochocientos noventa y
2 ocho metros cuadrados setenta y ocho decímetros
3 cuadrados.- El edificio EL FORUM se encuentra sometido
4 al régimen de propiedad horizontal, conforme consta de
5 la Declaratoria Municipal número dos mil setecientos
6 treinta y seis protocolizada juntamente con los planos
7 respectivos, ante la Notaria Décima Tercera del cantón
8 Guayaquil, doctora Norma Plaza de García, el veintidos
9 de julio de mil novecientos setenta y seis; posteriormente,
10 por modificación del cuadro de alicuotas del condominio,
11 aprobado por la Municipalidad de Guayaquil, mediante
12 Escritura Pública autorizada por el Notario Público
13 Décimo Tercero Suplente, abogado Virgilio Jarrín Acunzo,
14 el diecinueve de abril de mil novecientos ochenta y dos, e
15 inscrita en el Registro de la Propiedad el veinticinco de
16 mayo de mil novecientos ochenta y dos.- De acuerdo con
17 el título adquisitivo de dominio, los linderos, medidas y
18 superficie de la indicada oficina número tres, del décimo
19 sexto piso del edificio EL FORUM, son los siguientes: por
20 el NORTE, fachada principal a la calle Vélez, con cuatro
21 metros; por el SUR, corredor, con cuatro metros; por el
22 ESTE, línea norte-sur con un metro cincuenta
23 centímetros, quebrando noventa grados hacia el Oeste,
24 con un metro diez centímetros, girando hacia el Sur, con
25 seis metros noventa centímetros, y, por el OESTE, oficina
26 número cuatro, con ocho metros cuarenta centímetros;
27 que dan un AREA UTIL de treinta y cinco metros
28 cuadrados quince decímetros cuadrados, incluyendo un

1 gabinete de servicio higiénico; en razón de todo lo cual,
2 los aportantes avalúan dicho inmueble en la suma de
3 DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL SUCRES.-
4 Además los nombrados cónyuges son también
5 propietarios únicos y exclusivos, de un inmueble
6 compuesto de solar y edificaciones, signado con el
7 número veinte, de la manzana "C", de la Lotización EL
8 CORTIJO, del cantón Samborondón, el mismo que se
9 encuentra identificado en el Catastro Municipal con el
10 Código tres cero-cero uno cero-cero uno seis-dos cero
11 cero-cero-cero-cero; el solar lo hubieron por compra a la
12 compañía LOCAELCO, LOTIZACION CAMPESTRE EL
13 CORTIJO C. LTDA., conforme consta de la escritura de
14 compraventa otorgada ante la Notaria Décima Sexta del
15 cantón Guayaquil, doctora Melba Rodríguez de Verduga,
16 el veinte de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco,
17 e inscrita en el Registro de la Propiedad el treinta de
18 diciembre de mil novecientos ochenta y cinco; sobre
19 dicho solar sus propietarios mandaron a edificar dos
20 casas tipo villa, la primera, de una sola planta, conforme
21 consta de la escritura de Entrega de Obra a su favor
22 otorgada por el arquitecto Antonio Andrade Ramírez, ante
23 la Notaria Décima Sexta del cantón Guayaquil, doctora
24 Melba Rodríguez de Verduga, el veintiocho de enero de
25 mil novecientos ochenta y seis, e inscrita en el Registro
26 de la Propiedad el treinta y uno de enero de mil
27 novecientos ochenta y seis; y la segunda, de dos plantas,
28 que constituyen dos departamentos individuales,



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

MES **MAR** DIA **19** AÑO **1999** CAJA No. **CA** No. **03652410**

CONTRIBUYENTE

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL **03-0074-005-0000-18-3** CODIGO TRANSACC.

SANTOS MONTESDEOCA MAURO Y SRA.

CONCEPTO

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 1999
TITULO DE CREDITO No. G-043224 (C)**

Av. Comercial 17,311,234 Av. Catastral 10,386,740 Hipot./Rebaja Av. Imponible 10,386,740

	1er. Sem.	2do. Sem.
Impuesto Predial	74,639	74,639
Adic. 6 por Mil	31,160	31,160
Eduo. Elem. Basica	5,193	5,193
Fondo Nac. Medicina	5,193	5,193
Cuerpo de Bomberos	7,790	7,790
Asso Publico	59	59
T. Drenaje Pluvial (ECAPAG)	10,387	10,387
Cont. Esp. Mejoras	25,967	25,967

EFFECTIVO *****312

CHEQUES *****0

N/C y/o TRANSFER. *****0

TOTAL RECIBIDO *****313,312

Imp + Adic: 320,776 Dactos: 7,464 Recargo: Fecha Reg:
Coactiva: Total: 313,312 Liq: 01748107 15/12/98



3714131

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

CONTRIBUYENTE
10:34:25
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F98.07.011



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

MES **MAY** DIA **17** AÑO **1999** CAJA No. **86** No. **03763821**

CONTRIBUYENTE

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL **03-0074-005-0-18-3-1** CODIGO TRANSACC. **ALC**

INMOB. HACINEST S.A.

CONCEPTO **ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES**

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 12-MAY-1999
CUANTIA : 17,500,000.00 ALICUOTA : 100.0000 %

Por los Primeros S/.	10,000,000 x	6.25 % =	625,000
Por la Diferencia S/.	7,500,000 x	8.00 % =	600,000
Adic. Alcabala a E.M.A.G.	0.5 %		87,500
Adic. Alcabala a E.P.A.P.G.	1 %		175,000
Adic. Alcabala a Consejo Prov.	1 %		175,000
(-) Dctos. en Alcabalas y Adiclon.	0.00 %	*****	
Total Impuesto de Alcabala Municipal			1,662,500
Intereses por Alcabala y Registro Municipal		*****	
Impuesto al Registro Municipal	1.00 %		175,000
Registro Consejo Provincia 0.1%			17,500
Recargo Registro Municipal	0.00 %	*****	
Recargo Registro Consejo Prov.	0.00 %	*****	
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art.		*****	
Tasa de Trámite Administrativo # 1379919			11,400
Tasa de Trámite Catastro-Transferencia 1 Inmuebles			11,400
VALOR TOTAL A COBRAR :			1,877,800

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO *****0

CHEQUES *****1,877,800

N/C y/o TRANSFER. *****0

TOTAL RECIBIDO *****1,877,800

CH. PAF 4058879 404 1,877,800



DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

CONTRIBUYENTE
11:35:24
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F98.07.011



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

No. 0015108		
DIA	MES	AÑO
11	MAYO	1999

DATOS DE LOS OTORGANTES



OTORGANTE SANTOS MONTESDEOCA MAURO Y SRA.	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. 902987791
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL 03-0074-005-0-18-3	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR ROCAFUERTE
DIRECCION VELEZ E/P.MONCAYO/6 DE MARZO (FORUM)	No. 905	MANZANA 0074
		SOLAR 005

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD GUAYAQUIL	TIPO DE CONSTRUCCION HORMIGON ARMADO	DD-MMM-YYYY 20 SEP 1989	No. 9961
----------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE	SUR	ESTE	OESTE
C. VELEZ	39.30 Mts.	39.80 Mts.	24.15 Mts.
	SL.1B,2A,4,6	SOLAR 11-10B	SOLAR 1-1B
SUPERFICIE DEL PREDIO 984.55 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>	

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE	SUR	ESTE	OESTE
C. VELEZ	39.30 Mts.	39.80 Mts.	24.15 Mts.
	SL.1B,2A,4,6	SOLAR 11-10B	SOLAR 1-1B
SUPERFICIE DEL PREDIO 984.55 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>	

OBSERVACIONES

OFICINA # 3, DECIMO SEXTO PISO ALTO, EDIFICIO "EL FORUM". ALICUOTA:0,208%.

AVALUO DEL SOLAR S/. *****465,889	AVALUO DE LA EDIFICACION S/. *****16,845,345	MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL Arq. Juan Paredes Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO AVALUO Y REGISTRO JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL ** .2080000000	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL S/. *****17,311,234	
OBJETO DEL CONTRATO COMPRAVENTA		

NOTA: ESTE INFORME DE AVALUO ES VALIDO PARA ESCRITURAS QUE SON CELEBRADAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO Y DEBERA SER INCORPORADO A LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE

1082



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

175,000.00

Nº B- 025415 IMPUESTO DE ALCABALAS

POR S/. 176.000,00

RECIBI de ING. MAURO SANTOS Y AT. LAURA SNATOS DE SANTOS

la cantidad de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL SUCRES

por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre el valor de S/. 17 500.000,00

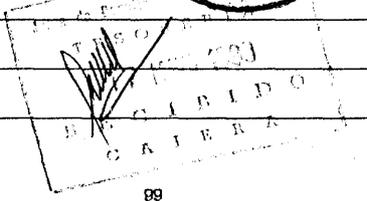
de dominio de APORTE DE INMUEBLE AF.- INMOB. JACINEST S.A.

PARROQUIA ROCAFUERTE. PAGADO EN EFECTIVO

ABG. CARLOS JIMENEZ TORRES

según Art. 20 del Decreto Ejecutivo Nº 900 de Mayo de 1946.

LOBA Guayaquil, 17 de MAYO de 19 89



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCABALA

Guayaquil, 05/17/89

Formulario No.: 274265

Por S/. 98.000

Notaría No.: 2

Número del Municipio: 3763821

Nombre del comprador / A favor de: INMOB. JACINEST. S.A

Nombre del vendedor / Que otorga: MAURO SANTOS Y AB. LAURA S. DE SANTO

Concepto: APORTE INMUEBLE A CONST. DE CIA

Base imponible: 17.500.000

Observaciones: 0%(01) 0%(02) 0%(M)

Provincia: GUAYAS

Cantón: GUAYAS

Parroquia: ROCAFUERTE



Enrique Torres Rugel
RECAUDADOR

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

07671169

Etorres, Etorres

ORIGINAL

IMP. J.S.M. R. S.C. N.º 1788021 INMOB. AUTORIZACION N.º 61818137. BEDE 87. 881. PASTA 71. 89

OTO AUTOMATICA COM. P. 0078. QUITO. AT. 08. C. 0078. S. A. C. 0000172003 AUTORIZACION N.º 61818137

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

REGISTRO

Guayaquil, 05/17/99

Formulario No.: 274206

Por \$: 18.000

Notaría No.: 0

Número del Municipio: 37638211

Nombre del comprador / A favor de: INMOB. HACINEST. S A

Nombre del vendedor / Que otorga: MAURO SANTOS Y AB. LAURA S. DE SANTO

Concepto: APORTE INMUEBLE A CONST DE CIA

Base imponible: 17.500.000

Observaciones: 0%(D1) 0%(D2) 0%(M)

Provincia: GUAYAS

Cantón: GUAYAS

Parroquia: ROCAFUERTE



Enrique Torres Rangel
RECAUDADOR

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

0767170

Etorres, Etorres

ORIGINAL

ESPACIO
EN BLANCO

IMP. S.M. S. R. C. N° 1202004088 AUTORIZACION N° 0120111710 DEBE DE USAR ESTA IMPRESION

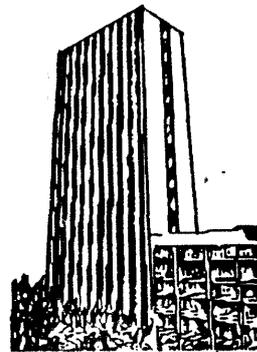
EDIFICIO "EL FORUM"

ADMINISTRACION

R. U. C. 0991369007001

Vélez 905 - 911 entre Pedro Moncayo y 6 de marzo 1er. Piso

Teléfonos: 532640 - 532541 - 532532



C E R T I F I C A D O

Por medio de la presente certifico que la abogada LAURA SANTOS DE SANTOS, ha cancelado hasta el mes de Marzo de 1.999 los valores - correspondientes de alcuotas ordinarias y extraordinarias por mantenimiento de la oficina N 03 del décimo sexto piso del edificio - El Fórum .

S.d. P. Moncayo Castillo
Administrador del Ed. El Fórum

Guayaquil, Mayo 7 de 1.999

1989 003 17

No. 002/89.

PROTOCOLIZACION.- DE LOS DOCUMENTOS

REFERENTE AL REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "EL FORUM", sometido a inscripción en el Libro de Propiedad Horizontal y Actos con fecha con 6 y 8 de Diciembre de 1988; y, la respectiva solicitud.

Se dio 3 de Enero de 1989
J. Ramirez
E. S. Ramirez



CUANTIA: INDETERMINADA

FECHA DE PROTOCOLIZACION

GUAYAQUIL, Enero 2 de 1.989

NOTARIA PUBLICA VIGESIMA OCTAVA DEL CANTON GUAYAQUIL

NOTARIO: ABOGADO EUGENIO S. RAMIREZ ROLDORQUE

Se dio 3 de Enero de 1989
NO. 002/89
ABOGADO
EUGENIO S. RAMIREZ ROLDORQUE
NOTARIA VIGESIMA OCTAVA

Dr. Luis A. Ordenana D.

ABOGADO

CRIMINOLOGIA - CRIMINALISTICA - PENALISTICA - PENALOGIA

ESTUDIO:

Colón 306 y P. Carbo
3er. Piso Of. 306

TELEFONOS: - 1

528940 - 513932
516513

CAJILLERO JUDICIAL:

1157

MATRICULA:

949

Colegio de Abogados
de Guayaquil

SEÑOR NOTARIO

Lcdo. JORGE WASHINGTON PALACIOS FAJARDO, Administrador del edificio en condominio "EL FORUM", a Ud. ocurre conforme a estricto derecho para decir y solicitar:

Que se sirva protocolizar en el libro de Instrumentos Públicos a su cargo, el Reglamento Interno del edificio "EL FORUM" sometido al régimen de Propiedad Horizontal, cuyo original en seis fojas útiles acompañado suscrito por los señores Dr. Luis Ordenana Briones y Alejandro Donoso, Director y Secretario titulares de la Asamblea de copropietarios, el mismo que fue probado conforme a la Ley de Propiedad Horizontal en vigencia en las Asambleas Extraordinarias celebradas por los copropietarios del condominio, los días 6 y 8 de Diciembre de 1988, conforme consta de las Actas que también acompañamos y que Ud. se servirá agregar como documentos habilitantes.

Una vez protocolizado el instrumento, usted se servirá conferirnos dos copias certificadas, una de las cuales servirá para que el señor Registrador de la Propiedad de este cantón tome nota marginal, como corresponde, y la otra, para su inscripción en el Libro a cargo del mismo señor Registrador en donde consta la escritura de Constitución a régimen de Propiedad Horizontal del condominio "EL FORUM" suscrita ante la Notaría Pública Decimotercera Ab. Norma Plaza, de García con fecha 22 de Julio de 1976, registrada el 11 de Agosto del mismo año y la de rectificación de alícuatas del condominio, suscrita ante el Notario suplente de la misma Notaría, Ab. Vilgilio Jarrín Acunzo, con fecha 19 de Abril de 1982, inscrita el 25 de Mayo del mismo año 1982.

Agregue Ud., señor Notario, las demás cláusulas y/o formalidades de rigor para la plena validez de la presente.

REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO

" EL FORUM "

CAPITULO I

DE LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACION



1.- En los efectos de la administración y conservación del edificio "El Forum" incorporado al régimen de Propiedad Horizontal, existen los siguientes organismos: La Asamblea de Copropietarios, El Comité Ejecutivo de Copropietarios y la Administración.

CAPITULO II

DE LA ASAMBLEA DE COOPROPIETARIOS

Art. 2.- La Asamblea de Copropietarios es el máximo organismo regulador de la Administración y conservación del edificio. Sus atribuciones son:

- a) Elegir a los miembros del Comité Ejecutivo de Copropietarios;
- b) Elegir al Administrador, quien puede no ser copropietario; fijar su remuneración, y removerlo por causas justificadas.
- c) Designar al Director y al Secretario (a) de la Asamblea, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegido luego de transcurrido otro período. El Director de la Asamblea deberá ser un copropietario, o su representante legal, en caso de que aquel fuera una persona jurídica. La Asamblea puede designar en cada sesión un Director o un Secretario (a) Ad-hoc, en ausencia o impedimento del titular.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas de expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes así como para el pago de la prima de los seguros obligatorios según la ley.
- e) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes, o para su reparación y mejoras.
- f) Conocer y resolver el informe que de sus gestiones le presente el Comité Ejecutivo.
- g) Exigir al Administrador, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño del cargo; señalar la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de ella. En la suscripción de los documentos pertinentes intervendrá el Director de la Asamblea, como representante de todos los copropietarios. Servirá como documento habilitante la copia certificada del Acta en que conste su elección.
- h) Exigir cuentas al Administrador cuando lo estimare conveniente y, de modo especial, al cesar éste en su cargo.
- i) Aprobar el presupuesto anual del edificio.

Ab. Pisco Aguirre
NOTARIO ENCARGADO
NOTARIA VIGESIMA OCTAVA

Art. 3.- La Asamblea de Copropietarios se reunirá en sesión ordinaria o extraordinaria, conforme prescribe el Art. 4° del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal.

Para que haya quórum se requerirá un mínimo de copropietarios

cuyos derechos representen, por lo menos, el 50% del valor del edificio.



Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos, los que se fijarán según el porcentaje del valor de las diversas oficinas locales. Igualmente en los casos en que la Ley requiera una mayoría especial o la unanimidad, los votos en blanco se su-
taran a mayoría numérica.

En caso de no haber el quórum reglamentario, una hora después de fallida la primera convocatoria, la Asamblea podrá reunirse válidamente teniendo como quórum el número de copropietarios que se encuentran presentes, sea cual fuere.

Art. 4.- Las actas de las sesiones serán firmadas por el Secretario y el Director. Las actas originales se llevarán en libro especial a cargo del Secretario y el Administrador guardará copias de los mismos.

Art. 5.- Los copropietarios podrán concurrir a la Asamblea personalmente o por medio de representantes, mediante carta dirigida al Director, con carácter especial para cada Asamblea, a no ser que el representante ostente poder legalmente conferido.

Art. 6.- La Asamblea, sea ordinaria o extraordinaria, será convocada, con ocho días de anticipación, por lo menos, al día fijado para la reunión, por medio de carteles fijados con la misma anticipación en los lugares de acceso al edificio. La convocatoria debe señalar el lugar, día y hora, y el objeto de la reunión.

Art. 7.- Antes de declararse instalada la Asamblea, el Secretario hará la lista de los asistentes; anotará los nombres de los copropietarios presentes, como de los representados, y el número total de votos que les corresponde; de todo lo cual se dejará constancia en acta. El orden del día será puesto a consideración de la Asamblea, la cual podrá modificarlo.

Art. 8.- Para que la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente cualquier modificación a este Reglamento, habrán de concurrir a ella los copropietarios que representen, por lo menos, los dos tercios del total de, votos de los copropietarios.

Art. 9.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios y sus arrendatarios, o usufructuarios, aún cuando los primeros no hubieren concurrido a la reunión en la que se tome la resolución.

Art. 10.- El acta de las deliberaciones y acuerdos de la Asamblea llevará las firmas del Director y del Secretario. De cada Asamblea se formará un expediente con la copia del acta y de los documentos que justifiquen que las convocatorias se hicieron en la forma prevista en este Reglamento.

Se incorporarán a dicho expediente, los demás documentos que hubieran sido conocidos por la Asamblea.

Las Actas podrán llevarse escritas a máquina, en hojas debidamente foliadas o ser asentadas en un libro destinado para el efecto.

Art. 11.- Las resoluciones de la Asamblea serán nulas:

At. Piero Encarbo
NOTARIO ENCARGADO
NOTARIA VIGESIMA OCTAVA

a) Cuando la Asamblea no estuviere en capacidad legal adoptarlas, dada su finalidad.

b) Cuando se las tomare con infracción de lo dispuesto en el Art. 6 de este reglamento.

c) Cuando faltare el quórum reglamentario.

d) Cuando tuvieren un objeto ilícito, imposible o contrario a las buenas costumbres.

Art. 12.- Cuando el copropietario tiene derecho a obtener de la Asamblea los informes relacionados con los puntos en discusión.



CAPITULO III

DEL COMITE EJECUTIVO DE COOPROPIETARIOS

Art.- 13.- El Comité Ejecutivo de Copropietarios es el organismo encargado de supervigilar la administración y conservación del edificio. Estará compuesto de cinco miembros, designados por la Asamblea. Los miembros del Comité Ejecutivo elegirán de su seno al Presidente del mismo. Los miembros del Comité Ejecutivo durarán un año en sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

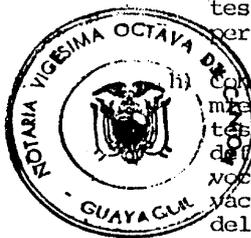
Art. 14.- El Comité Ejecutivo deberá reunirse, ordinariamente, una vez al mes; y, extraordinariamente, cuantas veces sea necesario, debiendo hacer la convocatoria, correspondiente el Presidente del mismo. El Administrador del Edificio deberá concurrir, con voz pero sin voto, a todas las reuniones del Comité Ejecutivo para las cuales fuere convocado. El Presidente del Comité Ejecutivo tendrá voto dirimente de las decisiones.

Art. 15.- Son atribuciones y deberes del Comité Ejecutivo de Copropietarios

- a) Velar por la pronta solución de los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes del edificio, siempre que dichas actividades estén fuera de las atribuciones y deberes del Administrador.
- b) Ejercer las atribuciones que le fueren delegadas por la Asamblea de Copropietarios, y especialmente las designadas en los literales d), e), h), i) del Art. 2 de este reglamento.
- c) Absolver las consultas del Administrador y concederle, si fuere del caso facultades no especificadas en el presente reglamento.
- d) Ejercer la vigilancia inmediata de la correcta administración del edificio, así como el fiel cumplimiento de las funciones del Administrador y de los trabajadores.
- e) Pedir la convocatoria a Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, cuando así lo decidiere la mayoría de sus miembros.
- f) Presentar un informe detallado de labores a la Asamblea de Copropietarios.

La responsabilidad legal de los miembros del Comité Ejecutivo cesará cuando la Asamblea ratifique sus gestiones;

At. Piero...
NOTARIA VIGÉSIMA
CANTÓN GUAYAS



g) Nombrar a cuatro copropietarios para que, como suplentes subroguen a los miembros principales, por el mismo periodo y con las atribuciones de éstos;

h) Conocer y resolver sobre excusas y renunciaciones de los miembros del Comité Ejecutivo, sean principales, o suplentes y, también los casos de excusa, renuncia y ausencia definitiva del Administrador, pidiendo de inmediato la convocatoria a Asamblea Extraordinaria para que provea la vacante, por el tiempo que ocurra hasta la terminación del periodo para el que fue elegido el Administrador. En casos de ausencia temporal del Administrador, el Comité Ejecutivo designará su reemplazo provisional.

i) Conocer en primera instancia, y someter a consideración de la Asamblea los Balances y las cuentas que obligatoriamente le presentará el Administrador.

CAPITULO IV

DEL ADMINISTRADOR

Art. 16.- El Administrador será designado por la Asamblea de Copropietarios y durará un año en sus funciones. Continuará en su cargo hasta que se reúna la próxima Asamblea, sino se hubiera producido la notificación prescrita en la letra a) del Art. 3 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 17.- Son atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Administrar los bienes comunes con el mayor celo y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueren menester, obteniendo autorización de la Asamblea de copropietarios cuando deban realizar gastos que excedan de \$ 200.000,00. El Comité Ejecutivo autorizará los gastos que, en cada caso, excedan de \$ 100.000,00
- b) Cumplir y hacer cumplir, dentro de lo que le corresponda, la Ley, los reglamentos y ordenanzas que se hubieren expedido o que se expidieron en el futuro con respecto a la propiedad horizontal, así como las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios, y del Comité Ejecutivo.
- c) Recaudar y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- d) Proponer al Comité Ejecutivo el nombramiento y despido de trabajadores que fueren necesarios; supervigilar sus actividades e informar sobre ellas a la Asamblea.
- e) Cobrar por la vía ejecutiva, las expensas y cuotas a que se refieren los Arts. 13 y 15, numeral 2 de la Propiedad Horizontal;
- f) Llevar las cuentas en forma correcta, clara y documentada; y devolver, al cesar en sus funciones, los fondos, bienes y documentos que tuviere a su cargo.

Art. 18.- El Administrador continuará en el desempeño de sus funciones aún cuando hubiere concluido el plazo para el que fue de

Al. E. *[Signature]*
NOTARIO ENCARGADO
NOTARIA VIGESIMA OCTAVA

signado, mientras el sucesor tomo posesión de su piso.

Art. 19.- El Administrador no podrá, por cuenta de los copropietarios del Edificio realizar gestiones ni contraer obligaciones, ajenas a las establecidas en la Ley y Reglamentos. Cualquier acto que significará violación de las obligaciones del Administrador.



CAPITULO V

DE LOS HECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COOPROPIETARIOS

Art. 20.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Usar y gozar, en los términos previstos por la ley, su piso, oficina o local así como de los bienes comunes.
- b) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- c) Concurrir con voz y voto a la Asamblea de Copropietarios
- d) Cumplir las disposiciones de la Ley, Reglamentos y Ordenanzas sobre la materia.

Art. 21.- Cuando un piso, oficina o local pertenezca a dos o más personas, éstas deberán nombrar un mandatario en forma legal, para las que represente en todo lo relacionado con la propiedad, su administración, etc.

Art. 22.- El ocupante de un piso, oficina o local, sea como propietario, como inquilino o a cualquier otro título, no podrá destinarlos a uso u objetos ilícitos o inmorales, o que afecte a las buenas costumbres, a la tranquilidad de los vecinos o a la seguridad y buena conservación de edificio y sus partes, o a la seguridad de sus moradores.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 23.- Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, oficina o local, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparaciones, así como del Seguro Obligatorio. Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante, la certificación otorgada por el Administrador, sin este requisito no podrá celebrarse ni inscribirse ninguna escritura de transferencia de dominio.

Art. 24.- La imposición de cuotas o gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias, y cualquier sensible alteración en el uso y goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión de la Asamblea.

Art. 25.- Para realizarse modificaciones en la fachada, o cualquier obra que signifique cambios en la estructura resistente, o aumentos de edificación en sentido vertical y horizontal, se requerirá el consentimiento unánime de los copropietarios, el mismo que deberá elevarse a escritura pública.

Al. P. Encargado
NOTARIO ENCARGADO
NOTARIA VIGÉSIMA
GUAYAS



CAPITULO VII
DE LAS SANCIONES

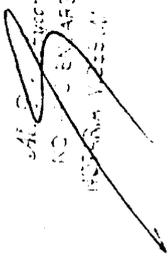
Art. 20. - Las infracciones a las resoluciones de la Asamblea de Coopropietarios, y a las normas previstas en la Ley y en este Reglamento Interno, serán sancionadas con multa de cincuenta a cinco mil sucres, al tenor de lo prescrito en el Art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

CERTIFICO: Que los presentes reglamentos internos de los coopropietarios del edificio "FORUM", fueron discutidos y aprobados por mayoría absoluta y unanimidad, respectivamente en las Asambleas Generales Ordinaria y Extraordinaria de coopropietarios reunidas en esta ciudad, los días 6 y 8 de Diciembre de 1988 y que, por tanto, se encuentran en plena vigencia de conformidad con las expresas disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal.

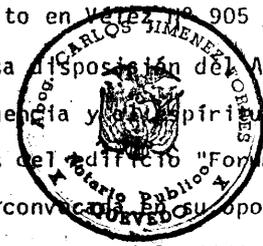
Guayaquil, 14 de Diciembre de 1988


Dr. Luis O. Briones
DIRECTOR DE LA ASAMBLEA DE COOPROPIETARIOS DEL EDF. "FORUM"


Alejandro B. B. B.
SECRETARIO

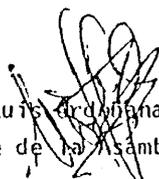

NOTARIA VIGESIMA OCTAVA DE GUAYAQUIL

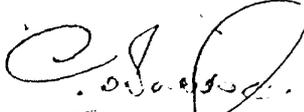
En la ciudad de Guayaquil, a los 6 días del mes de Diciembre de 1988, siendo las 07h00, en la Oficina N° 2001-02 del edificio "Forum" sito en Vial, No. 905 y 6 de Marzo de esta ciudad de Guayaquil, conforme a la expresa disposición del Art. 4 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal en vigencia y al espíritu de la misma, se reúne la Asamblea Ordinaria de copropietarios del edificio "Forum" convocada el día 15 de Noviembre del presente mes de Diciembre de 1988, previamente convocada en su oportunidad personalmente y a través de carteles publicados en las puertas del edificio con la necesaria anticipación, concurriendo los señores Enrique Barcelo, por los derechos que representa como apoderado de los copropietarios que en lista aparte se detallan y cuyos poderes entrega al señor Secretario Ad-Hoc, en el momento en que éste fué designado y entró a actuar; la señora Georgette Kronfle de Salem, representante legal de "Inmobiliaria Centenario" Cía Ltda., propietaria de las oficinas cuya numeración, así mismo, en foja útil aparte se detalla, que es entregada al señor Secretario Ad-Hoc; Lcdo. Jorge Palacios Fajardo, copropietario y representante apoderado de las Oficinas cuyo detalle consta en lista aparte entregada con la instrumentación al señor Secretario Ad-Hoc; Ing. Darwin Palacios Fajardo, copropietario y apoderado de las Oficinas cuyos detalles constan así mismo en documento aparte revisado con sus poderes y entregado al señor Secretario actuante; Sra. Bélgica Ortiz Ayala, copropietaria; Ing. José Vicente Yáñez, copropietario; Sr. Ignacio Cabal, copropietario; Edgar Moya, representante apoderado de la copropietaria Búlgara Freire, cuyo poder entrega al Secretario actuante; Dr. Luis Ordeñana Briones, representante apoderado de los copropietarios que en lista aparte se detallan, quien entregó al suscrito Secretario actuante la documentación de rigor; Dr. Luis Alcides Vivar, copropietario; Ec. Víctor Tupac Yupanqui, copropietario; Ing. Jorge Marco, copropietario; Johnatan Guerra Laínez, copropietario; Ing. Adolfo Schoode, copropietario. El Presidente de la Asamblea Dr. Luis Ordeñana declara instalada la Asamblea General y solicita se mocione un orden del día, que lo propone el Dr. Luis Alcides Vivar, en este sentido: 1º.- Lectura del acta de la Asamblea anterior; 2º.- Aprobación del Reglamento Interno de copropietarios del edificio "Forum", en primera lectura, y 3º.- Puntos Varios. Puesto en discusión el orden del día, es aprobado por unanimidad. El Director de Asamblea pide ratificar como Secretario Ad-Hoc al señor Ing. Darwin Palacios Fajardo, quien estaba actuando por ausencia del titular, en razón de que no concurrió definitivamente y la sala así lo aprueba. Inmediatamente dispone el Director de la Asamblea, que se dé lectura al Acta de la sesión a



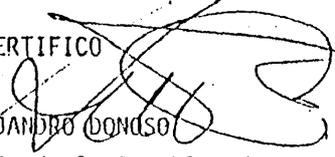
Ab. Piero Stuart D.
-NOTARIO ENCARGADO
NOTARIA VIGESIMA OCTAVA

terior, que había sido repartida en copias a algunos copropietarios y se procede así, luego de lo cual, es aprobada por unanimidad. El Director de Asamblea expone que se cuenta con un proyecto de Reglamento que fué elaborado en época en que fué administrador el Sr. Ec. Víctor Tpac Yupanqui, quien lo facilitó y los presentes manifestaron que estaban de acuerdo en que sirva como base y se proceda a su lectura por lo que así ordena se haga el señor, Presidente de la Asamblea y el Secretario Ad-hoc procede a dar lectura. En el transcurso de la lectura del proyecto de Reglamento que se manda a que se deje una copia junto a esta Acta, con las rúbricas del Presidente de la Asamblea y el Secretario Actuante, se hacen las siguientes observaciones: Aclaraciones sobre el Art. 2º que versa sobre lo económico; sobre el Art. 3º sobre el quórum; Art. 4º, sobre Libro de Actas; Art. 6º, sobre publicación en la prensa de las convocatorias a Asamblea; Art. 7º sobre la concordancia con el Art. 3º; Art. 8º, sobre su eliminación; Art. 9º, sobre el quórum la reforma de los Reglamentos en lo sucesivo; Art. 12º, sobre la nulidad de las Asambleas; Art. 14º, sobre el Comité Ejecutivo; Art. 18º, sobre el literal d); Art. 18º sobre la derogación del literal f); Art. 21, sobre el literal e), del Comité Ejecutivo; Art. 25º, sobre la permisión de las mejoras privadas, siendo así aprobado el Reglamento en primera discusión con las observaciones indicadas que deberán ser discutidas y aprobadas en la segunda discusión. El Presidente de la Asamblea pide que se trate sobre puntos varios, pero no habiendo ningún expositor, procede a declarar concluida la Asamblea, indicando previamente que, queda citada, sin perjuicio de procederse a la colocación de carteles de citación de rigor en las puertas del edificio, para una nueva Asamblea Extraordinaria, que contendrá dos puntos en su Orden del día, solamente, estos son: Lectura del Acta Anterior de Asamblea y Aprobación en Segunda del Reglamento, lo que así queda aprobado, la que deberá reunirse el próximo 8 de Diciembre de 1988.


Dr. Luis Arce Dána Briones
Presidente de la Asamblea de Copropietarios


Ing. Darwin Palacios Fajardo
SECRETARIO AD-HOC

Es fiel copia de su original. -LO CERTIFICO


ALEJANDRO DONOSO
Secretario de la Asamblea de
copropietarios de "EL FORUM"

En la ciudad de Guayaquil a los 8 días del mes de Diciembre de 1980, a las 07:00, en la oficina N° 2001-02 del piso 20 del edificio "Forum" sito en Velez 9051 y 9052 de la calle Haza de esta ciudad de Guayaquil, conforme a la expresión dispuesta en el reglamento y a la convocatoria previamente establecida personalmente entre los asistentes a la Asamblea anterior y publicación por carteles en las puertas

del edificio que fué pública y notoria, hecha con la necesaria anticipación, se reúnen los señores Henrique Barcelo, por los derechos que representa como apoderado de los copropietarios que en lista aparte se detallan y cuyos poderes entrega al señor Secretario Ad-Hoc en el momento en que fué éste designado, y entró a actuar, señor Ing. Jorge Marco; la señora Georgette Kronfle de Salem, representante legal de "Inmobiliaria Centenario" Cía Ltda, propietaria de las oficinas cuya numeración, así mismo en foja útil y aparte, se detalla, que es entregada al señor Secretario Ad-Hoc; Lcdo. Jorge Palacios Fajardo, copropietario y representante apoderado de las oficinas cuyo detalle consta en lista aparte entregada con la correspondiente instrumentación de poderes al señor Secretario Ad-Hoc; Ing. Darwin Palacios Fajardo, copropietario y apoderado de las oficinas cuyo detalle consta así mismo en documento aparte revisado, con sus poderes, y entregado al señor Secretario actuante; Sra. Bélgica Ortiz Ayala, copropietaria; Ing. Heiz Adolfo Schoorder, copropietario; Dr. Luis Ordeñana Briones, representante apoderado de los copropietarios que en lista aparte se detallan, quien entregó al suscrito Secretario actuante la documentación de rigor; Ing. Jorge Marco, copropietario; Johnathan Guerra Lafnez, copropietario, y el Dr. Luis Vivar, copropietario. El señor Presidente de la Asamblea solicita se proceda a designar un Secretario Ad-Hoc, en razón de la ausencia de titular, que se ha excusado de asistir por estar fuera de la ciudad y la sala procede a designar como tal al señor Ing. Jorge Marco, quien de inmediato entra al ejercicio de sus funciones. Instalada la Asamblea, el Director pone a conocimiento el Orden del Día preestablecido que es el siguiente: 1º.- Lectura del Acta de la Asamblea anterior, y 2º.- Aprobación en segunda y última discusión del Reglamento Interno de copropietarios del edificio "Forum", el que es aprobado. El Presidente de la Asamblea solicita al señor Secretario que dé lectura al Acta de la anterior Asamblea, que ha sido enviada por el señor Secretario Ad-Hoc actuante en la Asamblea anterior y éste procede a su lectura, siendo aprobada por unanimidad. Inmediatamente el Director de Asamblea dispone que se pase al si-



Al. Piero Ayala O.
NOTARIO ENCARGADO
NOTARIA-VIGESIMA OCTAVA

guiente punto del Orden del Día y se dé lectura, en segunda, al proyecto de Reglamento Interno de copropietarios del edificio "Forum" y el señor Secretario así lo hace. Terminada la lectura del mismo, con las rectificaciones que modificaron el proyecto y que constan en el original que se manda a agregar a la presente acta rubricado por los señores Director de Asamblea y Secretario Actuante, se toma la votación para su aprobación y todos los presentes unánimemente lo declaran aprobado, por lo que entra inmediatamente en vigencia. No habiendo otro punto que tratar, el señor Director de Asamblea declara terminada la misma.-----

Dr. Luis Ordoñez Briones
Director de Asamblea

Ing. Jorge Marco
Secretario.

Es fiel copia de su original. ~~LO CERTIFICO.~~

ALEJANDRO DOMOSO
Secretario de la Asamblea de
copropietarios de "EL FORUM"

DILIGENCIA DE PROTOCOLIZACION. - De conformidad con el Ordinal Segundo del Artículo dieciocho de la Ley Notarial vigente, protocolizo en el Registro de Instrumentos Públicos del presente año, a mi cargo, al que me remito en caso necesario el documento que antecede en nueve fojas útiles incluyendo la solicitud, en esta fecha

Guayaquil, Enero 2 de 1.989



Ab. Eugenio S. Ramírez B.
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO
GUAYAQUIL

ES

FIEL COPIA DE SU ORIGINAL QUE CONSTA EN EL PRIMER CARGO
 DE LA AB. NORMA THOMPSON DE VITERI, NOTARIA TITULAR VIGESIMA OCTAVA DE GUAYAQUIL, AL CUAL ME RENTO OTORGANDO ESTE DOCUMENTO EN VIRTUD DEL REGISTRO Y ENMIENDADO EN EL PLANO DE ENMIENDADO INTERNO DEL EDIFICIO "EL FORUM", QUE SE ENCUENTRA EN EL SELO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, A LOS TRECE DIAS DEL MES DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS.- ENMIENDADO: THOMPSON.- VALE.



Ab. Ayril D.
 NOTARIO ENCARGADO
 NOTARIA VIGESIMA OCTAVA



REPERTORIO N.º 4033

FECHA _____

NOTA _____

LA ANOTACION EN REPERTORIO

NO SE REALIZA INSCRIPCION

RAZON: DOY FE que en esta fecha he tomado nota de la Protocolización que antecede, al margen de la matriz de fecha 22 de Julio de 1978, otorgada ante la Notaria Décima Tercera de este Cantón, Doctora Norma Plaza de Garcia Guayaquil, 26 de Febrero de 1996.- *Dr. Norma Plaza de Garcia*



Dr. Norma Plaza de Garcia
 NOTARIA DECIMA TERCERA

Queda inscrita esta escritura de Fojas: 1.155 a 1.176 Nú-
34 del Registro de Propiedad Horizontal y anotado bajo el Nú-
mero 4.055 del Repertorio.- Guayaquil, Cinco de Marzo de Mil
Novecientos Noventa y Seis.- El Registrador de la Propiedad.-
Enmendado: inscrita. Vale.-

Ab. Fernando Tamayo Rigall
REGISTRADOR INTERINO DE LA PROPIEDAD
DEL CANTON GUAYAQUIL

A' anuense

TFdeSolis

Rev. y

Ab. A. M. ...



**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**

Plaza Municipalidad de San Borondón

24

26/02/99 COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA No. 3.549 No. Doc. 8.986 Caja: CAI Cod. Tra.: PRUO

CONTRIBUYENTE : SANTOS MONTESDEOCA MAURO CÓDIGO : 30-010 01 0 0 0 0 1.999
 DIRECCION : CALLE SW N°- Titulo : 3
 URBANIZACION : EL CORTIJO CATEGORIA : I-3a2



AVALUO TERRENO 22.200.000 AVALUO CONSTRUCCION 73.320.000 AVALUO COMERCIAL 95.520.000 AVALUO CATASTRAL 57312000 DADO/HIPOTECA 0

* LIQUIDACION PREDIAL *

PREDIOS URBANOS :
 1X1000 EDUCACION :
 1X1000 MEDICINA RURAL :
 1,2,3 Y/O 6X1000 ADICIONAL :
 VIV. RURAL INTERES SOCIAL :
 SOLAR NO EDIFICADO :
 ASFO DE CALLES :
 VALOR EMISION :
 BONIFICACION PROF. :

M. SAMBORONDON
CANCELADO

26 FEB. 1999

4 M. MINUCHE
 CAJA . PUNTLIA

ANUAL
 900.081
 57.311
 57.312
 343.872
 191.040
 0

TOTAL: 1.552.616

DESCUENTO: 63.006 INT. MORA: 0
 RECAMBIO: 0 COACTIVA: 0 TOTAL A PAGAR : 1.489.610

Exonerado de

Exonerado de
 Impuesto Predial
 Tesorera

CAJERO

CONTRIBUYENTE

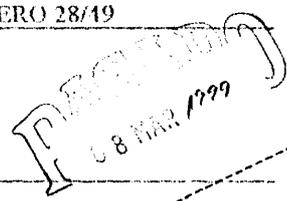
CUERPO DE BOMBEROS DE SAMBORONDON

3-Mar-99 TITULO ADICIONAL AL IMPTO. PREDIAL URBANO No. 736

CONTRIBUYENTE	SANTOS MONTESDEOCA MAURO	CODIGO	30 10 16 200 0 0 0
RECCION	CALLE VEHICULAR	AÑO	1999
URBANIZACION	EL CORTIJO		

CUERPO DE BOMBEROS (766-102) DECRETO EJECUTIVO 330 FEBRERO 28/19

AVALUO TERRENO 0
 AVALUO CONSTRUCCION 0
 AVALUO COMERCIAL 0
 DESCUENTO POR HIPOTECA 0
 AVALUO CATASTRAL 57.312,000



***** LIQUIDACION PREDIAL *****

1 1/2 POR MIL 85,968
 VALOR A EMISION 3,000
 TOTAL 88,968
 DESCUENTO 5,158
 INT.POR MORA 0

TOTAL A PAGAR 83,810

Cuerpo de Bomberos de Samborondón
 Magdalena Auriá Díaz
 TESORERA

Ilustre Municipalidad de Samborondón

11/05/99 COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA No. 6.238 No. Do: 74 CAJA: CA3 ABO1

VENDEDOR : SANTOS MONTESDEOCA MAURO Y CIA INMOBILIARIA HACINEST S.A CÓDIGO PF30 010 016 200 0 0 0

COMPRADOR: CIA INMOBILIARIA HACINEST S.A. AÑO: 1.999 30/12/85

AVALUO COMERCIAL: 95.520.000 PRECIO DE VENTA: 95.520.000

****LIQUIDACION DE ALCABALAS****

VALOR RECIBIDO

Impuesto Alcabalas	7.466.600
Agua Potable	955.200
Concejo Provincial	955.200
Defensa Nacional	0
Junta de Beneficencia	0
Emission:	3.000
Total:	9.380.000

Efectivo	0
Cheque	9.380.000
Tarjeta:	
N/C	0

Total 9.380.000

Descuento
Interes

Total:



M. SAMBORONDON
CANCELADO

11 MAYO 1999

A. JIMENEZ

CAJERA J A

CONTRIBUYENTE

Ilustre Municipalidad de Samborondón

11/05/99 COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA No. 6.239 No. Doc.: 76 CAJA: CA3 REG1

VENDEDOR SANTOS MONTESDEOCA MAURO Y CIA INMOB.HACINEST S.I.CODIGO: 30 010 016 200 0 0

COMPRADOR: CIA INMOB.HACINEST S.A. AÑO: 1.999 12/04/99

AVALUO COMERCIAL: 95.520.000 PRECIO DE VENTA: 95.520.000

****LIQUIDACION DE REGISTRO POR COMPRA Y VENTA DE BIENES RAICES****

VALOR RECIBIDO

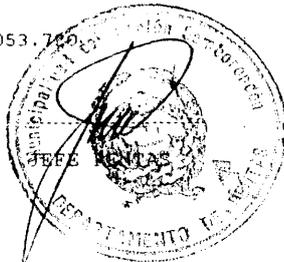
Impuesto Al Registro:	955.200
Concejo Provincial:	95.520
Defensa Nacional:	0
Emission:	3.000
Recargos:	0

Efectivo:	0
Cheque:	1.053.720
Tarjeta	0
N/C:	0

Total: 1.053.720

Total:

1.053.720



M. SAMBORONDON
CANCELADO

11 MAYO 1999

A. JIMENEZ

CAJERA J A

CONTRIBUYENTE



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Nº B- **025253** IMPUESTO DE ALCABALAS

POR S/ **955.200,00**

RECIBI de **MAURO SANTOS Y LAURIA SANTOS DITTO**

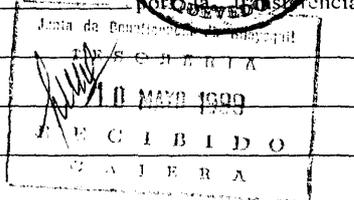
la cantidad de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SUERES**

por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas sobre un valor de **95.520,00**

de dominio de **OFICINA SOALR Y VILLA A/F - INMOB. HACINEST S.A.**

CANTON SAMBORONDON. PAGADO EN EFECTIVO

AG. CARLOS JIMENEZ TORRES



según Art. 20 del Decreto Ejecutivo Nº 900 de Mayo de 1946.

LOBA **10** MAYO **99**
Guayaquil, _____ de _____ de 19

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. *Roberto Guerrero Ulloa*
TESORERO

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCABALA

Guayaquil, 05/10/99

Formulario No.: **273227**

Por S/ **479.100**

Notaria No.: **2**

Número del Municipio: **3747122**

Nombre del comprador / A favor de: **INMOBILIARIA HACINEST S.A.**

Nombre del vendedor / Que otorga: **MAURO SANTOS Y LAURA SANTOS DITTO.**

Concepto: **APORTE.**

Base imponible: **95.520,000**

Observaciones: **0%(D1) 0%(D2) 0%(M)**

Provincia: **GUAYAS**

Parroquia:

Cantón: **SAMBORONDO**



Enrique Torres Rangel
RECAUDADOR

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ORIGINAL

0766178

E Torres, E Torres

IMP. AUTOMÁTICA GENERAL, P.O. BOX 14148, QUITO. TEL. 0241-4141. C. O. P. 14148. R. O. C. 14148. R. O. C. 14148. R. O. C. 14148.

IMP. AUTOMÁTICA GENERAL, P.O. BOX 14148, QUITO. TEL. 0241-4141. C. O. P. 14148. R. O. C. 14148. R. O. C. 14148. R. O. C. 14148.

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

REGISTRO

Guayaquil, 05/10/99

Formulario No.: 273228

Por \$: 96.020

Notaría No.: 0

Número del Municipio: 3747124

Nombre del comprador / A favor de: INMOBILIARIA HACINEST S.A.

Nombre del vendedor / Que otorga: MAURO SANTOS Y LAURA SANTOS DITTO.

Concepto: APORTE INMUEBLE

Base imponible: 95.520.000

Observaciones: 0%(D1) 0%(D2) 0%(M)

Provincia: GUAYAS

Cantón: SAMBORONDO

Parroquia:



Enrique Torres Rangel
Enrique Torres Rangel
RECAUDADOR

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

0766179

ETorres, ETorres

ORIGINAL

**ESPACIO
EN BLANCO**



1 conforme consta de la escritura de Entrega de Casa a su
2 favor otorgada por el arquitecto Antonio Andrade
3 Ramírez, ante la Notaria Décima Sexta del cantón
4 Guayaquil, doctora Melba Rodríguez de Venugua, por el
5 veintiocho de junio de mil novecientos noventa y cinco, e
6 inscrita en el Registro de la Propiedad el once de julio de
7 mil novecientos noventa y cinco; en razón de todo lo cual
8 los aportantes avalúan dicho inmueble en la suma de
9 NOVENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL
10 SUCRES.- En consecuencia de conformidad con lo
11 expresado anteriormente, en pago de las once mil
12 trescientas acciones ordinarias suscritas en total, por
13 ambos cónyuges, transfieren el dominio y propiedad
14 sobre los inmuebles descritos en la presente cláusula,
15 cuyos avalúos ascienden a CIENTO TRECE MILLONES
16 DE SUCRES.- **CONCLUSION:** Agregue Ud., señor Notario,
17 las demás formalidades de estilo para la validez de la
18 presente escritura, cuya aprobación podrá solicitar
19 cualquiera de los otorgantes.- Atentamente.- firmado)
20 Abogado Francisco Guzmán López, Matrícula número dos
21 mil treinta y siete del Guayas.- Hasta aquí el texto de la
22 Minuta que los comparecientes ratifican en todas sus
23 partes y que elevo a Escritura Pública.- **ES COPIA.**-
24 Quedan agregados los recibos de pagos de impuestos por
25 alcabalas y adicionales; Certificado de Expensas; y demás
26 documentos habilitantes que se acompañan.- Leída que
27 fue a los otorgantes, esta escritura pública, de principio a
28 fin, por mí el Notario, en alta voz, éstos la aprueban en

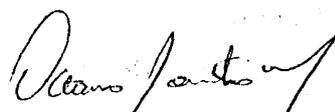
1 todas sus partes, se afirman, ratifican y firman en unidad
2 de acto conmigo el Notario, de todo lo cual **DOY FE.-**

3

4

5

6


Ing. MAURO OCTAVIO SANTOS MONTESDEOCA

7

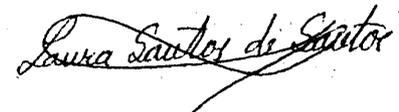
C. C. N° 09-02987791 C. V. N° 0653-068

8

9

10

11


Ab. LAURA TERESA SANTOS DITTO DE SANTOS

12

C. C. N° 09-01322230 C. V. N° 0652-227

13

14

15

16


Sr. OCTAVIO ENRIQUE SANTOS SANTOS

17

C. C. N° 09-14332317 C. V. N° 0084-085

18

19

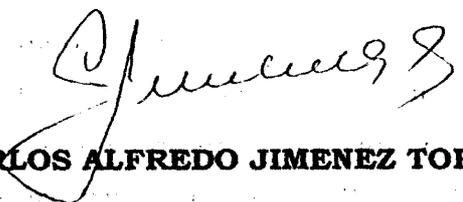
EL NOTARIO

20

21

22

23


Ab. CARLOS ALFREDO JIMENEZ TORRES

24

25

26

27

28

Se o-----

torgó ante mí, en fe de ello confiero esta **CUARTA COPIA**, que sello y firmo en la ciudad de Quevedo, el dieciocho de Mayo de mil novecientos noventa y nueve.



Carlos A. Jiménez Torres
Ab. Carlos A. Jiménez Torres
NOTARIO SEGUNDO
CANTON QUEVEDO

RAZON: En esta fecha y en cumplimiento del Artículo Segundo de la Resolución N° 99-2-1-1-0001819 del 21 de Mayo de 1999, emitida por el señor Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil de la Superintendencia de Compañías, he tomado nota al margen de la matriz de la Escritura Pública de Constitución de la Compañía INMOBILIARIA HACINEST S. A. de fecha doce de Abril de mil novecientos noventa y nueve, de su aprobación.- Quevedo, 25 de Mayo de 1999.



Carlos A. Jiménez Torres
Ab. Carlos A. Jiménez Torres
NOTARIO SEGUNDO
CANTON QUEVEDO

Número de Repertorio: 11,866
Fecha de Repertorio : 28/May/1999

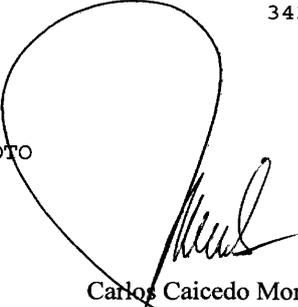
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribieron los siguientes actos:
1.- Aporte en el tomo 46 de fojas 23291 a 23294, No.4962 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Cuatro de Junio de Mil Novecientos Noventa y Nueve.

Que se refiere al(los) siguientes predios(s):

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial	Número de Matrícula Inmobiliaria
03-0074-005-0-18-3	34300

Trabajados por:

Digitalizador : SN
Amanuense de Inscripciones : JSOTO
Depurador : AGERMAN
Asesor : PALVEARB
Generador de Razón : MQUINTEROS


Carlos Caicedo Moreira
Registrador de la Propiedad Encargado

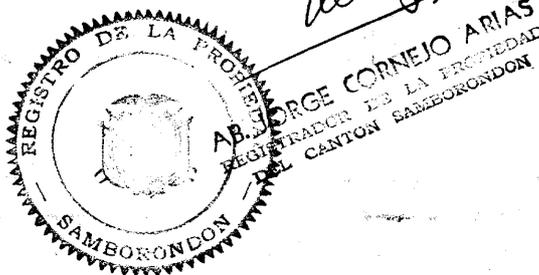
El número de la Matrícula Inmobiliaria arriba señalado le servirá para:

- Obtener un certificado en un plazo máximo de 24 horas; y
- 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 cuando solicite un Certificado o una nueva Inscripción.

TIPICO: Dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Tercero de la Resolución No. 99-2-1-1-0001819, dictada por el señor Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil, el veintiuno de Mayo - de mil novecientos noventa y nueve, la Transferencia de Dominio - que realizan los cónyuges señores; Mauro Octavio Santos Montedeco y doña Laura Santos de Santos, a favor de la COMPANIA INMOBILIARIA HACINEST S.A., queda inscrita de fojas: 3.110 a 3.135, con el No. 195 en el Registro de Propiedad; y, anotada bajo el No.533 en el Repertorio; se archivan los comprobantes de pago de impuestos de Registro y adicionales.- Samborondón, a seis de Julio de - mil novecientos noventa y nueve.-

F.T.P.

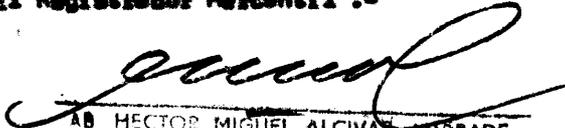


CERTIFICO: Que con fecha de hoy; y: En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No 99-2-1-1-0001819, dictada el 21. de Mayo de 1.999, por el Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil, queda inscrita esta escritura, la misma que contiene la CONSTITUCION de INMOBILIARIA HACINEST S. A., de fojas 38.872 a 38.924, número 11.651 del Registro Mercantil y - anotada bajo el número 16.157 del Repertorio.-Guayaquil, veinte y dos de Julio de mil novecientos noventa y nueve.-El Registrador Mercantil .-

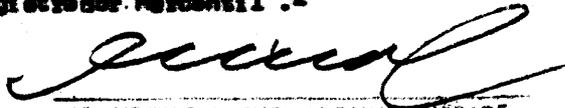

AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANBRADO
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, queda excluida una copia en

tántica de esta escritura, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 733, dictado el 22 de Agosto de 1.975, por el Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial Nº 676 del 29 de Agosto de 1.975.-Guayaquil, veinte y dos de Julio de mil novecientos noventa y nueve.-El Registrador Mercantil .-


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, se ha archivadado el comprobante de pago por impuesto del dos por mil por el Hospital Universitario con relación a la Constitución de INMOBILIARIA MACINEST S. A. .-Guayaquil, veinte y dos de Julio de mil novecientos noventa y nueve.-El Registrador Mercantil .-


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, queda archivado el certificado de Afiliación a la Cámara Ecuatoriana del Libro Núcleo del Guaya, correspondiente a la presente escritura.-Guayaquil, veinte y dos de Julio de mil novecientos noventa y nueve.-El Registrador Mercantil .-


AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

