

1 **AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA DE**
2 **ESTATUTOS**, a cuyo otorgamiento proceden con entera libertad
3 para que sea elevada a escritura pública, me presentó la minuta que
4 es del tenor literal siguiente.- **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro
5 Público a su cargo, sírvase autorizar una Escritura Pública en la que
6 conste una de Aumento de Capital y Reforma de Estatuto Social,
7 que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA:**
8 **COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente
9 escritura pública y hace las declaraciones que la misma contiene, por
10 una parte, el señor **BAIRO SURI DELGADO**, por sus propios
11 derechos y a nombre y representación de la compañía
12 **"CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS -**
13 **ECUATORIANOS S. A."**, en su calidad de Gerente General, según
14 consta de la copia del nombramiento que se agrega y cumpliendo lo
15 resuelto por la Junta General de Accionistas de la compañía,
16 celebrado el día cinco de Mayo del año dos mil nueve, cuya copia
17 certificada también se adjunta para ser agregada como documento
18 habilitante; y por otra parte, la señora **CECILIA MARIA**
19 **VELEPUCHA RUIZ DE SURI**, por sus propios derechos y por los
20 de la sociedad conyugal que tiene formada con el señor **BAIRO**
21 **SURI DELGADO.- SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- a)**
22 **"CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS -**
23 **ECUATORIANOS S. A."**, se constituyó mediante escritura pública
24 otorgada ante el Notario Trigésimo Noveno del Cantón Guayaquil,
25 Abogado **EUGENIO RAMIREZ BOHORQUEZ**, de fecha **QUINCE**
26 **DE DICIEMBRE** del año mil novecientos noventa y nueve, e

1 inscrite en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán, el
2 veintiocho de enero del año dos mil con un capital de veinte
3 millones de sucres.- b) Mediante escritura pública de fecha
4 diecinueve de marzo del dos mil dos e inscrita el ocho de julio del
5 mismo año, se efectuó la conversión del capital social de la
6 compañía.- c) Mediante escritura pública de fecha once de
7 diciembre del dos mil tres e inscrita el veintiséis de octubre del
8 dos mil cuatro, aumentó su capital por la suma de VEINTE MIL
9 dólares de los Estados Unidos de América.- d) La Junta General de
10 Accionistas, celebrada el cinco de Mayo del dos mil nueve, resolvió
11 por unanimidad aumentar el capital social de la compañía, queda
12 fijado en la cantidad de **SETECIENTOS SESENTA MIL**
13 **DOLARES** de los Estados Unidos de América, que sumados al
14 actual capital social de la compañía, queda fijado en la cantidad de
15 **SETECIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS DOLARES**
16 de los Estados Unidos de América, dividido en CIENTO
17 **NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTAS ACCIONES** de cuatro
18 dólares cada una; e) Que las nuevas **CIENTO NOVENTA MIL**
19 **ACCIONES** ordinarias y nominativas de cuatro dólares cada una,
20 serán suscritas y pagadas en especie mediante la transferencia de
21 bienes inmuebles, apropiación de utilidades acumuladas y aportación
22 en compensación de créditos del accionista.- f) Reformar el artículo
23 quinto del Estatuto Social, que trata sobre el capital social de la
24 compañía.- **TERCERA.- AUMENTO DE CAPITAL, EMISION**
25 **DE NUEVAS ACCIONES Y REFORMA DEL ESTATUTO**
26 **SOCIAL.-** Con estos antecedentes, yo, **BAIRO SURI DELGADO**, en



1 mi calidad de Gerente General, declaro lo siguiente: a) Que el
2 capital social suscrito de la compañía "CORRUCHECSA,
3 **CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S. A.**", queda
4 elevado en la suma de SETECIENTOS SESENTA MIL DOLARES
5 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$760,000.00), a
6 más del existente, por lo que de ahora en adelante será de
7 SETECIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS DOLARES DE
8 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, dividido en CIENTO
9 NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS ACCIONES de cuatro
10 dólares cada una; b) Que con motivo del presente aumento, se
11 emiten **CIENTO NOVENTA MIL ACCIONES** de cuatro dólares
12 cada una, las mismas que han sido íntegramente suscritas y pagadas
13 en su totalidad en compensación de créditos por el accionista,
14 **BAIRO SURI DELGADO**, en la forma y modo establecido en la
15 Junta General de Accionistas de "CORRUCHECSA,
16 **CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S. A.**", de fecha
17 cinco de Mayo del año dos mil nueve, cuya acta forma parte
18 integrante de esta escritura; y c) Que queda reformado el artículo
19 quinto del Estatuto Social de la compañía, tal como se menciona en
20 el acta de Junta General de Accionistas referida. **CUARTA.-**
21 **FORMA DE PAGO DEL AUMENTO DE CAPITAL.-** El pago
22 del cien por ciento del valor de los **CIENTOS NOVENTA MIL**
23 **ACCIONES** ordinarias y nominativas de cuatro dólares cada una,
24 el señor **BAIRO SURI DELGADO**, manifiesta que serán suscritas y
25 pagadas en su totalidad de la siguiente forma: **EN ESPECIE**
26 **US\$360.000**, con la capitalización de las Utilidades Acumuladas

1 US\$300.000 y en Compensación de Créditos por US\$100.000.-
2 **QUINTA.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** Por el presente
3 acto, el señor **BAIRO SURI DELGADO, TRANSFIERE EL**
4 **DOMINIO** de los **GALPONES**, descritos en la cláusula
5 **SEGUNDA.-** Además interviene la señora **CECILIA VELEPUCHA**
6 **RUIZ DE SURI**, en calidad de ~~cónyuge~~ del señor **BAIRO SURI**
7 **DELGADO** para autorizar la transferencia de dominio de los
8 galpones a favor de la Compañía **"CORRUCHECSA,**
9 **CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S. A.".-**
10 **SEXTA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA.-** Yo, **BAIRO SURI**
11 **DELGADO**, a nombre y en representación de la Compañía
12 **"CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS -**
13 **ECUATORIANOS S. A."**, en mi calidad de **GERENTE GENERAL**,
14 hago la siguiente declaración bajo juramento: Que su representada no
15 tiene contratos pendientes con el Estado y, que el capital social
16 suscrito inicial de la compañía **"CORRUCHECSA,**
17 **CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S. A."**, esto es,
18 Ochocientos dólares se encuentra íntegramente suscrito y pagado en
19 un cien por ciento. **Que el aumento de capital, por la suma de**
20 **veinte mil dólares**, se encuentra íntegramente suscrito y pagado en
21 especie en un cien por ciento por el accionista **BAIRO SURI**
22 **DELGADO**, mediante el aporte y transferencia de dominio de dos
23 vehículos - camiones. **Que el presente aumento de capital, por la**
24 **suma de SETECIENTOS SESENTA MIL DOLARES**, se
25 emitirán **CIENTO NOVENTA MIL** nuevas de acciones de cuatro
26 dólares, que serán suscritas y pagadas en su totalidad de la siguiente



1 forma: EN ESPECIE US\$360.000, con la capitalización de las
2 Utilidades Acumuladas US\$300.000 y en Compensación de Créditos
3 por US\$100.000, suscrita por el accionista BAIRO SURI
4 DELGADO, mediante el aporte y transferencia de dominio de TRES
5 GALPONES, según consta del acta de Junta General de Accionistas
6 de fecha cinco de Mayo del año dos mil nueve, que se agrega como
7 documento habilitante.- La nacionalidad del accionista suscriptor es
8 ecuatoriana. Sírvase usted señor Notario, agregar las demás cláusulas
9 de estilo, para el perfeccionamiento de la presente escritura,
10 incorporando el acta de Junta General de Accionistas de
11 **“CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS –**
12 **ECUATORIANOS S. A.”**; y, la copia del nombramiento de Gerente
13 General.- Queda facultado el Abogado Carlos Flores Coello, Registro
14 número seis mil quinientos veintinueve, Colegio de Abogados del
15 Guayas.- HASTA AQUÍ LA MINUTA QUE POR DISPOSICION DE
16 LA LEY QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA.- ES
17 COPIA.- Quedan agregados al registro formando parte integrante de
18 esta escritura y para que se copien en todos y cada uno de los
19 testimonios que de ella se dieren: los documentos que legitiman la
20 personería del representante de la Compañía **“CORRUCHECSA,**
21 **CORRUGADOS CHILENOS – ECUATORIANOS S. A.”**, las
22 copias de las escrituras de los bienes que se aportan a dicha
23 compañía.- LEIDA esta escritura de principio a fin en alta voz a los
24 comparecientes, por mí, el Notario, éstos la aprueban y ratifican en todas
25 sus partes y para constancia, firman conmigo en unidad de acto, de todo
26 lo cual DOY FE.-

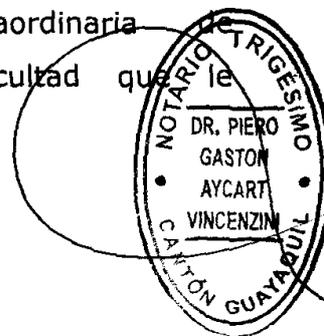
**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE
ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA "CORRUCHECSA,
CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S.A."
CELEBRADA EL DIA CINCO DE MAYO DEL AÑO
DOS MIL NUEVE.-**



En la ciudad de Guayaquil, hoy día Martes cinco de Mayo del dos mil nueve, siendo las quince horas treinta minutos, en el local social de la compañía **"CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S. A."**, situado en el kilómetro y medio vía Durán - Tambo, se reunió los accionistas de la misma, señores: ~~WALTER BENICIO RENDON PLASENCIO~~, propietario de ochenta acciones ordinarias y nominativas de cuatro dólares cada una, totalmente suscritas e íntegramente pagadas; y, ~~BAIRO SURI DELGADO~~, propietario de cinco mil ciento veinte acciones ordinarias y nominativas de cuatro dólares cada una, totalmente suscritas e íntegramente pagadas; quienes representan por tanto todo el capital de las acciones pagadas de la compañía **"CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S. A."**, las mismas que ascienden a la suma de VEINTE MIL OCHOCIENTOS DOLARES que es el capital de la compañía y en sus calidades de accionistas, deciden instalarse en Junta General Extraordinaria Accionistas, de conformidad con la facultad que le

80,4
320

5120,4
20'480



concede la Ley de Compañías, con el objeto de conocer y resolver los siguientes puntos del orden del día.-
Preside esta sesión la Presidenta doña CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI; y, actúa como Secretario el Gerente General señor BAIRO SURI DELGADO.- PUNTO UNICO.- RESOLVER SOBRE EL AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL Y REFORMA DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPAÑÍA:- La señora Presidenta una vez constatado por Secretaría la existencia del quórum legal necesario, así como que la Secretaría elabore la lista de accionistas correspondiente de conformidad con lo dispuesto en la Ley de la materia.- Cumplido estos requisitos, la señora Presidente declara instalada la sesión extraordinaria de Junta General de Accionistas y pone a consideración de la Junta General el asunto.- Sometido a conocimiento, discusión, deliberación y votación el asunto materia del orden del día, por unanimidad de los accionistas presentes, sin abstenciones de ninguna clase, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía **"CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S. A."**, ACUERDA y RESUELVE:, PRIMERO: AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL de la compañía de la cantidad de VEINTE MIL OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, con que ha venido operando, a la cantidad de **SETECIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS**

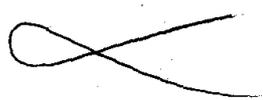
DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,

mediante la emisión de CIENTO NOVENTA MIL nuevas acciones ordinarias y nominativas de cuatro dólares de los Estados Unidos de América cada una, que serán suscritas y pagadas en su totalidad de la siguiente forma: EN ESPECIE US\$360,000.00, con la CAPITALIZACION de las Utilidades Acumuladas US\$300,000.00 y en COMPENSACION DE CREDITOS por US\$100,000.00.- El accionista WALTER BENICIO RENDON PLASENCIA, renuncia expresamente a su derecho de preferencia de suscribir acciones en este aumento y las acciones serán suscritas íntegramente por el accionista señor BAIRO SURI DELGADO.-
SEGUNDO.- Aprobar el avalúo practicado por los accionistas de la compañía, señores WALTER BENICIO RENDON PLASENCIA y BAIRO SURI DELGADO, respecto de los GALPONES que el accionista BAIRO SURI DELGADO aporta, cuyas características son las siguientes: uno.-Lotes No. 10^a, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H, de la manzana No. 2B, ubicados en la Lotización "Las Brisas", del Cantón Durán, Provincia del Guayas, tal como lo demuestran con el testimonio de Escritura Pública, celebrada ante el Abogado Eustorgio Tandazo Maridueña, Notario Cuadragésimo del Cantón Guayaquil, el 16 de marzo de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán el 27 de abril de 1998 y luego catastradas en el Departamento



de Avalúos y Catastros con los códigos catastrales No. 45-2B-10A, 45-2B-10B, 45-2B-10C, 45-2B-10D, 45-2B-10E, 45-2B-10F, 45-2B-10G, 45-2B-10H.- Dos.- Con fecha 10 de febrero el 2005, el Departamento de Avalúos y Catastro realiza fusión de los solares indicados anteriormente y los forma en un solo Código Catastral No. 45-2B-10^a.- Tres.- Con fecha 21 de marzo de 2006, la Alcaldesa del Cantón Durán en uso de las facultades legales y constitucionales que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal hace conocer que el Ilustre Concejo Cantonal de Durán en sesión ordinaria del 21 de marzo de 2006, conoció y resolvió por unanimidad de sus miembros, aprobar el oficio No. 196-IMD-AJ-2005 de fecha 9 de marzo de 2.006 suscrito por el Procurador Síndico Municipal, que tiene relación a DECLARAR AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el cual constan los galpones de la aportación en especies que son GALPON No. 16 Código Catastral 19-11-10-1-0-0-1-15; GALPON 17 Código Catastral 19-11-10-1-0-0-1-16 y GALPON 18 Código Catastral 19-11-10-1-0-0-1-17, dichos bienes se encuentran dentro de la propiedad antes indicada.- Estos bienes que son materia de la aportación, su valor y la transferencia de dominio, deberán constar en la escritura pública de aumento de capital y reforma del Estatuto Social de la Compañía.- TERCERO.- De conformidad con la resolución que antecede, se declara

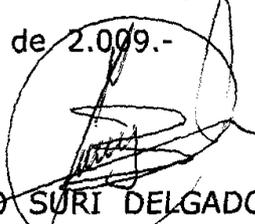
que las CIENTO NOVENTA MIL nuevas acciones ordinarias y nominativas de cuatro dólares de los Estados Unidos de América cada una, que por lo dispuesto en la resolución primera de esta Junta General, la suscribe íntegramente el accionista señor BAIRO SURI DELGADO, con la transferencia de dominio de los GALPONES anteriormente descritos, los mismos que fueron valuados por los accionistas de la compañía en la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA MIL DOLARES, con la capitalización de las Utilidades Acumuladas por US\$300,000.00 y EN COMPENSACION DE CREDITOS por US\$100,000.00, dando un total de SETECIENTOS SENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, y esta Junta General lo ha aprobado.- CUARTO.- Que de conformidad con el aumento del capital social acordado y aprobado, el capital suscrito de la compañía **"CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S. A."**, queda distribuido así: El accionista BAIRO SURI DELGADO, le pertenecen CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTE ACCIONES ordinarias y nominativas de cuatro dólares cada una y el señor WALTER BENICIO RENDON PLASENCIA le pertenecen OCHENTA ACCIONES ordinarias y nominativas de cuatro dólares.- QUINTO.- Reforma el Estatuto Social de la Compañía en su Artículo Quinto.- Capital.- que dirá: "ARTICULO QUINTO.- CAPITAL.- El capital social de la compañía

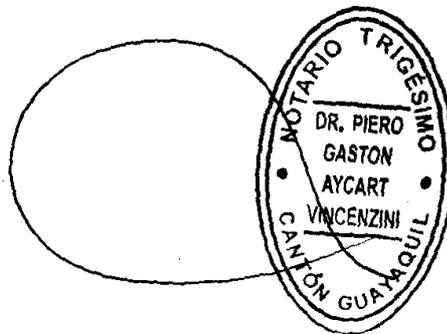


será de SETECIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, dividido en CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTAS acciones ordinarias y nominativas de CUATRO DOLARES de los Estados Unidos de América cada una, cuyos títulos serán firmados por el Presidente y Gerente General de la compañía.- SEXTO.- Autorizar al Gerente General para que el aumento del capital social acordado y aprobado y la correspondiente reforma del estatuto social, lo eleve a escritura pública y la firme, luego de haber cumplido con todos los requisitos de Ley.- No habiendo otro asunto que tratar, la señora Presidenta concede un breve receso para la elaboración de la presente acta.- La señora Presidenta dispone que el Secretario dé lectura íntegramente el acta, en alta voz de principio a fin, la misma que es aprobada por unanimidad, sin observación alguna y suscrita en unidad de acto por los señores accionistas presentes, la Presidenta e infrascrito Secretario que certifica.- Firman la presente acta.- f) WALTER BENICIO RENDON PLASENCIA, Accionista; f) BAIRO SURI DELGADO, Accionista - Gerente General - SECRETARIO.- f) CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI.- Presidenta.-

CERTIFICO: Que el acta que antecede, es igual al original que reposa en el Libro de actas a mi cargo al que me remito en caso necesario.- Guayaquil, Mayo de 2.009.-




BAIRO SURÍ DELGADO
GERENTE GENERAL - SECRETARIO



Durán, 15 de Agosto del 2001

Señor
BAIRO SURI DELGADO
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmplame informarle a usted que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la **COMPANÍA CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS-ECUATORIANOS S. A.**; celebrada el día de hoy, resolvió elegir a usted **GERENTE GENERAL** de la Compañía, por el periodo de **CINCO AÑOS**, confiriéndole a usted la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, de conformidad con lo que dispone el artículo Décimo Octavo de los Estatutos.-

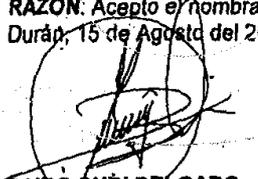
Usted reemplaza en el cargo al señor Luis Mauricio Velarde Béjar, cuyo nombramiento fuera inscrito con el No. 7 del Registro Mercantil y anotado bajo el No. 258 del Repertorio, el 31 de Enero del 2000.-

La **COMPANÍA CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS-ECUATORIANOS S. A.**, se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, Ab. Eugenio Santiago Ramírez Bohórquez, el 15 de Diciembre de 1999, quedando inscrita, el 28 de Enero del 2000.-

Atentamente,


Cecilia Velapucha Ruiz de Suri
Secretaria de la Junta

RAZON: Acepto el nombramiento que antecede.-
Durán, 15 de Agosto del 2001.-


BAIRO SURI DELGADO
Ced. No.: 0905823472
Nacionalidad: Ecuatoriana

REGISTRADOS DE LA PROPIEDAD SIN POR ENTRA	
Repertorio No.	7469
7 SEP 2001	
ANOTACION EN REPERTORIO NO SIGNIFICA INSCRIPCION	

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL CANTON DURAN**

da inscrita El Tombramento
con el número 74 del Registro
correspondiente, y anotada bajo el
número 9469 del Reportorio.

DURAN, 11.4 SEP 2008
El Registrador.



Dr. MIGUEL VERRAZA QUEVEDO
Registrador de la Propiedad
del Cantón Durán

Gallos



NOTARIA CUADRAGESIMA DEL CANTON
GUAYAQUIL

TESTIMONIO
DE LA ESCRITURA

DE COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA
OTORGADA POR LA COMPANIA INHCAPE HOLDING DEL ECUADOR
S.A.
A FAVOR DE LOS CONYUGES SRES ING. BAIRO SURI DELGADO Y
CECILIA DE SURI Y EL BANCO BOLIVARIANO C.A.

DEL REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS DE 19 98

DEL NOTARIO

Sr. Ab. Eustorgio V. Tandazo Maridueña

COPIA PRIMERA GUAYAQUIL 15 DE abril DE 19 98





2 C O M P R A V E N T A A
 3 FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES
 4 INGENIERO BAIRO SURI DELGADO Y
 5 DOÑA CECILIA MARIA VELEPUCHA
 6 RUIZ DE SURI POR LA COMPAÑIA
 7 INCHCAPE HOLDING DEL ECUADOR
 8 S.A. E HIPOTECA ABIERTA A
 9 FAVOR DEL BANCO BOLIVARIANO
 10 C.A. POR EL SEÑOR INGENIERO
 11 BAIRO SURI DELGADO Y SU CON-
 YUGE. ---.---.

12 CUANTIAS :COMPRAVENTA S/ 100'000.000,00

13 HIPOTECA ABIERTA: INDETERMINADA. -

14 En la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, República de
 15 Ecuador, hoy día DIECISEIS DE MARZO de mil novecientos
 16 noventa y ocho; ante mi, ABOGADO EUSTORGIO VIRGILIO TANDAÑO
 17 MARIDUENA, NOTARIO CUADRAGESIMO de este cantón, comparecen en
 18 la celebración de la presente escritura : por una parte, las
 19 siguientes personas, por una parte, los señores HENRY HYWDMAN
 20 WHEELER, quien declara ser Economista, de estado civil casado,
 21 y ESTEBAN ALBORNOZ VORBECK, quien declara ser Ejecutivo
 22 estado civil casado, a nombre y representación de la compañía
 23 INCHCAPE HOLDING DEL ECUADOR S.A., en sus calidades de
 24 PRÉSIDENTE y GERENTE GENERAL, respectivamente, según constan
 25 los documentos que se agregan como habilitantes : por
 26 parte, el señor doctor Miguel Babra Lyon, quien declara ser
 27 de estado civil casado, Ejecutivo, a nombre y representación
 28 del BANCO BOLIVARIANO C.A., en su calidad de PRÉSIDENTE



1 EJECUTIVO, quien legitima su intervención con el documento
2 que se agrega ; por otra los cónyuges señor BAIRÓ SURI
3 DELGADO, quien declara ser Ingeniero Industrial y señora
4 CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI, quien declara ser
5 Licenciada en Enfermería, por sus propios derechos y por los de la
6 sociedad conyugal establecida por ellos ; y finalmente , los
7 cónyuges señores ESTALIN AZAEL GOVEA SOLORZANO , quien
8 declara ser Ejecutivo y MERCY VITALIA SOLORZANO MACIAS DE
9 GOVEA, quien declara ser dedicada a la dirección de su hogar ,
10 por sus propios derechos y por los de la sociedad conyugal que
11 tienen formada. - Todos los comparecientes declaran ser: de
12 nacionalidad Británica entendido en el idioma Castellano el
13 primero chileno el tercero y ecuatorianos los demás, mayores de
14 edad, domiciliados en la ciudad de Quito, de tránsito por esta
15 ciudad el primero y segundo y los restantes en esta ciudad .
16 hábiles para contratar y a quienes de conocerlos doy fe. Bien
17 instruidos en el objeto y resultados de esta escritura de
18 **COMPRAVENTA, HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION**
19 **VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR**, a cuyo otorgamiento proceden
20 con entera libertad, para que sea elevada a escritura pública,
21 me presentaron la minuta que es del tenor literal siguiente. -
22 SEÑOR NOTARIO - En el registro de escrituras públicas a su
23 cargo, sírvase insertar una de compraventa , hipoteca abierta,
24 anticrécis, y prohibición voluntaria de enajenar y gravar, en
25 la que consten las siguientes cláusulas - **P R I M E R A P A R**
26 **T E -CONTRATO DE COMPRAVENTA - PRIMERA -INTERVINIENTES -**
27 Intervienen en la celebración de la presente escritura las
28 siguientes personas : por una parte, INCHCAPE HOLDING DEL



1 ECUADOR S.A., representada por el señor ESTEBAN ALBORNOZ VORBECK,
2 en su calidad de GERENTE GENERAL y por el señor HENRY HYEDMAN
3 WHEELER, en su calidad de PRESIDENTE, debidamente autorizados
4 por la Junta General de Accionistas de la compañía, como
5 consta en los documentos que se agregan en calidad de
6 habilitantes, a quien en adelante se la denominará LA
7 VENDEDORA; y, por otra parte, el señor Ingeniero BAIRÓ SURI
8 DELGADO, por sus propios y personales derechos, de estado
9 civil casado, a quien en adelante se le denominará EL
10 COMPRADOR. - S E G U N D A. - ANTECEDENTES. - Mediante escritura
11 pública de compraventa otorgada el QUINCE DE JULIO de mil
12 novecientos noventa y cinco, celebrada ante el Notario
13 Primero del cantón Quito doctor Jorge Machado Cevallos,
14 legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del
15 cantón Durán, el VEINTITRES DE ENERO de mil novecientos
16 noventa y seis, con el número cien, y anotada bajo el número
17 doscientos cuarenta del Repertorio, la Sociedad de Inversiones
18 y Producción Bío Guayas Cia. Ltda. vendió a favor de
19 INCHCAPE HOLDING DEL ECUADOR S.A., los lotes de terrenos
20 signados con los números: DIEZ A ; DIEZ B ; DIEZ C ; DIEZ D ;
21 DIEZ E ; DIEZ F ; DIEZ G ; y DIEZ H, los mismos que
22 forman un sólo cuerpo, ubicados en la intersección de las
23 carreteras de Durán a Tambo y de Durán a Guayaquil,
24 parroquia Eloy Alfaro, cantón Durán, cuyos linderos
25 dimensiones son los siguientes: ~~ESTE~~ NÚMERO DIEZ
26 el NORTE, Urbanización Las Brisas con ciento nueve metros;
27 por el SUR, solar número diez B, con ciento diez metros
28 cincuenta centímetros; por el ESTE, Urbanización Las Brisas



an

1 (SICACO) con treinta y un metros ; y por el OESTE, via
 2 Durán Yaguachi con treinta y cinco metros , medidas que
 3 dan un área de TRES MIL CUATROCIENTOS QUINCE METROS
 4 CUADRADOS SESENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.-CODIGO: CUARENTA
 5 Y CINCO - DOS B - DIEZ A .- ~~LOTE~~ NUMERO DIEZ B : por el
 6 NORTE , solar número diez A con ciento diez metros cincuenta
 7 centímetros ; por el SUR, solar número diez - C con ciento
 8 trece metros ; por el ESTE, Urbanización Las Brisas (SICACO)
 9 con treinta metros ; y por el OESTE, via Durán Yaguachi
 10 con treinta metros , medidas que dan un área de TRES MIL
 11 CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CUARENTA DECIMETROS
 12 CUADRADOS.-CODIGO: CUARENTA Y CINCO - DOS B - DIEZ B.- ~~LOTE~~
 13 ~~NUMERO DIEZ B~~ por el NORTE , solar número diez B con
 14 ciento trece metros ; por el SUR, solar número diez - D con
 15 ciento quince metros ; por el ESTE, Urbanización Las Brisas
 16 (SICACO), con treinta metros ; y por el OESTE, via Durán
 17 Yaguachi con treinta metros , medidas que dan un área de
 18 TRES MIL DOSCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS NOVENTA DECIMETROS
 19 CUADRADOS.-CODIGO: CUARENTA Y CINCO - DOS B - DIEZ C .- LOTE
 20 NUMERO DIEZ D : por el NORTE , solar número diez C con
 21 ciento quince metros ; por el SUR, solares números diez E,
 22 diez F, diez G y diez H , con ciento diecisiete metros ; por
 23 el ESTE, Urbanización Las Brisas (SICACO) con treinta
 24 metros ; y por el OESTE, via Durán Yaguachi con treinta
 25 metros , medidas que dan un área de TRES MIL DOSCIENTOS
 26 SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS. -
 27 CODIGO: CUARENTA Y CINCO - DOS B - DIEZ D .- LOTE NUMERO
 28 ~~NUMERO DIEZ D~~ por el NORTE , solar número diez D con treinta y



1 dos metros cincuenta centímetros ; por el SUR, via Durán Tambo
2 con treinta metros ; por el ESTE, solar número diez F con
3 setenta y seis metros ; y por el OESTE, via Durán Yaguachi
4 con setenta y cinco metros , medidas que dan un área de
5 **DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CINCUENTA Y DOS**
6 **DECIMETROS CUADRADOS. - CODIGO: CUARENTA Y CINCO - DOS B - DIEZ**
7 **E. - ~~LOTE NUMERO DIEZ F~~** por el NORTE, solar número
8 diez D con treinta metros; por el SUR, via Durán Tambo con
9 treinta metros ; por el ESTE, solar número diez G con
10 setenta y siete metros ; y por el OESTE, solar número diez
11 E con setenta y seis metros , medidas que dan un área de
12 **DOS MIL OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS NOVENTA DECIMETROS**
13 **CUADRADOS -CODIGO: CUARENTA Y CINCO - DOS B - DIEZ F ... - LOTE**
14 **~~NUMERO DIEZ G~~** por el NORTE, solar número diez D con
15 treinta metros ; por el SUR, via Durán Tambo con treinta
16 metros ; por el ESTE, solar número diez H con setenta y ocho
17 metros cincuenta centímetros; y por el OESTE, solar número diez
18 F con setenta y siete metros , medidas que dan un área de
19 **DOS MIL CIENTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS CINCUENTA DECIMETROS**
20 **CUADRADOS -CODIGO: CUARENTA Y CINCO - DOS B - DIEZ G ... y**
21 **LOTE NUMERO DIEZ H** : por el NORTE, solar número diez
22 con veinticuatro metros cincuenta centímetros ; por el SUR,
23 Durán Tambo con treinta y cuatro metros ocho centímetros ; por el
24 ESTE, Urbanización Las Brisas con dieciséis metros
25 treinta y siete metros veinte centímetros más veintinueve
26 metros quince centímetros; y por el OESTE, solar número diez
27 G con setenta y ocho metros cincuenta centímetros , medidas
28 que dan un área de DOS MIL, DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO



Am

1 METROS CUADRADOS VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS.-CODIGO:
 2 CUARENTA Y CINCO - DOS B - DIEZ H .- LOS LINDEROS y DIMENSIONES
 3 GENERALES de los lotes antes mencionados y que forman un
 4 sólo cuerpo son los siguientes: por el NORTE : Urbanización
 5 Las Brisas (SICACO) con ciento nueve metros; por el SUR, Via
 6 Durán Tambo con ciento veinticuatro metros ocho
 7 centímetros ; por el ESTE, Urbanización Las Brisas con
 8 ciento cincuenta metros quince centímetros; y por el OESTE ,
 9 con via Durán Yaguachi con doscientos metros ocho
 10 centímetros , cuya área total es de VEINTIUN MIL SEISCIENTOS
 11 OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS .- T E R C E R A .-
 12 COMPRAVENTA-Con los antecedentes expuestos, la compañía INCHCAPE
 13 HOLDING DEL ECUADOR S.A., dá en venta real y enajenación
 14 perpetua a favor de los cónyuges señores Ingeniero BAIRÓ SURI
 15 DELGADO y CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI, los lotes de
 16 terrenos signados con los números DIEZ A ; DIEZ B ; DIEZ C ;
 17 DIEZ D ; DIEZ E ; DIEZ F ; DIEZ G ; y . DIEZ H , cuya
 18 ubicación , linderos , medidas , área total , historia de dominio
 19 y más características, han sido descrito pormenorizadamente en
 20 la cláusula segunda que antecede, sin reservarse nada para
 21 sí, haciendo esta venta como cuerpo cierto.-C U A R T A .-
 22 PRECIO.- El precio mutuamente convenido y aceptado por las
 23 partes contratantes, por creerlo el justo de la cosa vendida
 24 es la cantidad de CIEN MILLONES DE SUCRES, que los
 25 representantes de LA VENDEDORA declaran recibir en este acto
 26 de manos de LOS COMPRADORES , en dinero efectivo, a su entera
 27 satisfacción y sin lugar a reclamo posterior alguno - Q U I N
 28 T A .-SANFANTITO - Declaran los



1 VENDEDORA que los lotes de terrenos que enajenan no soportan
2 gravámenes de ninguna naturaleza sin embargo de lo cual se
3 obligan a su saneamiento por evicción conforme a Derecho, así
4 como que se encuentran al día en el pago de impuestos
5 prediales, tasas y contribuciones especiales. -S E X T A -
6 ACEPTACION. -Por su parte, LOS COMPRADORES, declaran que
7 aceptan y están conforme con el contenido íntegro de las cláusulas
8 precedentes relativo a la venta hecha a su favor por ser
9 otorgada en seguridad de sus intereses. -S E P T I M A -
10 DECLARACIONES. - Los representantes de LA VENDEDORA declaran
11 expresamente que los lotes de terrenos que dan en venta en
12 el presente instrumento público, no provienen de ninguna
13 actividad relacionada en el cultivo, producción o comercialización
14 de sustancias psicotrópicas o estupefacientes. O C T A V A -
15 GASTOS. - Todos los gastos a ocasionarse en la celebración de
16 esta escritura corren por cuenta de la parte compradora hasta
17 su inscripción en el Registro de la Propiedad pertinente a
18 excepción de la plusvalía que en caso de haberla será de
19 cuenta de la parte vendedora. -N O V E N A - CONTROVERSIAS. -
20 En caso de surgir cualquier tipo de controversias en cuanto a
21 la aplicación del presente instrumento público, las partes
22 renuncian fuero y domicilio y declaran someterse a los
23 Jueces de lo Civil del cantón Quito, provincia de Pichincha, y
24 al trámite verbal sumario o ejecutivo a elección del Actor.
25 Sirvase usted señor Notario agregar las demás formalidades de
26 ley, para el perfeccionamiento de la presente escritura de
27 compraventa y queda autorizada la parte vendedora para
28 hacerla inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón



[Handwritten signature]

1 Durán.-(f) MARGOTH MAZZINI REYES .- abogada.-registro cinco mil
2 ciento uno. - S E G U N D A P A R T E .-CONTRATO DE
3 HIPOTECA ABIERTA . ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE
4 ENAJENAR Y GRAVAR .- P R I M E R A : COMPARECIENTES .-
5 Comparecen a los actos y contratos de esta escritura
6 pública : a) Por una parte el señor doctor Miguel Babra
7 Lyon, por los derechos que representa del BANCO
8 BOLIVARIANO C. A. en su calidad de Presidente Ejecutivo,
9 como se acredita con el nombramiento que se agrega a esta
10 escritura pública como documento habilitante . parte a la
11 que se podrá llamar en lo sucesivo como EL BANCO o EL
12 ACREEDOR HIPOTECARIO : b) Por otra parte los cónyuges
13 BAIRO SURI DELGADO y CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ ,
14 cada uno por sus propios derechos y por los de la sociedad
15 conyugal que mantienen constituida, parte a la que en
16 adelante se la podrá denominar simplemente como LOS
17 DEUDORES HIPOTECARIOS ; y c) Finalmente , los cónyuges
18 ESTALIN AZAEL GOVEA SOLORZANO y MERCY VITALIA SOLORZANO
19 MACIAS , cada uno por sus propios derechos y por los de
20 la sociedad conyugal que mantienen constituida, parte a la
21 que en adelante se la podrá denominar simplemente como LOS
22 FIADORES SOLIDARIOS .- SEGUNDA : ANTECEDENTES .- a) LOS
23 DEUDORES HIPOTECARIOS, mantienen en la actualidad y seguirán
24 manteniendo en el futuro, relaciones comerciales con EL
25 BANCO BOLIVARIANO C. A. , como consecuencia de las cuales se
26 han originado y seguirán originándose obligaciones a favor
27 de EL BANCO por los créditos, cauciones, descuentos y
28 otros servicios y facilidades que EL BANCO BOLIVARIANO ha



1 conbedido o pueda conceder en el futuro a LOS DEUDORES
2 HIPOTECARIOS, siendo intención de las partes seguir operando
3 en el futuro ; b) LOS DEUDORES HIPOTECARIOS declaran que
4 son actuales , legítimos e indisputados propietarios de los
5 siguientes solares ubicados en la intersección de las
6 carreteras Durán - Tambo, Durán - Guayaquil, parroquia Eloy
7 Alfaro Durán, cantón Durán y cuya superficie total de veintiún
8 mil seiscientos ochenta y cinco metros cuadrados . - b. uno. -
9 SOLAR DIEZ A : De tres mil cuatrocientos quince metros
10 cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados , con los
11 siguientes linderos y dimensiones **POR EL NORTE** : Urbanización
12 Las Brisas con ciento nueve metros ; **POR EL SUR** : solar
13 diez B, con ciento diez metros cincuenta centímetros ; **POR**
14 **EL ESTE** : Urbanización Las Brisas, con treinta y un metros
15 y, **POR el OESTE** : vía Durán - Yaguachi con treinta y
16 cinco metros -b.dos. SOLAR DIEZ B : De tres mil ciento
17 cuarenta y seis metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados .
18 con los siguientes linderos y dimensiones : **POR EL NORTE** :
19 solar diez A con ciento diez metros con cincuenta centímetros ;
20 **POR EL SUR** : solar diez C , con ciento trece metros ; **POR**
21 **EL ESTE** : Urbanización Las Brisas (SICACO) con treinta
22 metros ; y , **POR EL OESTE** : vía Durán - Yaguachi con
23 treinta metros . - b.tres. - SOLAR DIEZ C : De tres
24 doscientos trece metros cuadrados noventa decímetros cuadrados
25 con los siguientes linderos y dimensiones : **POR EL NORTE** :
26 solar diez B con ciento trece metros ; **POR EL SUR** :
27 solar diez D con ciento quince metros ; **POR EL ESTE** :
28 Urbanización Las Brisas (SICACO) con treinta metros ; y .



1 **POR EL OESTE** : vía Durán - Yaguachi, con treinta metros . -
2 **b. cuatro. - SOLAR DIEZ D** : De tres mil doscientos setenta
3 y tres metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados, con
4 los siguientes linderos y dimensiones : **POR EL NORTE** :
5 solar diez C con ciento quince metros ; **POR EL SUR** :
6 solares diez E, diez F, diez G y diez H con ciento
7 diecisiete metros ; **POR EL ESTE** : Urbanización Las Brisas (
8 SICACO) con treinta metros ; y , **POR EL OESTE**: vía Durán
9 - Yaguachi, con treinta metros. - **b. cinco. - SOLAR DIEZ E** :
10 De dos mil ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados con
11 cincuenta y dos decímetros cuadrados, con los siguientes
12 linderos y dimensiones : **POR EL NORTE** : solar diez D
13 con treinta y dos metros cincuenta centímetros ; **POR EL**
14 **SUR** : vía Durán - Tambo con treinta metros ; **POR EL ESTE** :
15 solar diez F con setenta y seis metros ; y , **POR EL**
16 **OESTE** : vía Durán - Yaguachi con setenta y cinco metros . -
17 **b. seis. - SOLAR DIEZ F** : De dos mil ochenta y ocho
18 metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados, con los
19 siguiente linderos y dimensiones : **POR EL NORTE** : solar
20 diez D con treinta metros ; **POR EL SUR** : vía Durán -
21 Tambo con treinta metros ; **POR EL ESTE** : solar diez G
22 con setenta y siete metros ; y , **POR EL OESTE** : solar
23 diez E con setenta y seis metros . - **b. siete. - SOLAR**
24 **DIEZ G** : De dos mil ciento veintiseis metros cuadrados
25 con cincuenta decímetros cuadrados, con los siguientes
26 linderos y dimensiones : **POR EL NORTE** : solar diez D
27 con treinta metros ; **POR EL SUR** : vía Durán - Tambo
28 con treinta metros ; **POR EL ESTE** : solar diez H con



1 setenta y ocho metros cincuenta centímetros ; y . POR EL
2 OESTE : solar diez F con setenta siete metros - b. ocho -
3 SOLAR DIEZ H : De dos mil doscientos sesenta y cinco
4 metros cuadrados con veintitres decímetros cuadrados , con
5 los siguientes linderos y dimensiones : POR EL NORTE :
6 solar diez D con veinticuatro metros cincuenta centímetros ;
7 POR EL SUR : via Durán - Tambo con treinta y cuatro
8 metros ocho centímetros ; POR EL ESTE : Urbanización Las
9 Brisas con dieciseis metros más treinta y siete metros
10 veinte centímetros , más veintinueve metros quince centímetros ;
11 y POR EL OESTE : solar diez G con setenta y ocho metros
12 cincuenta centímetros - T E R C E R A ; DERECHO REAL DE
13 HIPOTECA . - Con los antecedentes expuestos , LOS DEUDORES
14 HIPOTECARIOS declaran que constituyen a favor del BANCO
15 BOLIVARIANO C. A hipoteca con el carácter de abierta y de
16 primera inscripción sobre el inmueble descrito
17 anteriormente , con el fin de garantizar todas y cada una
18 de las obligaciones contractuales o extracontractuales,
19 legales o convencionales , presentes o futuros , contraídas o
20 por contraer de modo directo, indirecto o por la
21 interpuesta persona, vencidas o por vencer de LOS DEUDORES
22 HIPOTECARIOS para con y / o a través de o con intervención
23 del BANCO BOLIVARIANO C. A. , sean éstas de naturaleza
24 que fueren y de cualquier origen . La hipoteca
25 extiende y comprende la totalidad del inmueble hipotecado
26 con todos los aumentos y mejoras que haya recibido o
27 reciba en el futuro, se extiende también a las
28 edificaciones, plantaciones y maquinarias que se hayan



1 levantado o plantado, en su caso, sobre el inmueble de
2 cualquier naturaleza que fuere, de tal forma que todo
3 cuanto se levante o adhiera de manera temporal o
4 definitiva sobre el inmueble y todo lo que se tuviere
5 como inmueble por destinación y / o adherencia, de
6 acuerdo al Código Civil del Ecuador, queda desde ya
7 gravado con esta hipoteca. En todos los bienes que se
8 edificuen o hayan sido edificados sobre el inmueble
9 gravado, estos también quedan hipotecados por este
10 contrato, por ser voluntad de LOS DEUDORES HIPOTECARIOS y
11 por así disponerlos ellos expresamente -C U A R T A-

12 OBLIGACIONES QUE RESPALDA LA HIPOTECA - La hipoteca
13 que por este instrumento se constituye respalda y
14 garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones
15 contractuales o extractuales, legales o convencionales,
16 presente o futuras, contraídas o por contraer de modo
17 directo, indirecto o por interpuesta persona, vencidas o
18 por vencer, de LOS DEUDORES HIPOTECARIOS para, con o a
19 través de o con intervención de EL BANCO BOLIVARIANO C.
20 A., sean éstas de la naturaleza que fueren y de
21 cualquier origen y especialmente aquellas que se originen
22 como consecuencia del incumplimiento de LOS DEUDORES
23 HIPOTECARIOS en el pago oportuno de los créditos que
24 tengan o lleguen a tener con y/o a través del BANCO
25 BOLIVARIANO C. A., con más los respectivos intereses, comisiones,
26 derechos, impuestos, gastos y honorarios, acordando las
27 partes que será prueba suficiente para este efecto que
28 el acreedor hipotecario así lo declare unilateralmente -



1 QUINTA : ALCANCE DE LA PALABRA OBLIGACION -

2 La palabra obligación comprende tanto las presentes, vencidas
3 o por vencer, así como las futuras, siendo entendido que
4 la hipoteca que se constituye por este instrumento se
5 refiere y extiende a todos los pagos y egresos de
6 cualquier clase que BANCO BOLIVARIANO C. A. realice o haya
7 realizado por cuenta de LOS DEUDORES HIPOTECARIOS y
8 especialmente los que haga el BANCO BOLIVARIANO C. A. con
9 motivos de la elaboración, legalización e inscripción de
10 esta escritura pública y su posterior cancelación y
11 aquellos valores cubiertos por BANCO BOLIVARIANO C. A. para
12 ser efectiva las obligaciones a su orden o favor y las
13 garantías respectivas, costas judiciales, gastos, honorarios
14 y cualquier valor que por sola y única disposición de
15 BANCO BOLIVARIANO C. A. se considere como obligación, sea
16 su origen contractual o extracontractual, anterior, simultáneo
17 o posterior al presente contrato de hipoteca. -S E X T A -

18 ACELERACION DE VENCIMIENTOS ANTICIPADOS - En el

19 evento de mora de LOS DEUDORES HIPOTECARIOS en el pago de
20 cualquiera de los vencimientos previstos en los títulos
21 valores que instrumenten una obligación, sea esta de
22 capital o intereses, todos los demás vencimientos contemplados
23 en este documento o en cualquier otro, así como las
24 obligaciones que contraigan en el futuro con BANCO BOLIVARIANO
25 C. A. se tendrán como de plazo vencido, aún antes
26 vencimiento previsto originalmente para las mismas. Dichas
27 obligaciones serán exigibles al mero requerimiento verbal de
28 BANCO BOLIVARIANO C. A. y serán exigibles por el acreedor



1 mediante juicio ejecutivo , de acuerdo con lo previsto en
2 los artículos cuatrocientos veinticinco del Código de
3 Procedimiento Civil y cuatrocientos cuarenta y uno del
4 Código de Comercio - S E P T I M A - SEGURO - LOS
5 DEUDORES HIPOTECARIOS se obligan a asegurar contra todo
6 riesgo el inmueble hipotecado , se obligan así mismo , a
7 renovar el seguro cada vez que se venza la póliza o
8 pólizas , de manera que el inmueble a juicio del BANCO
9 BOLIVARIANO C. A. se encuentre constante, adecuada y
10 permanentemente asegurado hasta la completa extinción de las
11 obligaciones contraídas o por contraer a favor y/o a la
12 orden del BANCO BOLIVARIANO C. A. La póliza o pólizas
13 serán endosadas o extendidas a favor del BANCO BOLIVARIANO
14 C. A. Si LOS DEUDORES HIPOTECARIOS no contrataren el
15 seguro o no renovaren la póliza o pólizas ocho días antes
16 que se venzan , BANCO BOLIVARIANO C. A. queda facultado
17 para tomar el seguro o hacer las renovaciones y LOS
18 DEUDORES HIPOTECARIOS quedan solidariamente obligados a
19 reembolsarle a BANCO BOLIVARIANO C. A. el valor de las
20 prima o primas y de todos los demás gastos que se
21 hubieren realizado , más la tasa máxima de interés de
22 libre contratación que hubiere a la fecha , desde el día
23 en que se hubiere pagado el valor de la prima o de los
24 gastos . En caso de siniestro , BANCO BOLIVARIANO C. A.
25 cobrará directamente el seguro , y el valor o valores que
26 reciba de la aseguradora , los aplicará en abono de
27 cualquier obligación que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS estuvieren
28 adeudando . Si el seguro no llegare a contratarse, si la



1 compañía aseguradora no pagare , retardare o dificultare de
2 cualquier manera el cobro de la indemnización por el
3 siniestro asegurado y cubierto por la póliza , el BANCO
4 BOLIVARIANO C. A. no tendrá responsabilidad alguna , siendo
5 todo los riesgos y gastos de cuenta de LOS DEUDORES
6 HIPOTECARIOS - OCTAVA - VIGENCIA DE LA HIPOTECA Y
7 EXTINCION - El gravamen hipotecario constituido por virtud
8 de este contrato subsistirá y conservará su plena vigencia
9 hasta la total cancelación y extinción de todas las
10 obligaciones que respalda y , especialmente hasta tanto BANCO
11 BOLIVARIANO C. A. se declare unilateralmente satisfecha en
12 la completa restitución de todos los valores que esten
13 adeudando LOS DEUDORES HIPOTECARIOS incluyendo intereses ,
14 comisiones costas, honorarios, y cualquier otro gastos que el
15 BANCO BOLIVARIANO C. A. haya desembolsado , hasta la
16 total cancelacion de la deuda. De tal manera que LOS DEUDORES
17 HIPOTECARIOS aceptan expresamente que la hipoteca no se
18 extinga , sino únicamente por la cancelación expresa y por
19 escritura pública que el acreedor hipotecario realice cuando
20 se tenga por satisfecha en los terminos aquí anotados ;
21 por consiguiente, y para estos efectos, LOS DEUDORES
22 HIPOTECARIOS renuncian expresamente a toda disposición legal en
23 contrario , de acuerdo con lo dispuesto en el artículo
24 once del Código Civil , por ser conveniente para sus
25 personales intereses . Asimismo , las partes declaran expresamente
26 que la hipoteca no se extinguirá si se resolve, se reemplaza
27 negociar , consolidar , o refinanciar de cualquier manera
28 en todo o en parte las obligaciones garantizadas o que



1 llegue a garantizar esta caución - NOVENA - ACCIONES DEL
2 ACREEDOR HIPOTECARIO - El BANCO BOLIVARIANO C. A. podrá
3 ejercer la acción real hipotecaria al vencimiento de una
4 cualquiera de las obligaciones respaldadas por la hipoteca
5 abierta, aún antes de que se intente la acción personal
6 correspondiente. El BANCO BOLIVARIANO C. A. podrá declarar
7 de plazo vencido una o más de las obligaciones cuacionadas
8 por la hipoteca, en caso de que dejare de pagar
9 cualquier obligación en la fecha de vencimiento o a requerimiento
10 del acreedor hipotecario, o cuando por cualquier causa se
11 declaren de plazo vencido las obligaciones afianzadas o
12 abaladas por BANCO BOLIVARIANO C. A. El ACREEDOR HIPOTECARIO
13 podrá además, declarar de plazo vencido una o todas las
14 obligaciones garantizadas por la hipoteca que por esta
15 escritura se constituye en los siguientes casos: uno)
16 Cuando se deteriore, desmejore o pierda el inmueble hipotecado.
17 dos) Cuando terceras personas obtuvieren secuestro, prohibición
18 de enajenar o embargo del bien hipotecado. tres) Si LOS
19 DEUDORES HIPOTECARIOS, sin autorización expresa y por
20 escrito del BANCO BOLIVARIANO C. A., intentaren o
21 efectivamente enajenaren, limiten el dominio o graven el
22 inmueble hipotecado. cuatro) Si se produjere la situación
23 de concurso de acreedores, concordato, quiebra o insolvencia.
24 cinco) Si LOS DEUDORES HIPOTECARIOS dejaren de pagar
25 cualquiera de los impuestos municipales, fiscales o provinciales
26 que gravan o llegen a gravar el inmueble hipotecado.
27 seis) Si LOS DEUDORES HIPOTECARIOS o LOS FIADORES SOLIDARIOS
28 incumplieren con cualquiera de las cargas y / u obligaciones



1 establecidas en este contrato o en la ley .siete) Cuando
2 se dictare auto coactivo contra LOS DEUDORES HIPOTECARIOS
3 por el cobro de impuestos , tasas o contribuciones o
4 cualquier otra causa . ocho) Si LOS DEUDORES HIPOTECARIOS
5 dejaren de mantener el bien hipotecado en funcionamiento y
6 en buenas condiciones a juicio del acreedor hipotecario .
7 nueve) Si LOS DEUDORES HIPOTECARIOS incumplieren sus
8 obligaciones patronales con sus trabajadores o con el
9 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social .diez) Si LOS
10 DEUDORES HIPOTECARIOS no pagaren las primas del seguro o
11 no contrataren o renovaren los seguros que . por virtud
12 de este contrato se hayan obligados a contratar y pagar .
13 once) En los demás casos previstos en este contrato y las
14 leyes del Ecuador . - DECIMA : CONDICION DEL BIEN
15 HIPOTECADO .- LOS DEUDORES HIPOTECARIOS declaran que el
16 bien de su propiedad descrito en la cláusula segunda de
17 este documento y que es objeto del presente contrato está
18 libre de todo gravamen , juicio , afectación , prohibición
19 o limitación, que no está afectado por acciones rescisorias ,
20 reivindicatorias , expropiatorias , posesorias o de petición
21 de herencia y que se haya libre de embargo . - UNDECIMA :
22 OBLIGACIONES DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS .- LOS DEUDORES
23 HIPOTECARIOS quedan irrevocablemente comprometidos a cumplir
24 con las siguientes cargas y obligaciones: a) Permitir
25 cuantas inspecciones por parte del BANCO BOLIVARIANO
26 sean necesarios , a criterio de éste , comprometiéndose
27 este efecto a facilitar todo los medios necesarios para
28 dicho fin . B) Presentar, a solicitud del BANCO BOLIVARIANO



1 C. A. y en cualquier momento los documentos y certificaciones
2 que se requieran para acreditar que el inmueble hipotecado
3 no se ha gravado, deteriorado o enajenado; no podrán LOS
4 DEUDORES HIPOTECARIOS hasta la completa cancelación de las
5 obligaciones cuyo cumplimiento respalda esta hipoteca
6 constituir sobre el inmueble ni parte de él; ningún tipo
7 de gravamen ni limitación a su dominio; c) no podrán
8 tampoco enajenarlo ni celebrar prenda de ningún tipo sobre
9 los muebles que se encuentren en el inmueble hipotecado,
10 ni arrendarlo por escritura pública; d) Reponer
11 sustituir o constituir nuevas garantías reales cuando a
12 juicio de BANCO BOLIVARIANO C. A. el solar hipotecado o lo
13 que quedare de él no caucione adecuadamente el cumplimiento
14 de las obligaciones que garantiza, siendo facultad del
15 BANCO BOLIVARIANO C. A. solicitar el abono o la cancelación
16 del valor adeudado a prorrata de la depreciación o
17 deterioro del solar; e) Sufragar todo los gastos e
18 impuestos, tasa, honorarios y derechos que por la celebración
19 de este instrumento se ocasionen, así como los que
20 llegado al momento, requiera la cancelación de los gravámenes
21 que se constituyen; f) Cumplir de manera puntual y total
22 las obligaciones cuyo cumplimiento cauciona esta hipoteca.

23 **DUODECIMA : PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR GRAVAR**
24 **Y ARRENDAR** - Para mayor seguridad y garantía de
25 cumplimiento de todas las obligaciones que cauciona esta
26 hipoteca y de las que se contrae con este instrumentos
27 público; LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, declaran que constituyen
28 a favor del BANCO BOLIVARIANO C. A. Prohibición voluntaria de



1 enajenar , gravar y arrendar de cualquier manera el
2 dominio del inmueble que queda hipotecado ; en consecuencia no
3 se podrá vender ni gravar , ni en todo ni en parte , el
4 bien hipotecado , ni constituir prenda industrial emplazada
5 en el inmueble , ni constituir servidumbre , ni derechos ,
6 de usufructo , uso o habitación ni darlo en anticresis
7 ni pasar su tenencia a terceros sin autorización previa y
8 escrita del BANCO BOLIVARIANO C. A. si se contraviniere
9 esta estipulación o se llegare a decretar secuestro ,
10 embargo , prohibición de enajenar y gravar , respecto del
11 bien raiz que se hipoteca , BANCO BOLIVARIANO C. A. por
12 su sola voluntad podrá dar por vencido el plazo de las
13 obligaciones y demandar en los términos establecidos en el
14 presente contrato . LOS DEUDORES HIPOTECARIOS autorizan
15 expresamente al BANCO BOLIVARIANO C. A. a su procurador
16 judicial y/o a cualquiera de ellos que se designe , a
17 requerir la inscripción y anotaciones correspondientes en el
18 Registro de la Propiedad del cantón Durán LOS DEUDORES
19 HIPOTECARIOS se comprometen también a no arrendar el bien
20 hipotecado a persona alguna por escritura pública .Estas
21 prohibiciones de enajenar gravar y arrendar , durarán hasta
22 que se inscriba en el Registro de la Propiedad de Durán
23 escritura publica de cancelación de hipoteca que BANCO TRIGESIMO
24 BOLIVARIANO C. A. otorgará una vez solucionadas todas las
25 obligaciones que se hallaren pendientes , siempre en
26 términos del presente contrato. DECIMA TERCERA : ANTICRESIS
27 BANCO BOLIVARIANO C. A. podrá tomar en anticresis
28 inmueble y sus accesorios hipotecados cuando el incumplimiento



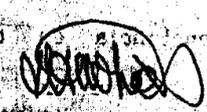
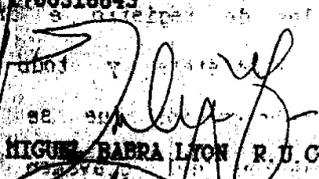
epm

1 de cualquier obligación caucionada se hubiere prologando por
2 más de treinta días , a efecto de lo cual bastará la
3 decisión unilateral del representante legal del BANCO
4 BOLIVARIANO C. A. en este sentido , resolución que , para
5 que surta sus efectos deberá ser notificada por escrito a
6 LOS DEUDORES HIPOTECARIOS En este caso , la anticrécis
7 podrá subsistir hasta la total cancelación de las
8 obligaciones caucionadas por la hipoteca - CLAUSULA DECIMA
9 CUARTA : FIADORES SOLIDARIOS : Los señores ESTALIN
10 AZAEL GOVEA SOLORZANO y MERCY VITALIA SOLORZANO HACIAS ,
11 cada una por sus propios derechos y por los de la
12 sociedad conyugal que mantienen constituida , declaran que
13 es su voluntad constituirse como efecto se constituyen ,
14 fiadores solidarios y llanos pagadores de las obligaciones
15 contraídas o por contraer por parte de LOS DEUDORES
16 HIPOTECARIOS sean éstas individuales o conjuntas , presentes
17 o futuras , directas o indirectas , pendientes o vencidas ,
18 a favor o a la orden del BANCO BOLIVARIANO C. A. LOS
19 FIADORES SOLIDARIOS declaran que renuncian expresa y
20 voluntariamente a los beneficios de orden y excusión , y
21 en base a la facultad concedida por el artículo once del
22 Código Civil , renuncian al derecho de revocar en cualquier
23 momento la fianza solidaria que por este instrumento
24 constituye . Declaran también que dicha fianza solidaria es
25 válida para cualquier caso en que las obligaciones antes
26 referidas fueren declaradas de plazo vencido Asimismo LOS
27 FIADORES SOLIDARIOS , dejan constancia de que esta fianza
28 solidaria subsistirá por todo el tiempo que duren las



1 obligaciones que ella garantiza , aún cuando se vencieren
 2 los plazos establecidos en dichas obligaciones a la que
 3 accede este fianza solidaria - DECIMA QUINTA -
 4 ACEPTACION - El Doctor MIGUEL BABRA LYON , por los
 5 derechos que representa el BANCO BOLIVARIANO C. A. en su
 6 calidad de Presidente Ejecutivo , declara que acepta la hipoteca,
 7 prohibición voluntaria de enajenar , gravar arrendar y anticr sis
 8 y fianza solidaria que tratan las clausulas anteriores .
 9 BANCO BOLIVARIANO C. A. deja también constancia de que no
 10 obstante el carácter de caución abierta , ello no supone
 11 plazo ilimitado para el cumplimiento de las obligaciones
 12 garantizadas - DECIMA SEXTA : GASTOS - Todos los gastos
 13 de este contrato , incluyendo los de registro e inscripción
 14 honorarios impuestos derechos , etcétera y todo aquellos
 15 gastos , impuestos derechos y honorarios que se ocasionen
 16 como consecuencia de la cancelación del gravamen que por
 17 este instrumento se constituye , serán de cuenta de LOS
 18 DEUDORES HIPOTECARIOS - DECIMA SEPTIMA - DOMICILIO
 19 JURISDICCION Y COMPETENCIA - Las partes renuncian
 20 expresamente domicilio y se someten especial y se naladamente
 21 a los Jueces y Tribunales Ordinarios de Guayaquil de la
 22 provincia del Guayas , a la via ejecutiva o verbal
 23 y al procedimiento a elección del BANCO BOLIVARIANO
 24 Agregue usted señor Notario las demás cláusulas de
 25 la plena validez de este instrumento público
 26 m e d o) ANDREA ZAYALA LUQUE .- abogada .- registro número
 27 doscientos ochenta y uno .- HASTA AQUI LA MINUTA QUE
 28 DEBEVAR A ESCRITURA PUBLICA.- Quedan agregados : los documentos



1 que legitiman las personerías jurídicas de los representantes
2 de la compañía INCHCAPE HOLDING DEL ECUADOR S.A. y del Banco
3 Bolivariano C.A. los comprobantes de pagos de los impuestos
4 prediales, alcabalas y sus adicionales - LEIDA esta escritura
5 de principio a fin, por mi el Notario en alta voz a los
6 comparecientes éstos la aprueban en todas sus partes, se afirman,
7 ratifican y suscriben en unidad de acto conmigo el Notario. DOY FE
8 ENMENDADO: BAIRO RUIZ, uno, personal, de VALEN.-
9
10 
11 HENRY HYNDMAN WHEELER Econ. ESTEBAN ALBORNOZ VORBECK
12 INCHCAPE HOLDING DEL ECUADOR R.U.C. 0990064490001
13 C.I. 1706318843 C.I. 1704699089
14
15 
16 Dr. HIGUERA BARRALTON R.U.C. 0990379017001
17 C.I. 0990306792
18 
19
20 Ing. BAURO SURI DELGADO CECILIA MARIA VELAZQUEZ RUIZ DE SURI
21 C.I. 09908023472 CV no empad. C.I. 1101796792
22 
23
24 MERCE EMILIA AGUIRRE AGUIRRE DE BOYEA
25 C.I. 099022731 CV 025-151 C.I. 099022731
26
27
28



GO ANTE MI, en fe de ello confiere este
SEGUNDO TESTIMONIO, en veintidós fojas
 útiles, que sello y firmo, en Guayaquil, a
 los quince días del mes de abril de
 mil novecientos noventa y ocho. - Esta
 foja corresponde a la escritura de compraven-
 ta e hipoteca abierta a favor de los cónyuges
**Ing. Bairo Suri y Cecilia de Suri per Inchoape
 Holding del Ecuador y el Banco Bolivariano S.A.**

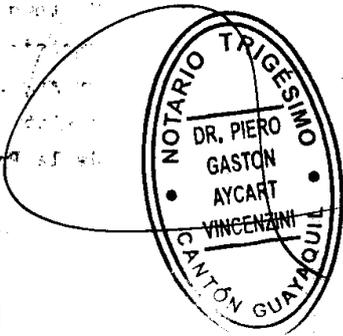


[Handwritten signature]
 Eustorgio V. Tandazo M.
 ABOGADO NOTARIO

- el presente documento es una copia fiel de la escritura original
 - el presente documento es una copia fiel de la escritura original
 - el presente documento es una copia fiel de la escritura original

expediente de inscripción de la presente escritura en el Registro
 - las partes comparecieron en el presente acto notarial
 - las partes comparecieron en el presente acto notarial
 - las partes comparecieron en el presente acto notarial

REGISTRAR DE PROPIEDADES DEL ECUADOR
 Expediente No. 4309-4700-4711
 Fecha 22 Abril 1998
 Nota:
 LA ANOTACION EN REPERTORIO NO SIGNIFICA INSCRIPCION.



Queda inscrita la Venta con el número 2290 del Registro de Propiedad y anotada bajo el número 4709 del Repertorio . - Elay Alfaro , Canton Duran , abril veinte y siete de mil novecientos noventa y seis . El Registrador de la Propie -

[Signature]
Dr. MIGUEL VERNAZA QUEVEDO
Registrador de la Propiedad
del Cantón Durán

Queda inscrita la Hipoteca, inscrita con el número 2213 del Registro de Hipotecas y anotada bajo el número 4710 del Repertorio . Elay Alfaro , Canton Duran , abril veinte y siete de mil novecientos noventa y seis . El Registrador de la Propiedad . -

[Signature]
Dr. MIGUEL VERNAZA QUEVEDO
Registrador de la Propiedad
del Cantón Durán

Queda inscrita la Anticresis con el número 2214 del Registro de Gravámenes y anotada bajo el número 4711 del Repertorio . Elay Alfaro , Canton Duran , abril veinte y siete de mil novecientos noventa y seis . El Registrador de la Propiedad . -

[Signature]
Dr. MIGUEL VERNAZA QUEVEDO
Registrador de la Propiedad
del Cantón Durán

Se toma nota de la Prohibición que contiene esta escritura anotada con el número 2090 del Libro de Prohibiciones del presente año . - Elay Alfaro , Canton Duran , abril veinte y siete de mil novecientos noventa y seis . El Registrador de la Propiedad . -

[Signature]
Dr. MIGUEL VERNAZA QUEVEDO
Registrador de la Propiedad
del Cantón Durán





COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MUNICIPALIDAD DEL CANTON ELOY ALFARO DURAN

MES	DIA	ANO	CAJA No.
6	11	2008	CAJ-1

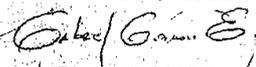
NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE SURY DELGADO BAIRO	IDENTIFICACION 108000	COD. TRANSACCION 48988 PRU-196315
--	--------------------------	--------------------------------------

PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC - 2008

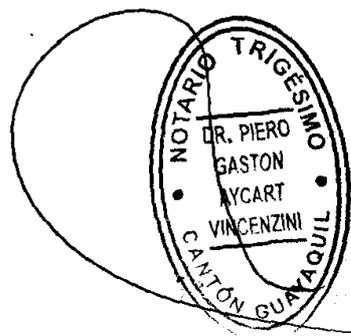
FORMA DE PAGO

Codigo Predial: 10.11.10.1.0.0.0.1.17	MUNICIPIO DE DURAN TAMBO YAGUCHI	
Sector: AREA INDUSTRIAL LAS BRISAS Mz: B2 SI: 10A		
Av. Solar: \$ 4,958.47	Av. Construccion: \$ 4,957.29	Av. Propiedad: \$ 9,913.78
IMPUESTO PREDIAL URBANO	8.44	CUERPO DE BOMBEROS
TASA D.E.M.	3.97	SUBTOTAL
TASA EMISION TITULOS	3.00	1.49
SUBTOTAL	13.41	
Descuento:		-0.13
Recargo:		0.00
Intereses:		0.00
SUBTOTAL:		0.13
TOTAL:		\$14.77

EFFECTIVO	\$ 14.77
CHEQUE	\$ 0.00
NOT/CRED.	\$ 0.00
TAR.CRED.	\$ 0.00
TOT. RECIBIDO	
TOT. PAGO	\$ 14.77
COMENTARIO 11 JUL 2008 CANCELADO CAJA No. 1	

 TESORERO MUNICIPAL
 JEFE DE RENTAS
 FIRMA Y SELLO DEL CAJERO: mdominguez 9:13:43

(e) - CONTRIBUYENTE -



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DEL CANTÓN
ELOY ALFARO DURAN

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJAS

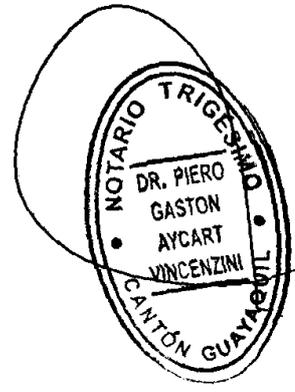
MES	DIA	AÑO	CAJAS
6	11	2008	044-1 40638



NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE: GURY DELGADO BAIRO		IDENTIFICACION: 108001	COD. TRANSACCION: 48988 PRU-196316
PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC - 2008		FORMA DE PAGO	
Código Predial: 110.11.10.1.0.0.0.1.18		EFFECTIVO \$ 14.89	
DIRECCION: KM 3 DURAN TAMBO YAGUCHI		CHEQUE \$ 0.00	
Urbanización/Sector: AREA INDUSTRIAL LAS BRISAS Mz.: B2 SL: 10A		NOTICRED. \$ 0.00	
Av. Solar: \$ 5,010.48 Av. Construcción \$ 6,011.29 Av. Propiedad \$ 10,021.75		TAR.CRED. \$ 0.00	
IMPUESTO PREDIAL URBANO 6.51		TOT. RECIBIDO	
TASA C.E.M. 4.01		CAMBIO	
TASA EMISION TITULOS 3.00		TOT. COBRADO \$ 14.89	
SUBTOTAL 13.52		COMENTARIO	
CUERPO DE BOMBEROS 1.50		RECAUDACION	
SUBTOTAL 0.13		11 JUN 2008	
TOTAL: \$ 14.89		CANCELADO	
		CAJA No. 1	

<i>[Signature]</i> DIRECTOR FINANCIERO	<i>[Signature]</i> TESORERO MUNICIPAL	<i>[Signature]</i> JEFE DE RENTAS	FIRMA Y SELLO DEL CAJERO mdominguez 9:16:09
---	--	--------------------------------------	--

- CONTRIBUYENTE -





COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DEL CANTON
ELOY ALFARO DURAN

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	SERIE No.
6	11	2008	CAJA No. 45306	PRU-196314

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE GURY DELGADO BAIRO	IDENTIFICACION 107999	COD. TRANSACCION 48888
---	--------------------------	---------------------------

PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC - 2008

Código Predial: 1.39.11.10.1.0.0.1.16
 Dirección: KM 3 DURAN TAMBO YAGUCHI
 Urbanización Sector: AREA INDUSTRIAL LAS BRISAS Mz.: B2-SI: 10A
 Av. Soler \$ 5,324.50 Av. Propiedad \$ 10,848.11

IMPUESTO PREDIAL URBANO	6.92	CUERPO DE BOMBEROS	1.60
TASA G.E.M.	4.26	SUBTOTAL	1.60
TASA EMISION TITULOS	3.00		
SUBTOTAL	14.18	Descuento:	-0.14
		Recargo:	0.00
		Intereses:	0.00
		SUBTOTAL:	0.14

TOTAL: \$ 16.64

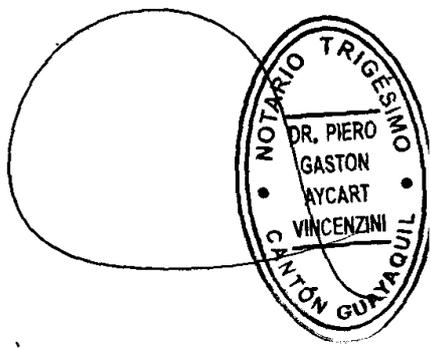
FORMA DE PAGO

EFFECTIVO	\$ 15.64
CHEQUE	\$ 0.00
NOT/CRED.	\$ 0.00
TAR.CRED.	\$ 0.00
TOT. RECIBIDO	
CAMBIO	
TOT. COBRADO	\$ 15.64
COMPROBACION	

11 JUN 2008
CANCELADO
 CAJA No. 1

<i>[Signature]</i> TESORERO MUNICIPAL	<i>[Signature]</i> JEFE DE RENTAS	FIRMA Y SELLO DEL CAJERO mdominguez 9:12:55
--	--------------------------------------	--

- CONTRIBUYENTE -





Durán, 16 de Agosto del 2006

Señor
BAIRO SURI DELGADO
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cumplame informarle a usted que la junta General Extraordinaria de Accionistas de la **COMPANIA CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS-ECUATORIANOS S.A.**, celebrada el día de hoy, resolvió elegirlo a usted **GERENTE GENERAL** de la Compañía, por el periodo de **CINCO AÑOS**.

Los deberes sociales a usted le corresponderá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en forma individual.

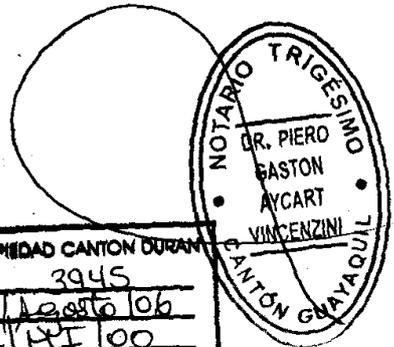
La **COMPANIA CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S.A.**, se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, Ab. Eugenio Santiago Ramirez Bohórquez, el 15 de Diciembre de 1999, quedando inscrita, el 28 de Enero del 2000.-

Atentamente,


Cecilia Valapucha Ruiz de Suri
Secretaria de la Junta

RAZON: Acepto la designación de Gerente General de la compañía **CORRUCHECSA CORRUGADOS CHILENOS-ECUATORIANOS S.A.**
Durán, Agosto 16 del 2006.-

BAIRO SURI DELGADO
Ced. No. 0905823472
Nacionalidad: Ecuatoriana



REGISTRO DE LA PROMEDAD CANTON DURAN
REPERTORIO No 3945
FECHA 25 Agosto 06
NOTA 2/12/00
LA ANOTACION EN REPERTORIO NO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON DURAN

da inscrito este nombramiento de GERENTE GENERAL de la
compañía **CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS-
ECUATORIANOS S.A.**, a favor de **Bairo Suri Delgado**, con
el número 206 del Registro Mercantil, anotado bajo el
número 3945 del Repertorio.- Eloy Alfaro, Cantón Durán, a
veintiocho de agosto del dos mil seis.- El Registrador.

Dr. MIGUEL VERRAZA QUEVEDO
Registrador de la Propiedad
del Cantón Durán

Se tomó nota al margen de la(s) inscripción(es) número(s) 2
del Registro Mercantil, Libro de Industriales del 2000.- Eloy
Alfaro, Cantón Durán, a veintiocho de agosto del dos mil
seis.- El Registrador.

Dr. MIGUEL VERRAZA QUEVEDO
Registrador de la Propiedad
del Cantón Durán



REPERTORIO
N.º 3945
CANTON DURAN
AGOSTO 2006



CONSULTA DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

RUC: 0992109386001

RACION SOCIAL: CORRUCHECSA CORRUGADOS CHILENOS ECUATORIANOS S.A.

FORMA COMERCIAL:

FORMA CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
LIBERAL / AGENTE DE RETENCION: SURI DELGADO BAIRO

FECHA INICIO ACTIVIDADES: 28/01/2000 **FEC. CONSTITUCION:** 28/01/2000
FECHA INSCRIPCION: 28/01/2000 **FEC. ACTUALIZACION:** 05/11/2008

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:
COMERCIO POR MAYOR DE LAMINAS DE CARTON CORRUGADO

DIRECCION PRINCIPAL:
GUAYAS Canton: DURAN Parroquia: ELOY ALFARO (DURAN) Número: S/N Carretera:
TAMBO Kilómetro: 5 Camino: VIA A YAGUACHI Referencia ubicación: FRENTE A LA
RUPESOL Fax: 042801493 Email: coruche@telcelnet.net Apartado Postal: 09-01-
Trabajo: 042810242 Telefono Trabajo: 042801493

- IMPUESTOS TRIBUTARIAS
- RELACION DEPENDENCIA
- DECLARACION SIMPLIFICADO
- DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACION MENSUAL DE IVA
- IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS

DECLARACIONES REGISTRADAS: del 001 al 001 **ABIERTOS:** 1
CERRADOS: 0

REGION: 1 REGIONAL LITORAL SURI GUAYAS

Este documento y la información contenida son de uso interno exclusivo del Servicio de Rentas Internas

OPERARIO: JUSTINO CORNEJO (WTC) **Lugar de emisión:** GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO DE ORELLANA Y **Fecha y hora:** 07/11/2008 08:11:28



Henry A. Montalvo Tello
DELEGADO DEL E.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SURI



CONSULTA DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 0992109386001

RAZÓN SOCIAL: CORRUCHECSA CORRUGADOS CHILENOS ECUATORIANOS S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ** **FEC. ACT.:** 05/11/2008
NOMBRE COMERCIAL: CORRUCHECSA **FEC. INICIO ACT.:** 26/01/2000

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

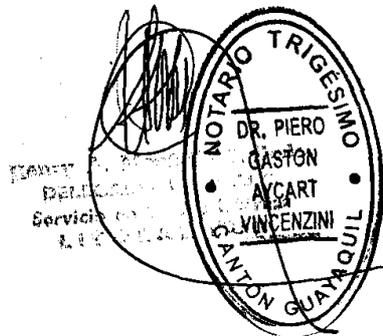
GENERAL POR MAYOR DE LAMINAS DE CARTON CORRUGADO

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

DIRECCIÓN: GUAYAS **Cantón:** DURAN **Parroquia:** ELOY ALFARO (DURAN) **Número:** S/N **Carretera:** VIA
LOCALIDAD: TAMBO **Kilómetro:** 5 **Camina:** VIA A YAGUACHI **Fax:** 042801483 **Email:** corruche@talconet.net
Código Postal: 09-01-4707 **Teléfono Trabajo:** 042810242 **Teléfono Trabajo:** 042801483

Este documento y la información contenida son de uso interno exclusivo del Servicio de Rentas Internas

Operador: HANOTIANO **Lugar de emisión:** GUAYACILIAV, FRANCISCO DE ORELLANA Y JUSTINO CORNEJO (WTC) **Fecha y hora:** 07/11/2008 09:11:28





No. 468/2006 ESCRITURA

DECLARACION JURAMENTADA

QUE OTORGAN LOS SEÑORES
CÓNYUGES BAIRO SURI DELGADO

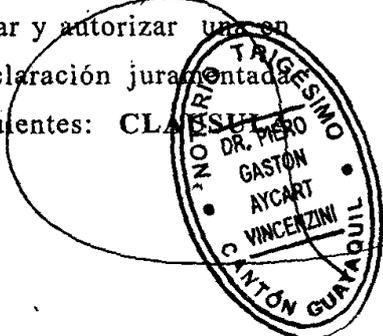
Y CECILIA MARIA VELEPUCHA
RUIZ DE SURI

CUANTÍA: INDETERMINADA



AB. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los diez días del mes de mayo del año dos mil seis, ante mi Abogado **HUMBERTO ALEJANDRO MOYA FLORES**, Notario Trigésimo Octavo de este Cantón, comparecen a la celebración de la presente escritura, los señores cónyuges **BAIRO SURI DELGADO Y CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI**, quienes además declaran ser: casados, mayores de edad, ecuatorianos, de profesión ejecutivos, y domiciliados en el Cantón Samborondón y de tránsito por ésta ciudad de Guayaquil, capaces para contratar a quienes conozco de lo que doy fe; en virtud de haberme exhibido sus documentos de identidad; y, procediendo con amplia libertad y bien instruidos de la naturaleza y resultado de esta Escritura Pública de Declaración Juramentada, para su otorgamiento me presentaron la Minuta del tenor siguiente: Señor Notario: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar y autorizar una en la que conste la escritura de declaración juramentada contenida en las cláusulas siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA**





PRIMERA: INTERVINIENTES.- Comparecen a la celebración de la presente escritura pública de declaración, los señores cónyuges BAIRO SURI DELGADO y CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI, por los derechos que representan de la sociedad



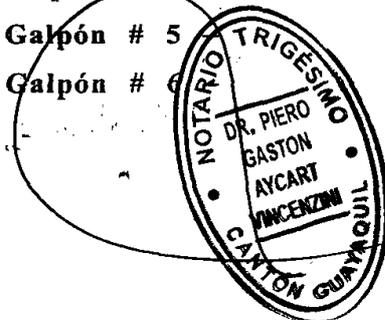
que tienen formada entre sí, a quienes para presente escritura se los podrá denominar como **DECLARANTES**". **CLÁUSULA**

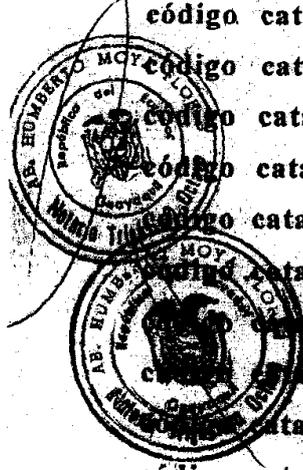
SEGUNDA ANTECEDENTES.- Uno.- Los cónyuges BAIRO SURI DELGADO y CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI, son actualmente propietarios únicos e indiscutidos de los lotes No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H de la manzana No. 2B, ubicados en la Lotización "Las Brisas", del Cantón Durán, Provincia del Guayas, tal como lo demuestran con el testimonio de Escritura Pública, celebrada ante el Abogado Eustorgio Tandazo Maridueña, Notario Cuadragésimo del Catón Guayaquil el 16 de marzo de 1998, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán el 27 de abril de 1998 y luego catastradas en el en el Departamento de Avalúos y Catastros con los códigos catastrales No. 45-2B-10A, 45-2B-10B, 45-2B-10C, 45-2B-10D, 45-2B-10E, 45-2B-10F, 45-2B-10G, 45-2B-10H. Dos.- Con fecha 10 de Febrero del 2005, el Departamento de Avalúos y Catastro realiza la fusión de los solares indicados anteriormente y los forma en un solo Código Catastral No. 45-2B-10A. Tres.- Con fecha 21 de marzo de 2006, la Alcaldesa del Cantón Durán en



FRANCISCO BOLAÑOS FLORES
NOTARIO

uso de las facultades legales y constitucionales que confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal, hace conocer que el Ilustre Concejo Cantonal de Durán, en sesión ordinaria del 21 de marzo de 2006, conoció y resolvió por unanimidad de sus miembros, aprobar el oficio # 196-IMD-AJ-2005 de fecha 9 de marzo de 2006 suscrito por el Procurador Síndico Municipal, en la relación a **DECLARAR AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, los dieciocho galpones y oficinas de propiedad de los antes mencionados cónyuges, construidos en los lotes No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H de la manzana No. 2B de la manzana No. 2B, ubicados en la Lotización "Las Brisas", del Cantón Durán, Provincia del Guayas, de acuerdo a la Ordenanza Municipal que reglamenta la Venta de Locales y Departamentales por el sistema de Propiedad Horizontal del Cantón Durán. **Cuatro.-** En los solares antes descritos previo a la obtención de los permisos municipales respectivos se construyeron dieciocho galpones y unas oficinas, las mismas que luego de la declaratoria de propiedad horizontal se identificaron previa inspección del Departamento de Avalúos y Catastro de la siguiente manera: Galpón # 1 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-1, Galpón 2 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-2, Galpón # 3 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-3 Galpón # 4 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-4, Galpón # 5 código catastral 19-11-10-1-0-0-1-5, Galpón # 6



- 
- código catastral 19-11-10-1-0-0-1-6, Galpón # 7 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-7 Galpón # 8 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-8, Galpón # 9 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-9 Galpón # 10 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-10, Galpón # 11 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-11, Galpón # 12 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-12, Galpón # 13 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-13, Galpón # 14 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-14, Galpón # 15 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-15, Galpón # 16 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-16, Galpón # 17 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-17, Galpón # 18 -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-18, Oficinas -
 - código catastral 19-11-10-1-0-0-1-19. CLÁUSULA

TERCERA: DECLARACIÓN JURAMENTADA.- Con los antecedentes expuestos y por cuanto los cónyuges **BAIRO SURI DELGADO** y **CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI**, han realizado bajo las normas constitucionales, legales y reglamentarias, todo el trámite pertinente para la obtención de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal, de los Galpones y Oficinas de propiedad de ellos, construidas en terrenos propios, es el deseo de ellos en representación de la sociedad conyugal formada entre sí, declarar libre y voluntariamente bajo la gravedad y solemnidad del juramento, que los antecedentes descritos en la cláusula anterior son la realidad de los hechos y que los códigos actuales son los descritos en el numeral cuarto de la

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION

GRUPO DE CIUDADANIA No. 090502747-2

NOMBRE DEL PADRE: HURT DELGADO BAIRQ

AL: OCTUBRE 1954

LOJA/LOJA/EL SACRAMENTO

FECHA DE NACIMIENTO: 05/10/1919

IDENTIFICACION: 0187

LOJA/LOJA EL SACRAMENTO

56

FIRMA DEL CEDULADO

EQUATORIANA ***** V3333V2222

CASADO CECILIA VELEPUCHA RUIZ

SECUNDARIA ESTUDIANTE

HANDEL SURI

VICTORIA DELGADO

GUAYAQUIL 20/05/99

20/05/2013

FIRMA DE LA AUTORIDAD

NOTARIA TRIGESIMA
 CANTON GUAYAQUIL

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION

GRUPO DE CIUDADANIA No. 110178576-2

VELEPUCHA RUIZ CECILIA MARIA

16 JUNIO 1958

LOJA/PALTAS/CATACOCCHA

001-1-0049-00290

LOJA/PALTAS CATACOCCHA 1958

Indica Viquebe R

EQUATORIANA ***** V3333V2222

CASADO BAIRQ SURI DELGADO

SUPERIOR ESTUDIANTE

ANTONIO VELEPUCHA

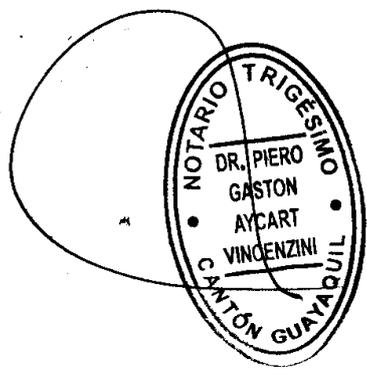
MARIA RUIZ

GUAYAQUIL 13/02/2001

13/02/2013

1875181-01

FIRMA DE LA AUTORIDAD





cláusula segunda de antecedentes, toda vez que los bienes individualizados podrán a su libre disposición realizar las enajenaciones que estimen pertinentes. **CLÁUSULA**

CUARTA: AUTORIZACIÓN EXPRESA

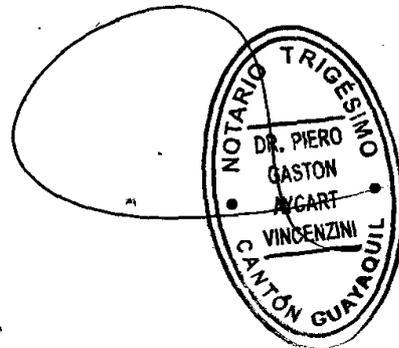
Expresamente queda autorizado, para llevar a cabo el perfeccionamiento del presente acto jurídico, el Abogado **JUAN CARLOS LAMOTA MEJIA**, para que a sola firma suscriba los escritos necesarios para la culminación del presente mandato. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo para la total validez de la Escritura Pública a otorgarse. (F)

ilegible).- Abogado **JUAN CARLOS LAMOTA MEJIA**.- Registro número Dos Mil Seiscientos Once del Colegio de Abogados del Guayas.- Guayaquil.- (Hasta aquí la minuta).- Es copia, la misma que se eleva a Escritura Pública, se agregan documentos de Ley.- Leída esta escritura de principio a fin, por mí el Notario, en alta voz, a los otorgantes quienes la aprueban en todas sus partes, se afirman, ratifican y firman en unidad de acto, conmigo el Notario. Doy fe.-

BAIRO SURI DELGADO

Ced. U. No. 090632347-2

Cert. Vot. No.





Cecilia Velepucha R.

CILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI

Un. No.

t. Vol. No.



[Handwritten signature]

EL NOTARIO

AB. HUMBERTO MOYA FLORES.

SE OTORGO ANTE MI Y CONSTA DEBIDAMENTE
REGISTRADA EN EL ARCHIVO A MI CARGO. EN
FE. DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER
TESTIMONIO EN CUATRO FOJAS UTILES QUE
SELLO RUBRICO Y FIRMO.

GUAYAQUIL, 10 DE MAYO DEL 2006

AB. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO



Ilustre Municipalidad del Cantón Durán
Prov. del Guayas - Ecuador
ALCALDIA



Oficio # 0641-IMD-EX-A
 Durán, 21 de marzo del 2006



Señores
BAIRO SURI DELGADO
CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI
 Ciudad.-

De mi consideración:

MARIANA MENDIETA DE NARVÁEZ, Alcaldesa del cantón Durán, en uso de las facultades Legales y Constitucionales que me confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal, me dirijo a usted (s) para hacerle conocer que el I. Concejo Cantonal de Durán, en Sesión Ordinaria celebrada el día martes 21 de Marzo del 2006, a las 12:00, conoció y resolvió por Unanimidad de sus Miembros, aprobar oficio # 196-IMD-AJ-2005 de fecha 9 de marzo del 2006, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, que tiene relación a **DECLARAR AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, al edificio de su propiedad implantado en los lotes # 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G y 10H de la manzana # 2B, ubicados en la lotización "Las Brisas", Códigos Catastrales # 45-2B-10A, 45-2B-10B, 45-2B-10C, 45-2B-10D, 45-2B-10E, 45-2B-10F, 45-2B-10G, 45-2B-10H, de acuerdo a la Ordenanza Municipal que Reglamenta la venta de Locales y Departamentales por el sistema de Propiedad Horizontal en este cantón.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes de ley.

Atentamente,
 DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


SRA. MARIANA MENDIETA DE NARVÁEZ
 ALCALDESA DEL CANTON DURAN

C.c. archivo

Adj. Resolución:

Mirella





Ilustre Municipalidad del Cantón Durán
Prov. del Guayas - Ecuador
ALCALDIA



Oficio # 0463-IMD-RC-SM
 Durán, 21 de Marzo del 006

Señora
MARIANA MENDIETA DE NARVÁEZ
ALCALDESA DEL CANTON DURAN
 En su despacho.-

Señor Dr.
ENRIQUE MÁRMOL PALACIOS
PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL



De mi consideración:

Cúmpleme comunicarle a usted (s) que el I. Concejo Cantonal de Durán en Sesión Ordinaria, celebrada el día Martes 21 de Marzo del 2006, a las 12:H00, resolvió por Unanimidad de sus Miembros, **APROBAR** el cuarto punto del día, constante en la convocatoria, oficio # 196-IMD-AJ-2005 de fecha 9 de marzo del 2006, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, relativo al Declarar al Régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL**, al edificio implantado en los lotes # 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G y 10H de la manzana # 2B, ubicados en las lotización "Las Brisas", Códigos Catastrales # 45-2B-10A, 45-2B-10B-, 45-2B-10C, 45-2B-10D, 45-2B-10E, 45-2B-10F, 45-2B-10G, 45-2B-10H a nombre de los Señores **BAIRO SURI DELGADO y CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI**.- Cúmplase.- Notifíquese.- Dese lectura: Concejales: Dra. Jeanete Bayne Martínez, Sr. Jipson Contreras Aparicio, Econ. Alfonso Córdova Jurado, Sr. Yuri Galarza Paz, Dra. Isabel Grijalva Grijalva, Prof. Vicente Mejía Ronquillo, Sr. José Mielles Arévalo, Econ. Dalton Narváez Mendieta, Sr. Ramiro Parrales Plaza, Dr. Oswaldo Peñaherrera Loayza, Sr. Alexi Altamirano Zhuno, Vicepresidente del I. Concejo Cantonal, Sra. Mariana Mendieta de Narváez, Alcaldesa del Cantón Durán, Dr. Enrique Mármol Palacios, Procurador Sindico Municipal. **C E R T I F I C O**: Que la resolución que antecede fue aprobado en forma unánime por el I. Concejo Cantonal de Durán a los veintiun días del mes de marzo del año dos mil seis, a las 12:H00, lo que comunico a usted para los fines de Ley, Durán, 21 de Marzo del 2006.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes de ley.

Atentamente,
 DIOS, PATRIA Y LIBERTAD



ABD. JORGE LOPEZ FARINO
 SECRETARIO GENERAL

C.c. Planeamiento-Urbano, Jurídico
 Terrenos, Avalúos y Catastro
 Interesados, Archivo

Mireña





**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE DURAN
DEPARTAMENTO
PLANEAMIENTO URBANO**

Oficio-DPU-0750-10-2005
Durán, 6 de Octubre del 2005

Sr. Dr.
Enrique Marmol Palacios
PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL
Presente.



De mis consideraciones:

Con relación a la petición presentada por los señores **DELGADO Y CECILIA MARIA YELEPUCHA RUIZ DE SURI**, propietarios de los lotes No.- 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H, de la manzana No.- 2-B ubicado en la Lotización "Las Brisas", con los Códigos Catastrales No. 45-2B-10A, 45-2B-10B, 45-2B-10C, 45-2B-10D, 45-2B-10E, 45-2B-10F, 45-2B-10G, 45-2B-10H, en la que solicita se le otorgue la correspondiente **DECLARATORIA AL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA EDIFICACIÓN**, por parte del Ilustre Concejo Cantonal de Durán. Y basándose en el Esquema Urbano en la Ordenanza que regula las edificaciones del Cantón Durán, capítulo No 3, sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

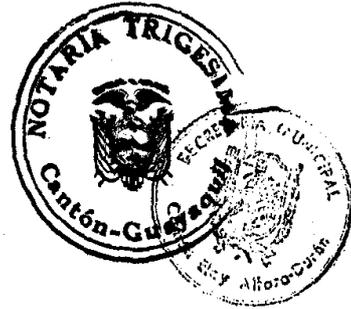
ANTECEDENTES

Los señores Bauro Suri Delgado y Cecilia María Yelepucha Ruiz de Suri, son propietarios de los lotes No.- 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H, de la manzana 2B, ubicado en la Lotización "Las Brisas", mediante Testimonio de Escrituras Públicas, notariada el 16 de marzo del 1.998 ante el Abg. Eustorgio Virgilio Tandazo Maridueña, Notario Cuadragésimo del Cantón Guayaquil, inscrita en el Registrador de la Propiedad de Durán el 27 de abril del 1998, y luego catastradas en el Departamento de Avalúos y Catastro con los Códigos Catastrales No.- 45-2B-10A, 45-2B-10B, 45-2B-10C, 45-2B-10D, 45-2B-10E, 45-2B-10F, 45-2B-10G, 45-2B-10H. Cabe indicar que el Departamento de Avalúos y Catastro con fecha 10 de febrero del 2005 realiza la fusión de los solares antes indicado y los forma en un solo código catastral No.- 45-2B-10A.

la Dirección de Planeamiento Urbano, en su Sección de Control de Construcciones les otorga Los respectivos Permisos de Construcción: con fecha 1 de febrero del 2001 el Permiso de Construcción No.- 0089-2001, el 23 de octubre del 2001 se otorga el Permiso de Construcción No.- 0181-2001, el 29 de enero del 2002 se otorga el Permiso de Construcción No.- 00204-2002, y el 4 de abril del 2003 con el Permiso de Construcción No.- 0017-2003, para la edificación de galpones con estructura metálica y cubierta steel panel.

I. Municipalidad de Duran
R. 15h07
Hora: 11 OCT 2005
Fecha: 11 OCT 2005
Firma: 419 carpeta





INFORME TÉCNICO

Este Departamento de Planeamiento Urbano realizó el levantamiento topográfico de los lotes No.- 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H, de la manzana No. 10 ubicada en la Lotización "Las Brisas", en la que se verificó los siguientes datos y medidas según escritura publicas.

LINDEROS, MENSURAS Y SUPERFICIE LOTE No. 10A SEGÚN ESCRITURA PUBLICA



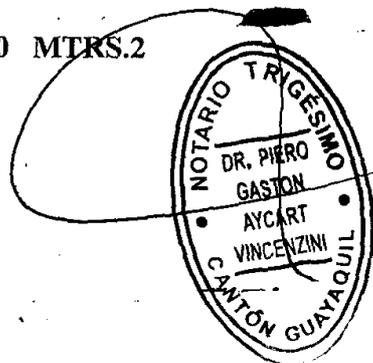
NORTE : URBANIZACION LAS BRISAS CON : 109,00 MTRS.
SUR : SOLAR # 10B CON : 110,50 MTRS.
ESTE : URBANIZACION LAS BRISAS CON : 31,00 MTRS.
OESTE : VIA DURAN-YAGUACHI CON : 35,00 MTRS.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO : 3.415,65 MTRS.2

LINDEROS, MENSURAS Y SUPERFICIE LOTE No. 10B SEGÚN ESCRITURAS PUBLICAS

NORTE : SOLAR # 10A CON : 110,50 MTRS.
SUR : SOLAR # 10C CON : 113,00 MTRS.
ESTE : URBANIZACION LAS BRISAS CON : 30,00 MTRS.
OESTE : VIA DURAN-YAGUACHI CON : 30,00 MTRS.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO : 3.146,40 MTRS.2





**LINDEROS , MENSURAS Y SUPERFICIE
LOTE No.- 10C
SEGÚN ESCRITURAS PUBLICAS**

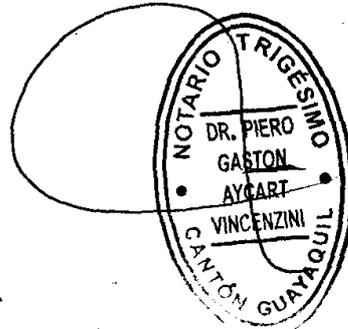
NORTE : SOLAR No.- 10B CON : 113,00 MTRS.
SUR : SOLAR No.- 10D CON : 115,00 MTRS.
ESTE : URBANIZACION LAS BRISAS CON : 30,00 MTRS.
OESTE : VIA DURAN-YAGUACHI CON : 30,00 MTRS.

AREA TOTAL DEL TERRENO : 3.213,90 MTRS.2

**LINDEROS, MENSURAS Y SUPERFICIE
LOTE No.- 10D
SEGÚN ESCRITURAS PUBLICAS**

NORTE : SOLAR No.- 10C CON : 115,00 MTRS.
SUR : SOLARES No.- 10E, 10F, 10G, 10H CON : 117,00 MTRS.
ESTE : URBANIZACION LAS BRISAS CON : 30,00 MTRS.
OESTE : VIA DURAN-YAGUACHI CON : 30,00 MTRS.

AREA TOTAL DEL TERRENO : 3.273,90 MTRS.2





LINDEROS, MENSURAS Y SUPERFICIE
LOTE No.- 10E
SEGÚN ESCRITURAS PUBLICAS

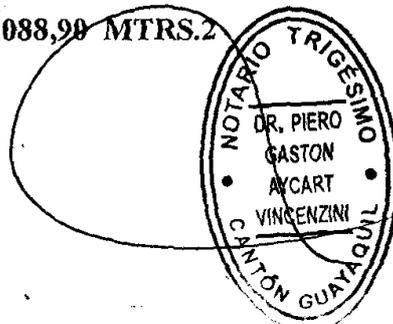
NORTE : SOLAR No.- 10D CON : 32,50 MTRS.
SUR : VIA DURAN-TAMBO CON : 30,00 MTRS.
ESTE : SOLAR No.- 10F CON : 76,00 MTRS.
OESTE : VIA DURAN-YAGUACHI CON : 75,00 MTRS.

AREA TOTAL DEL TERRENO : 2.154,52 MTRS.2

LINDEROS, MENSURAS Y SUPERFICIE
LOTE No.- 10F
SEGÚN ESCRITURAS PUBLICAS

NORTE : SOLAR No.- 10D CON : 30,00 MTRS.
SUR : VIA DURAN-TAMBO CON : 30,00 MTRS.
ESTE : SOLAR No.- 10G CON : 77,00 MTRS.
OESTE : SOLAR No.- 10E CON : 76,00 MTRS.

AREA TOTAL DEL TERRENO : 2.088,90 MTRS.2



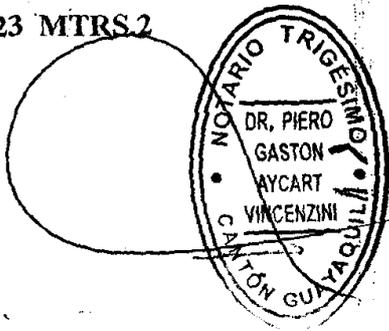


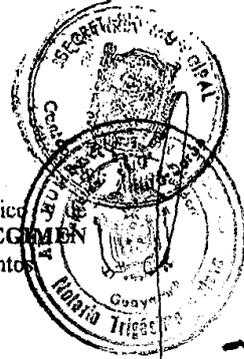
**LINDEROS, MENSURAS Y SUPERFICIE
LOTE No.- 10G
SEGÚN ESCRITURAS PUBLICAS**

NORTE : SOLAR No.- 10D CON : 30,00 MTRS.
SUR : VIA DURAN-TAMBO CON : 30,00 MTRS.
ESTE : SOLAR No.- 10H CON : 78,50 MTRS.
OESTE : SOLAR No.- 10F CON : 77,00 MTRS.
AREA TOTAL DEL TERRENO : 2.126,50 MTRS.2

**LINDEROS, MENSURAS Y SUPERFICIE
LOTE No.- 10H
SEGÚN ESCRITURAS PUBLICAS**

NORTE : SOLAR No.- 10D CON : 24,50 MTRS.
SUR : VIA DURAN-TAMBO CON : 34,08 MTRS.
ESTE : URBANIZACION LAS BRISAS CON : 16,00 MTRS.
+ 37,20 MTRS.
+ 29,15 MTRS.
OESTE : SOLAR No.- 10G CON : 78,50 MTRS.
AREA TOTAL DEL TERRENO : 2.265,23 MTRS.2





Este Departamento de Planeamiento Urbano luego de un estudio, análisis técnico revisada toda la documentación como requisito para la **APROBACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, la misma que reúne los siguientes documentos:

- ESCRITURAS PUBLICAS REGISTRADAS Y CATASTRADAS
- COPIA DE LOS IMPUESTOS PREDIALES
- COPIA DE LA CEDULA DE LOS PROPIETARIOS
- COPIA RECIBO DE PAGO DE AGUA POTABLE
- PERMISO DE CONSTRUCCION OTORGADO POR EL D. P. U.
- CUADRO DE ALÍCUOTAS
- CERTIFICADO DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTRO
- INFORME TÉCNICO DE EMELGUR
- INFORME TÉCNICO DE LA EMPRESA DE ALCANTARILLADO.
- CERTIFICACION DEL CUERPO BOMBERO DE DURAN
- SOLICITUD.

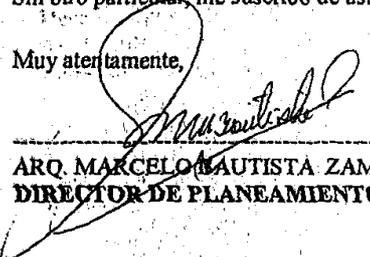
PRONUNCIAMIENTO

Con tales antecedentes esta Dirección considera **FACTIBLE LA APROBACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** de los lotes No.- 10A 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H, formando un solo cuerpo, con su código catastral No.: 45-2B-10A, emitido por el Departamento de Avalúos y Catastro el 10 de febrero del 2005, de la manzana letra B.-2, de la Lotización "Las Brisas".

En lo que respecta a la parte legal, es usted Dr. Enrique Mármol Palacios, Procurador Síndico Municipal informar al respecto. La aprobación definitiva es competencia del Ilustre Concejo cantonal de Durán.

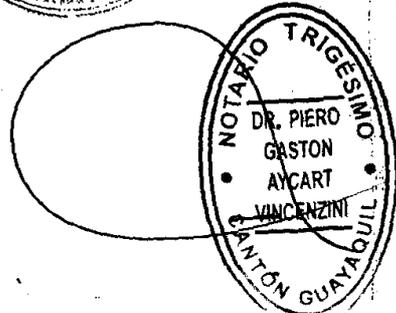
Sin otro particular, me suscribo de usted.

Muy atentamente,


ARQ. MARCELO BAUTISTA ZAMBRANO
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO

Adj.: Expediente con documentación y planos. (18 carpetas)

Amparito.

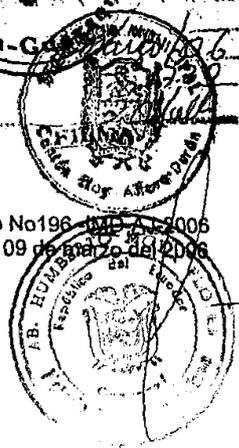




ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE DURÁN
Guayas-Ecuador
ASESORÍA JURÍDICA



Oficio No 196-2005-11-2006
Durán, 09 de marzo del 2006



Señora
MARIANA MENDIETA DE NARVÁEZ
ALCALDESA DE DURÁN
En su despacho.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente me dirijo a Usted y por su digno intermedio a los señores Ediles de Ilustre Concejo Cantonal de Durán para hacerles conocer e informar de la petición realizada por los cónyuges **BAIRO SURI DELGADO** y **CECILIA MARÍA VELEPUCHA RUIZ DE SURI**, propietarios de los Lotes No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G y 10H, los mismos que forman un solo cuerpo de la Manzana No. 2B, ubicados en la Lotización "Las Brisas", con los Códigos Catastrales No. 45-2B-10A, 45-2B-10B, 45-2B-10C, 45-2B-10D, 45-2B-10E, 45-2B-10F, 45-2B-10G, 45-2B-10H, por la cual solicitan se les apruebe la DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, amparado en el Esquema Urbano de la Ordenanza que regula las Edificaciones en el Capítulo No. 3 sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

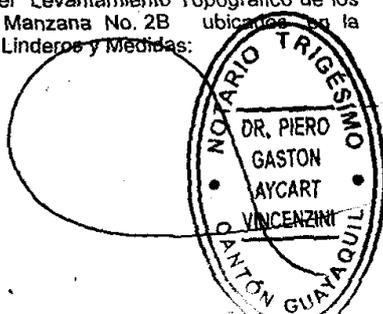
I.- ANTECEDENTES.-

Mediante Oficio DPU-0750-10-2005 de fecha 6 de Octubre del 2005, suscrito por el Arq. Marcelo Bautista Zambrano, Director del Departamento de Planeamiento Urbano, informa que los señores **BAIRO SURI DELGADO** y **CECILIA MARÍA VELEPUCHA RUIZ DE SURI**, son propietarios de los Lotes No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G y 10H de la Manzana No. 2B, ubicados en la Lotización "Las Brisas", tal como lo demuestran con el testimonio de Escritura Pública, celebrada ante el Abg. Eustorgio Virgilio Tandazo Maridueña, Notario Cuadragésimo del Cantón Guayaquil el 16 de Marzo de 1998, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán el 27 de Abril de 1998 y luego catastradas en el Departamento de Avalúos y Catastro con los códigos catastrales No. 45-2B-10A, 45-2B-10B, 45-2B-10C, 45-2B-10D, 45-2B-10E, 45-2B-10F, 45-2B-10G, 45-2B-10H. Cabe mencionar que el Departamento de Avalúos y Catastro con fecha 10 de Febrero del 2005 realiza la fusión de los solares antes indicados y los forma en un solo Código Catastral No. **45-2B-10A**.

La Dirección de Planeamiento Urbano, en su Sección de Control de Construcciones les otorgó los respectivos permisos de construcción: Con fecha 1 de Febrero del 2001 el Permiso de Construcción No. 0089-2001, el 23 de Octubre del 2001 se otorga el Permiso de Construcción No. 0181-2001, el 29 de Enero del 2002 se otorga el Permiso de Construcción No. 00204-2002, y el 4 de Abril del 2003 el Permiso de Construcción No. 0017-2003, para la edificación de galpones con estructura metálica y cubierta de stell panel.

1.1.- INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO.-

El Departamento de Planeamiento Urbano realizó el Levantamiento Topográfico de los Lotes No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G y 10H de la Manzana No. 2B ubicadas en la Lotización "Las Brisas", en la que se verificó los siguientes Linderos y Medidas:





**LINDEROS, MENSURAS y SUPERFICIE
LOTE No. 10A
SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA**

NORTE : URBANIZACIÓN LAS BRISAS CON 109,00 MTRS.
SUR : SOLAR # 10B CON 110,50 MTRS.
ESTE : URBANIZACIÓN LAS BRISAS CON 31,00 MTRS.
OESTE : VÍA DURÁN-YAGUACHI CON 35,00 MTRS.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO : 3.415,65 MTRS.2

**LINDEROS, MENSURAS y SUPERFICIE
LOTE No. 10B
SEGÚN ESCRITURAS PÚBLICAS**

NORTE : SOLAR # 10A CON 110,50 MTRS.
SUR : SOLAR # 10C CON 113,00 MTRS.
ESTE : URBANIZACIÓN LAS BRISAS CON 30,00 MTRS.
OESTE : VÍA DURÁN-YAGUACHI CON 30,00 MTRS.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO : 3.146,40 MTRS.2

**LINDEROS, MENSURAS y SUPERFICIE
LOTE No. 10C
SEGÚN ESCRITURAS PÚBLICAS**

NORTE : SOLAR # 10B⁹ CON 113,00 MTRS.
SUR : SOLAR # 10D CON 115,00 MTRS.
ESTE : URBANIZACIÓN LAS BRISAS CON 30,00 MTRS.
OESTE : VÍA DURÁN-YAGUACHI CON 30,00 MTRS.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO : 3.213,90 MTRS.2

**LINDEROS, MENSURAS y SUPERFICIE
LOTE No. 10D
SEGÚN ESCRITURAS PÚBLICAS**

NORTE : SOLAR # 10C CON 115,00 MTRS.
SUR : SOLARES # 10E, 10F, 10G, 10H CON 117,00 MTRS.
ESTE : URBANIZACIÓN LAS BRISAS CON 30,00 MTRS.
OESTE : VÍA DURÁN-YAGUACHI CON 30,00 MTRS.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO : 3.273,90 MTRS.2



LINDEROS, MENSURAS y SUPERFICIE
LOTE No. 10E
SEGÚN ESCRITURAS PÚBLICAS

NORTE : SOLAR # 10D CON 32,50 MTRS.
SUR : VÍA DURÁN-TAMBO CON 30,00 MTRS.
ESTE : SOLAR # 10F CON 76,00 MTRS.
OESTE : VÍA DURÁN-YAGUACHI CON 75,00 MTRS.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO : 2.154,52 MTRS.2



LINDEROS, MENSURAS y SUPERFICIE
LOTE No. 10F
SEGÚN ESCRITURAS PÚBLICAS

NORTE : SOLAR # 10D CON 30,00 MTRS.
SUR : VÍA DURÁN-TAMBO CON 30,00 MTRS.
ESTE : SOLAR # 10G CON 77,00 MTRS.
OESTE : SOLAR # 10E CON 76,00 MTRS.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO : 2.088,90 MTRS.2

LINDEROS, MENSURAS y SUPERFICIE
LOTE No. 10G
SEGÚN ESCRITURAS PÚBLICAS

NORTE : SOLAR # 10D CON 30,00 MTRS.
SUR : VÍA DURÁN-TAMBO CON 30,00 MTRS.
ESTE : SOLAR # 10H CON 78,50 MTRS.
OESTE : SOLAR # 10F CON 77,00 MTRS.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO : 2.126,50 MTRS.2

LINDEROS, MENSURAS y SUPERFICIE
LOTE No. 10H
SEGÚN ESCRITURAS PÚBLICAS

NORTE : SOLAR # 10D CON 24,50 MTRS.
SUR : VÍA DURÁN-TAMBO CON 34,08 MTRS.
ESTE : URBANIZACIÓN LAS BRISAS CON 16,00 MTRS.
+ 37,20 MTRS.
+ 29,15 MTRS.
OESTE : SOLAR # 10G CON 78,50 MTRS.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO : 2.265,23 MTRS.2





CUADRO DE ALICUOTAS
GALPONES Y OFICINAS
PROPIEDAD ING. BAIRÓ SURY DELGADO
LOTIZACIÓN LAS BRISAS
SOLARES No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, y 10H

NIVEL	ÁREA UTIL	ÁREA COMÚN	A. PRIVADA	ÁREA PARCIAL	ALICUOTA
GALPON 1	1077,300	501,3366		1578,6366	6.7709
GALPON 2	1077,300	501,3366		1578,6366	6.7709
GALPON 3	1045,380	486,4822		1531,8622	6.5703
GALPON 4	1003,940	467,1975		1471,1375	6.3098
GALPON 5	981,190	447,3032		1408,4932	6.0411
GALPON 6	911,750	424,2956		1336,0456	5.7304
GALPON 7	875,000	407,1935		1282,1935	5.4994
GALPON 8	833,350	387,8111		1221,1611	5.2377
GALPON 9	780,510	363,2212		1143,7312	4.9056
GALPON 10	762,550	354,8633		1117,4133	4.7927
GALPON 11	738,500	343,6713		1082,1713	4.6415
GALPON 12	719,900	335,0155		1064,9155	4.5246
GALPON 13	837,550	389,7656		1227,3156	5.2641
GALPON 14	810,780	377,3078		1188,0878	5.0958
GALPON 15	784,010	364,8500		1148,8600	4.9276
GALPON 16	756,300	351,9548		1108,2548	4.7534
GALPON 17	730,580	339,9856		1070,5656	4.5917
GALPON 18	738,420	343,6341		1082,0541	4.6410
OF. 1-2 PL. BAJA- ALTA (19)	386,5300	179,8771	117,0495	683,4565	2.9314
ÁREA TOTAL	15830,840	7367,1025		23314,9919	100,0000
CONSTRUCCIÓN					



El Departamento de Planeamiento Urbano luego del estudio, análisis técnico y de la revisión de toda la documentación como requisito para la APROBACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, la misma que reúne los siguientes documentos:

- ESCRITURAS PUBLICAS REGISTRADAS Y CATASTRADAS
- COPIA DE LOS IMPUESTOS PREDIALES
- COPIA DE LA CEDULA DE LOS PROPIETARIOS
- COPIA RECIBO DE PAGO DE AGUA POTABLE
- PERMISO DE CONSTRUCCION OTORGADO POR EL D. P. U.
- CUADRO DE ALÍCUOTAS
- CERTIFICADO DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTRO
- INFORME TÉCNICO DE EMELGUR
- INFORME TÉCNICO DE LA EMAPAD.
- CERTIFICACION DEL CUERPO BOMBERO DE DURAN
- SOLICITUD.



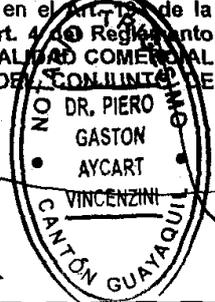
Con tales antecedentes la Dirección de Planeamiento Urbano considera **FAVORABLE LA APROBACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** para las lotes No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G y 10H, formando un solo cuerpo, con el Plan Catastral No. 45-2B-10A, emitido por el Departamento de Avalúos y Catastró el 10 de Febrero del 2005, de la Manzana Letra "B 2" de la Lotización "Las Brisas".

I.2.- INFORME DE LA DIRECCIÓN AMBIENTAL.

En fecha 31 de octubre del 2005 esta Asesoría Jurídica remitió a la Ing. Rita Ayovi Mosquera, Directora Ambiental de esta Municipalidad, mediante oficio 1221-IMD-AJ-2005, la documentación contentiva del presente trámite, para que se emita su informe y pronunciamiento, luego la inspección respectiva, al conjunto de galpones que conforman las bodegas y oficinas de los peticionarios; la Directora Ambiental mediante oficio DA-OI-055-2006 de fecha 08 de marzo del 2006 emite su Informe Técnico Ambiental, en el cual detalla lo evaluado, luego de la inspección realizada al conjunto de 18 galpones, en el cual se considera el uso de suelo como industrial y por estar situado en avenida como uso comercial y de servicios, se encuentra instalada una planta de tratamiento de aguas industriales; además de contar con los servicios de electricidad, agua potable, alumbrado público, sistema de recolección de residuos, transporte público y telefonía convencional. El predio donde se encuentra los galpones no tiene una cubierta significativa o de valor ambiental de vegetación. No se considera la presencia de fauna en el área dado que el terreno se encuentra totalmente desmontado. Por lo que concluye que el predio al cumplir con las medidas necesarias respecto a tratamiento de aguas residuales y el debido contingente en caso de incendios, desechos sólidos y que cuenta con todos los servicios básicos, estima procedente que se ponga en conocimiento del Concejo Cantonal de Durán para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal que solicitan los interesados.

II.- PRONUNCIAMIENTO JURÍDICO.-

Con los antecedentes expuestos en el acápite I del presente Dictamen, tomando en consideración el contenido íntegro de los Informes de las Direcciones de Planeamiento Urbano y Ambiental, esta Sindicatura en uso de la facultad que le confiere el Art. 166, Inciso Cuarto de la *codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal*, EMITE DICTAMEN FAVORABLE, para que el Ilustre Concejo Municipal de Durán, en uso de sus atribuciones y facultades que determina el Art. 63 Numerales 1, 3 y 49 *Ibidem*, con sujeción a lo dispuesto en los Arts. 123 y 124 del mismo cuerpo legal y una vez que los peticionarios han cumplido con lo determinado en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento; en atención a la atribución legal constante en el Art. 123 de la *codificación de la Ley de Propiedad Horizontal*, concordante con el Art. 4 del Reglamento General de la Propiedad Horizontal, DECLARE DE NATURALEZA Y FINALIDAD COMERCIAL la DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO DE



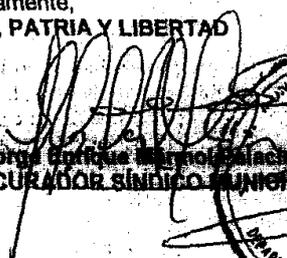


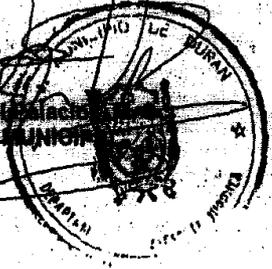
Implantada en el cuerpo cierto que conforman los Lotes No. 10A, 10B, 10C y 10H de la Manzana No. 2B, ubicados en la Lotización "Las Palmas" de los cónyuges BAIRO SURI DELGADO y CECILIA MARÍA VELEPUCHA

Realizada la Declaración antes mencionada, deberá oficiarse al Jefe de Avalúos y Catastros Municipal para que proceda a catastrar, separadamente cada local del conjunto de galpones y oficinas, el pago, por cada uno de ellos, de los Impuestos, Tasas y Contribuciones conforme a la Ordenanza respectiva y la codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Del mismo modo los peticionarios deberán dar estricto cumplimiento a lo ordenado en las normas de propiedad horizontal, definidas en la Ley y Reglamento de la materia.

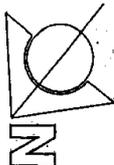
Salvo su mejor ilustrado criterio

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


Dr. Jorge Enrique Magno Velasco
PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL



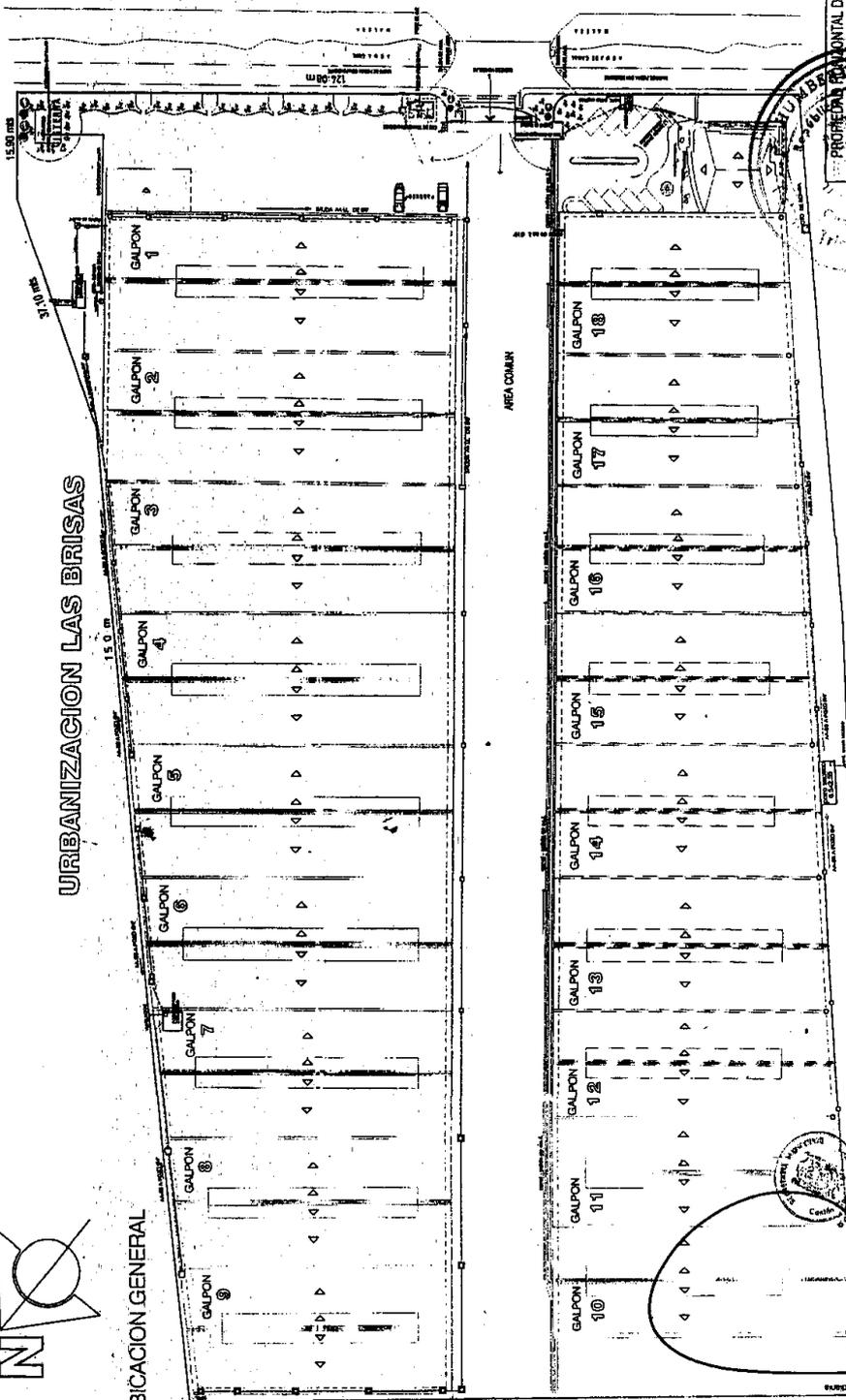
EMPI



UBICACION GENERAL

URBANIZACION LAS BRISAS

VIA DURAN TAMBO



VIA DURAN BABAHoyo

PLANO DE INSTALACIONES

A.A.S.S. A.A.P.P. A.A.L.L.

ESCALA 1:100



PROPIEDAD FONCIARIA DEL CANTON DE LAS BRISAS Y OFICINAS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS DEL CANTON GUAYAS

PROYECTO GENERAL DE INSTALACIONES A.A.P.P. A.A.L.L.

FECHA: 29/10/2004

29/27

ESCALAS: INDICADAS

Relativamente Responsable: [Signature]

Proy. Arch. G. 2. Inicial: N. AREA

URBANIZACION LAS BRISAS (SIGACO)





CUADRO DE ALICUOTAS

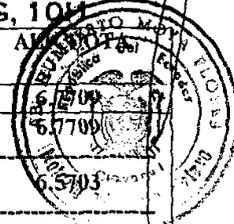
GALPONES Y OFICINAS

PROPIEDAD ING. BAIRO SURY DELGADO

LOT. LAS BRISAS

SOLARES No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H

NIVEL	AREA UTIL	A. COMUN	A. PRIVADA	A. PARCIAL	A. TOTAL
GALPON 1	1077,300	501,3366		1578,6366	6.7709
GALPON 2	1077,300	501,3366		1578,6366	6.7709
GALPON 3	1045,380	486,4822		1531,8622	6.5703
GALPON 4	1003,940	467,1975		1471,1375	6.3098
GALPON 5	961,190	447,3032		1408,4932	6.0411
GALPON 6	911,750	424,2956		1336,0456	5.7304
GALPON 7	875,000	407,1935		1282,1935	5.4994
GALPON 8	833,350	387,8111		1221,1611	5.2377
GALPON 9	780,510	363,2212		1143,7312	4.9056
GALPON 10	762,550	354,8633		1117,4133	4.7927
GALPON 11	738,500	343,6713		1082,1713	4.6415
GALPON 12	719,900	335,0155		1054,9155	4.5246
GALPON 13	837,550	389,7656		1227,3156	5.2641
GALPON 14	810,780	377,3078		1188,0878	5.0958
GALPON 15	784,010	364,8500		1148,8600	4.9276
GALPON 16	756,300	351,9548		1108,2548	4.7534
GALPON 17	730,580	339,9856		1070,5656	4.5917
GALPON 18	738,420	343,6341		1082,0541	4.6410
OF. 1-2 PL BAJA-ALTA (19)	386,5300	179,8771	117,0495	683,4566	2.9314
A. TOTAL CONSTRUCCION	15830,840	7367,1025		23314,9919	100,0000





ESTUDIO JURÍDICO LAMOTA-BLUM

& ASOCIADOS

Juan Carlos Lamota Mejía
José Luis Lamota Mejía
Katuska Juez de Lamota
Fernando Chávez Drouet

Dirección: Fco. García Avilés y Luque
Quinto piso - oficina No. 503
Teléfonos: 042- 531393 / 042- 514354
Casilla Judicial No. 1391



HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

SEÑOR NOTARIO:

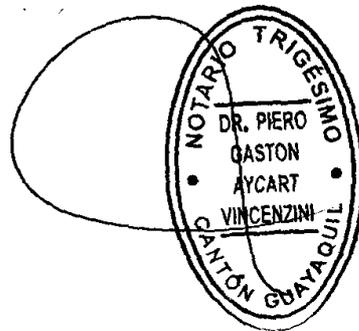
En el registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase protocolizar de conformidad con lo que dispone el artículo.- 18 numeral 2, los siguientes documentos a saber: **Uno**) Escritura de Declaración Juramentada que otorgan los Señores cónyuges **BAIRO STAR DELGADO** y **CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURÍ**; **Dos**) Oficio No.- 0641-IMD-EX A del 21 de Marzo del 2006, suscrito por la Señora Mariana Mendieta de Narváez, Alcaldesa de la Ilustre Municipalidad del Cantón Durán; **Tres**) Oficio No.- 0463-IMD-RC-SM del 21 de Marzo del 2006, suscrito por el Ab. Jorge López Fariño, Secretario de la Ilustre Municipalidad del Cantón Durán; **Cuatro**) Oficio No.- DPU-0750-10-2005, de 6 de Octubre del 2005, suscrito por el Arq. Marcelo Bautista Zambrano, Director de Planeamiento Urbano, de la Ilustre Municipalidad del Cantón Durán; **Cinco**) Oficio No.- 196-IMD-AJ-2006, de 9 de Marzo del 2006, suscrito por el Dr. Jorge Enrique Mármol Palacios, Procurador Síndico Municipal, de la Ilustre Municipalidad del Cantón Durán; **Seis**) Certificación de nuevos Códigos Municipales y Avalúos, suscrito por el Jefe de Avalúos y Catastro de la Ilustre Municipalidad del Cantón Durán, de fecha 6 de Abril del 2006; **Siete**) Plano General de las Instalaciones, debidamente aprobado por la Ilustre Municipalidad del Cantón Durán, de fecha 21 de Marzo del 2006; y **Ocho**) Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, publicado en el Registro Oficial No.- 270 del Lunes 6 de Septiembre de 1999.

Hecho que fuera solicito que se me confiera cinco testimonios de la presente protocolización.

Es Justicia,

JUAN CARLOS LAMOTA MEJÍA

ABOGADO
Reg: No. 2611





Ilustre Municipalidad del Cantón Durán

Prov. del Guayas - Ecuador
DPTO. AVALUOS Y CATASTRO



Durán 6 de Abril



En atención a su solicitud con Tasa de Trámite No. 56.350, mediante el cual se solicita los códigos catastrales de la propiedad horizontal de la manzana 2 B signado con el código catastral 45-2 B - 10 A en el cual se encuentran fusionados los solares 10 A, 10 B, 10 C, 10 D, 10 E, 10 F, 10 G Y 10 H, aprobada el 28 de Enero del 2006 ubicada en la lotización LAS BRISAS a nombre de SURY DELGADO BAIRO Y SRA VELEPUCHA RUIZ CECILIA con sus respectivos avalúos.

Al respecto informo lo siguiente:

NOMBRE	CODIGO	AVALUO
Galpón 1	19-11-10-1-0-0-1-1	\$ 135.113.01
Galpón 2	19-11-10-1-0-0-1-2	\$ 135.113.01
Galpón 3	19-11-10-1-0-0-1-3	\$ 131.121.49
Galpón 4	19-11-10-1-0-0-1-4	\$ 125.932.51
Galpón 5	19-11-10-1-0-0-1-5	\$ 120.543.96
Galpón 6	19-11-10-1-0-0-1-6	\$ 114.357.10
Galpón 7	19-11-10-1-0-0-1-7	\$ 109.766.85
Galpón 8	19-11-10-1-0-0-1-8	\$ 104.577.87
Galpón 9	19-11-10-1-0-0-1-9	\$ 97.991.87
Galpón 10	19-11-10-1-0-0-1-10	\$ 95.596.95
Galpón 11	19-11-10-1-0-0-1-11	\$ 92.603.31
Galpón 12	19-11-10-1-0-0-1-12	\$ 90.407.97
Galpón 13	19-11-10-1-0-0-1-13	\$ 104.977.02
Galpón 14	19-11-10-1-0-0-1-14	\$ 101.783.81
Galpón 15	19-11-10-1-0-0-1-15	\$ 98.391.02
Galpón 16	19-11-10-1-0-0-1-16	\$ 94.798.65
Galpón 17	19-11-10-1-0-0-1-17	\$ 91.605.43
Galpón 18	19-11-10-1-0-0-1-18	\$ 92.603.31
Oficinas	19-11-10-1-0-0-1-19	\$ 58.475.80

Además debo indicar que dichos códigos comienzan a regir a partir del año 2007.

ATENTAMENTE,

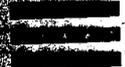
LCDO. ANTONIO BARCO VELÁSQUEZ
JEFE DE AVALUOS Y CATASTRO.
C.c. Archivo
Sec. AVC / me



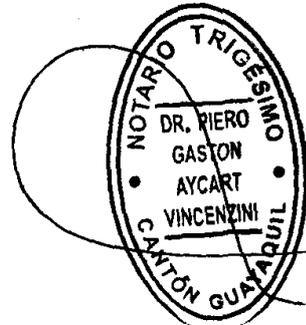


*No. 279/2006 ESCRITURA DE
PROTOCOLIZACIÓN DE LA ESCRITURA
DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE
OTORGAN LOS SEÑORES CÓNYUGES
BAIRO SURI DELGADO Y CECILIA
MARÍA VELEPUCHA RUIZ DE SURI;
OFICIOS OTORGADOS POR LA I.
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DURÁN;
CERTIFICACIÓN DE NUEVOS CÓDIGOS
MUNICIPALES Y AVALÚOS, SUSCRITO
POR EL JEFE DE AVALÚOS Y
CATASTRO DE LA I. MUNICIPALIDAD
DEL CANTÓN DURÁN; PLANO GENERAL
DE LAS INSTALACIONES; Y,
REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE
PROPIEDAD HORIZONTAL.-----
CUANTÍA: INDETERMINADA.-----

En la ciudad de Guayaquil, a los diez días del mes de Mayo
del año dos mil seis, ante mí Abogado **HUMBERTO
ALEJANDRO MOYA FLORES**, Notario Trigésimo Octavo
del Cantón Guayaquil.



HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO





No. 1229

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Decreto:

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

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

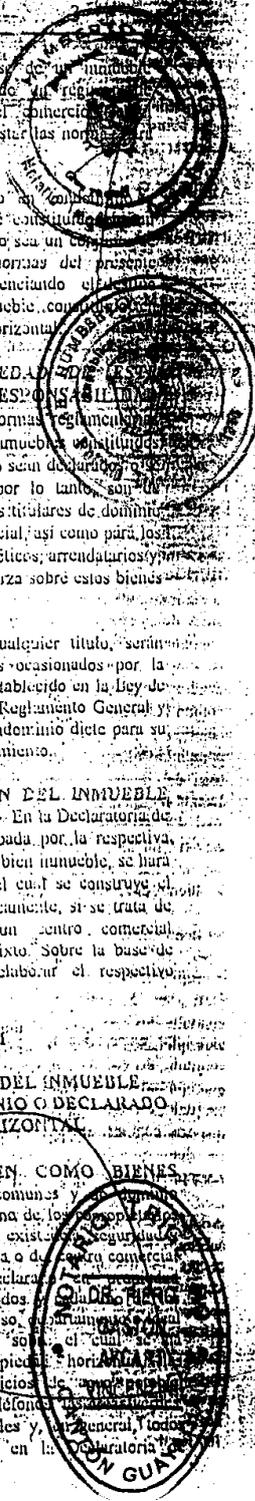
Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración,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

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

CAPITULO II

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

ARTICULO 5: SE ENTIENDEN COMO BIENES COMUNES.- Se reputan bienes comunes y insalientable e indivisible para cada una de las partes del inmueble, los necesarios para la existencia, conservación del conjunto de vivienda o de centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se construyó el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía, las vías de acceso y espacios comunes y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.





ARTÍCULO 7: DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad sobre los bienes comunes son derechos de orden real, uso y goce de carácter permanente, gravamen, embargo y ejecución, para la respectiva inscripción de los términos de este Reglamento.

ARTÍCULO 8: DERECHOS DEL USUARIO.- El usuario, acreedor anticrético, usufructuario tendrá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individualmente, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 8: DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.- En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquellos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

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

ARTÍCULO 9: "RELACION PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES" COMUNES.- Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto,

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

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

ARTÍCULO 10: REPARACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal. Si se trata de reparaciones, necesarias y urgentes por inminente peligro de 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 autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;
- Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;



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

- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- j) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- k) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la administración del edificio o condominio declarado en propiedad horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio;
- l) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

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

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

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

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

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

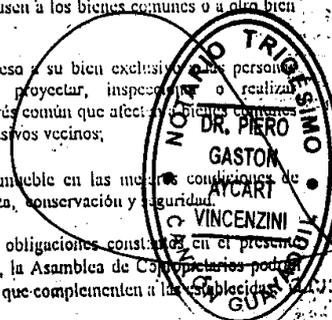
ARTICULO 16: REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

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

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

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

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





PROHIBICIONES A LOS COPROPIETARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE BIENES EXCLUSIVOS.- y usuarios de bienes exclusivos

Realizar obras de bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos exigidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;

Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.

Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o; cuando afecten al uso o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;

Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, inflamables o de prohibida tenencia;

Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en propiedad horizontal, a tenor de lo dispuesto en el literal k) del artículo 18; y

Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el Reglamento Interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

CAPITULO IV

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

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

En caso de reincidencia, la persona que ejerza la administración del inmueble, a más de ostentar la representación legal, tomará las medidas e iniciará las acciones legales pertinentes previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento de vivienda o del local comercial otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de las sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda o del local comercial en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 20: DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones...



d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal; acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal;

e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;

f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;

g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedara encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;

h) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o antierosis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;

i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;

j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial;

k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y

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

ARTICULO 21. DERECHO DE USO DE BIENES COMUNALES. Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes tales como: energía eléctrica, telefonía, agua y/o agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fijara la Asamblea de Copropietarios, o el Organismo que establezca las políticas de administración.

ARTICULO 22. OBLIGACION ESPECIAL. Cuando un inmueble de vivienda o local comercial que no haya permitido cerrarlo o sin ser habilitado, no cumpla el copropietario de la obligación de pagar las expensas y gastos comunes y contribuciones extraordinarias, en mora, los respectivos intereses calculados al tipo de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

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

CAPITULO VI

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

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

ARTICULO 25. DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES. Los Copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, reunidos en Asamblea General, conforman el Organismo Administrativo de Copropietarios para la administración de los bienes comunes. Adicionalmente, los Copropietarios reunidos en Asamblea General, establecerán el marco del reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, el cual será la base de la administración, mejoramiento y conservación de los bienes comunes.

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





energía eléctrica, agua potable para las áreas comunes, vigilancia, mantenimiento de áreas verdes, jardines y áreas comunes, mantenimiento de útiles de limpieza, reparaciones de equipos de equipamiento y combustibles para el transporte de los propietarios y su seguro.

Los copropietarios del inmueble común o declarado en régimen de propiedad horizontal contribuirán 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 que amparan al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

ARTICULO 31: DEL FONDO COMUN DE RESERVA. Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes 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 reemplazo exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII

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

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

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

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



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

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

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

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

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

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden autoconvocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, 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 la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

ARTICULO 39: QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, será integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 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 nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito se establezca en la Propiedad Horizontal, sin importar si se trata de primera o segunda convocatoria. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representantes de cada asistente a la misma.

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

ARTICULO 40: REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, según sea el caso, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

ARTICULO 41: DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento General.

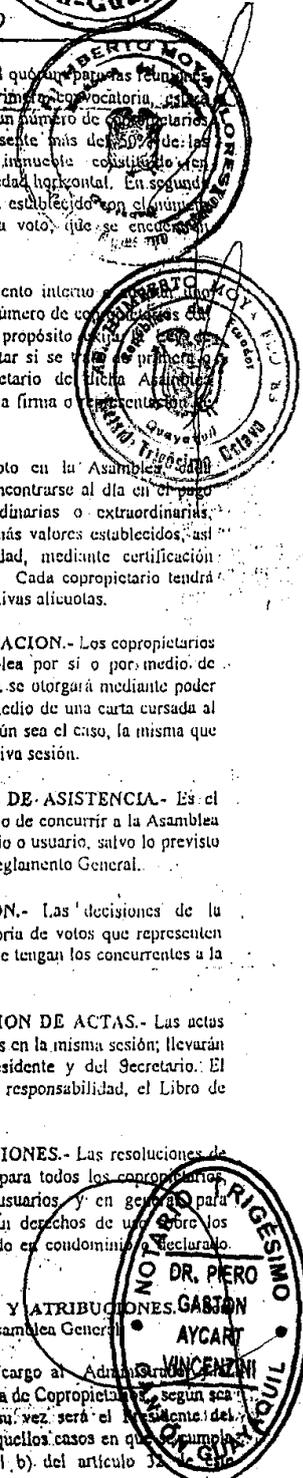
ARTICULO 42: VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

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

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

ARTICULO 45: DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- Elegir y remover de su cargo al Administrador, Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento General;



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

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

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

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

ARTÍCULO 47: DIRECCIÓN Y SECRETARÍA. 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.

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

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

ARTÍCULO 50: 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.



ARTICULO 52: REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso, se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 53: VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

ARTICULO 54: APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

ARTICULO 55: RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, condotatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 56: DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

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

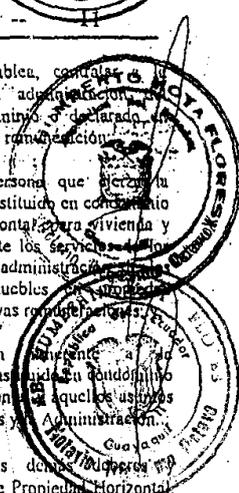
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito, a la persona que ejercerá la administración del inmueble constituido en condominio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

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

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

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

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal, de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratar 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 o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y los reglamentos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal que se expida.



ADMINISTRADOR. La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Para ejercer la administración no será necesario ser copropietario del inmueble. Si el administrador no ejerce la administración faltare temporalmente, el titular delegará a otro copropietario esas funciones. Si el titular fuere definitivo, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

ARTICULO 60: ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR. Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) o declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios, infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanadas de los Organos de Administración;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir 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 o el Directorio General, según corresponda;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;



- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Organos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Organos de Administración del inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble.
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- w) Realizar, las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Organos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 61: REPRESENTACION LEGAL. La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, individual o conjuntamente, el Presidente o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 62: SISTEMA DE SEGURIDAD. El sistema de seguridad que se contrate en el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará de

acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno. En todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alicuota de propiedad por bloque, edificio, torre o conjunto para viviendas para comercio y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

SOLUCION DE CONFLICTOS

ARTICULO 63: Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, cualquier controversia que surge entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Organos de Administración del inmueble.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

CAPITULO IX

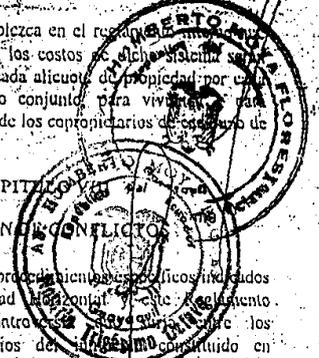
PRECEPTOS ESPECIALES PARA INMUEBLES DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL CUYA FINALIDAD SEA EL COMERCIO

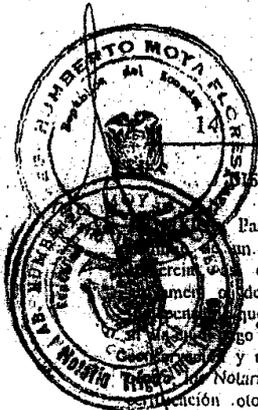
ARTICULO 64: PROMOCION Y PUBLICIDAD. Para el caso de inmuebles declarados en propiedad horizontal cuya finalidad sea el comercio, los costos de publicidad y promoción de los mismos serán asumidos a prorrata de cada alicuota de propiedad de todos los copropietarios y demás personas que ostenten derechos sobre ellos.

La publicidad y promoción particular de cada uno de los locales comerciales correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

La publicidad y promoción global que beneficie al inmueble declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, será diseñada y escurada por el Directorio General. La Asamblea de Copropietarios asumirá anualmente el monto para dichos rubros, según sugerencia que le formule en tal sentido el Directorio General.

ARTICULO 65: HORARIO DE ATENCION PUBLICO. Al Administrador de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, le corresponde establecer los horarios mínimos y máximos de atención al público en los cuales deben permanecer abiertos todos los locales comerciales.





Registro Oficial N° 270

DISPOSICIONES GENERALES

Para que pueda realizarse la transferencia de un piso, departamento de vivienda o local como para la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, será requisito que el respectivo propietario compruebe estar al día de las expensas o cuotas de administración, y reparación, así como de los seguros. Al Notario exigirá como documento habilitante la certificación otorgada por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en esta disposición.

SEGUNDA: Será obligación de la persona natural o jurídica constructora o inmobiliaria elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y ponerlo en conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencia de dominio. Dicho Reglamento Interno de Copropiedad no podrá modificar ninguna norma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, ni el presente Reglamento General.

TERCERA: El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitirá las regulaciones complementarias al presente Reglamento General.

DISPOSICION TRANSITORIA

En el plazo de 60 días contados a partir de la expedición del presente Reglamento General, los copropietarios de inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal, deberán adecuar sus reglamentos internos a las normas del presente Reglamento General.

DISPOSICIONES FINALES

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

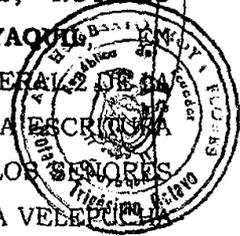
El presente Reglamento General entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial y de su ejecución encargarse el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 27 de agosto de 1999.

() Jamil Mahuad Witt, Presidente Constitucional de la República.



HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO



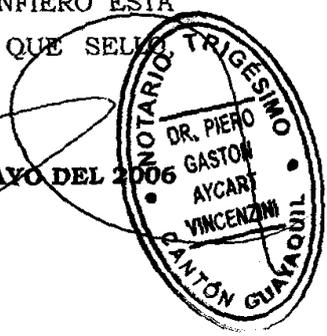
RAZÓN: ABOGADO HUMBERTO MOYA FLORES, NOTARIO TRIGÉSIMO OCTAVO DEL CANTÓN GUAYAQUIL, CUMPLIMIENTO A LO QUE DISPONE EL ART. 18 NUMERAL 2 DE LA LEY NOTARIAL, HE PROCEDIDO A PROTOCOLIZAR LA ESCRITURA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE OTORGAN LOS SEÑORES CÓNYUGES BAIRO SURI DELGADO Y CECILIA MARÍA VELLEZ RUIZ DE SURI; OFICIOS OTORGADOS POR LA I. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DURÁN; CERTIFICACIÓN DE NUEVOS CÓDIGOS MUNICIPALES Y AVALÚOS, SUSCRITO POR EL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTRO DE LA I. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DURÁN; PLANO GENERAL DE LAS INSTALACIONES; Y, REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

GUAYAQUIL, MAYO 10 DEL 2.006

[Handwritten signature]
EL NOTARIO
AB. HUMBERTO MOYA FLORES

SE **PROTOCOLIZO** ANTE MI Y CONSTA DEBIDAMENTE REGISTRADA EN EL ARCHIVO A MI CARGO; EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA **QUINTO** COPIA EN **VEINTIOCHO** FOJAS ÚTILES, QUE SELLO, RUBRICO Y FIRMO.

GUAYAQUIL, 10 DE MAYO DEL 2006



EL NOTARIO
Abg. Humberto Moya Flores
Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN DURÁN

da inscrita la Protocolización de la escritura de declaración juramentada, plano y mas documentos relacionados con la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal, que hace ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DURAN a favor de los cónyuges **BAIRO SURÍ DELGADO y CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ**, con el número 1 del Registro de Propiedad Horizontal, anotada bajo el número 2088 Repertorio.- Queda archivado un juego de planos.- Eloy Alfaro, Cantón Durán, quince de mayo del dos mil seis.- El Registrador.-

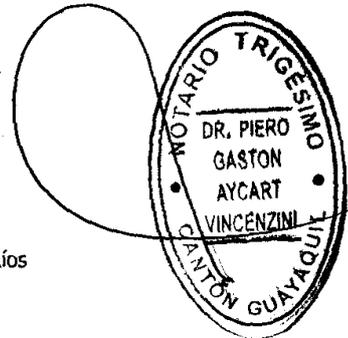
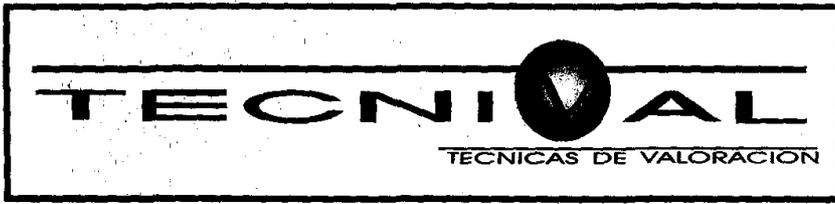
Dr. MIGUEL VERNAZA QUEVEDO
Registrador de la Propiedad
del Cantón Durán

Se tomó nota al margen de las inscripciones números 2398 del Registro de Propiedad de 1998; y, 122 del Registro de Propiedad del 2005.- Eloy Alfaro, Cantón Durán, quince de mayo del dos mil seis.- El Registrador.-



Dr. MIGUEL VERNAZA QUEVEDO
Registrador de la Propiedad
del Cantón Durán





Edif. El Marques 5to piso oficina 502, 9 de Octubre 2009 y Los Ríos
TeleFax: 04 2394324 - 04 2290033 • Cel.: 091719088
Email: avaluos@tecnival-sa.com
Guayaquil - Ecuador



ESTUDIO DE VALUACION BIENES INMUEBLES	
DATOS DEL SOLICITANTE	
INSTITUCION BANCARIA:	Banco Bolivariano
FINALIDAD:	Hipoteca
EJECUTIVO DE CUENTA:	Alexandra Sánchez
PROPIETARIO DEL BIEN:	Comuchecsa S. A.
FECHA DE INSPECCION:	27/08/2008
FECHA DE ELABORACION DEL INFORME:	29/08/2008
TELEFONO:	2.801493

I. RESEÑA DE OBJETO EN ESTUDIO:

Terrenos con galpones industriales y oficinas.

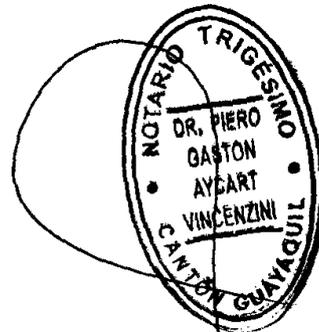
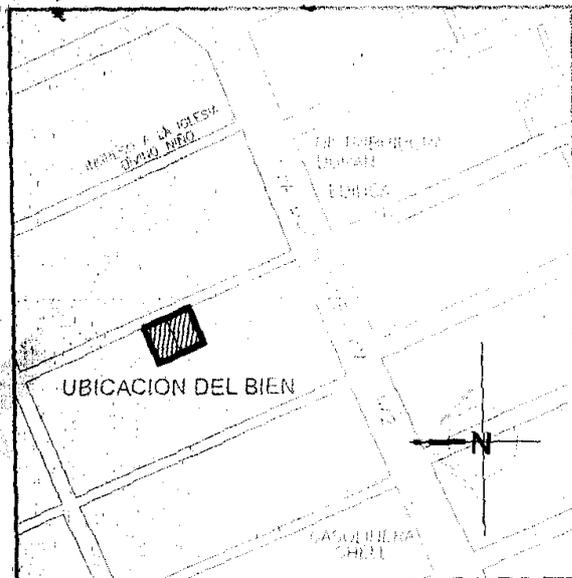
II. DETALLE DE UBICACIÓN:

Dirección: Solar No.16 y No. 17 Manzana P, Urbanización I. M. Doce de Noviembre, formando parte de la hacienda "EL Recreo" ubicado en el Kilómetro 1 ½ de la Vía a Durán.

Provincia: Guayas.
Cantón: Durán.

Clasificación de la zona: Urbana - industrial, de estratos medios y mediana plusvalía.

Croquis de ubicación:



Atención
En Carretera Outback



III.

IV. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:

CONCEPTO	DETALLE
Bancos:	Agencias de los Bancos del Pichincha e Internacional.
Comercio:	Local de Mi Comisariato, Estaciones de Servicio Shell y Móvil, Taller Inmetalquim, ferreterías, farmacias e infinidad de locales comerciales a lo largo de la vía anteriormente mencionada, distribuidora Edinca, Comercial Durán.
Centros Educativos:	Colegio Fiscal Mixto SEN.
Entidades Públicas:	Oficina de Pacifictel, Cementerio General de Durán.
Centros Religiosos:	Iglesia dedicada al Divino Niño Jesús.
Transporte y Otros:	Por la vía Durán - Tambo ubicada muy cerca de la propiedad, circulan importantes líneas de transporte urbano y cooperativas de transporte intercantonal e interprovincial, por los que el acceso al sector es sencillo a cualquier hora del día.

V. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Terreno		Edificación	
Área:	1.200.00 m ²	Tipo:	Bodegas
Forma:	Rectangular	Uso Actual:	Bodegas Oficinas
Ubicación:	Medianero	Edad:	12 años aproximadamente.
Topografía:	Relleno al nivel de la acera.	Estado:	Muy Bueno.

Distribución:

Ingreso Principal: Parte frontal izquierda y derecha Galpones Industriales No.1 y No.2, parte frontal media; Oficinas: en planta baja; oficinas actualmente desocupadas. En planta alta: dos ambientes con un baño. Parte Posterior izquierda y derecha: Módulo de baños de empleados y bodega.

LINDEROS Y OTROS:

Linderos según documentos legales:

Solar No.16

Norte:	Solar No. 15 con 30.00 metros.
Sur:	Solar No.17 con 30.00 metros.
Este:	Calle pública con veinte metros.
Oeste:	Solares No. 2 y 3 con veinte metros.
Total según escrituras:	600.00 m ²



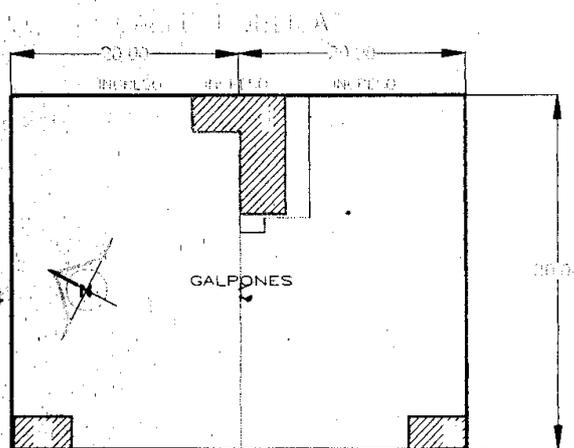


Solar No.17:

Norte:	Solar No. 16 con treinta metros.
Sur:	Solar No. 18 con treinta metros.
Este:	Calle pública con veinte metros.
Oeste:	Solar No. 1 y parte de espacios verdes con 20.00 metros.
Total según escrituras:	600.00 m2
Total:	1.200.00 m2

ÁREAS DE CONSTRUCCION VERIFICADAS EN SITIO				
No.	DESCRIPCION	UNIDAD	ÁREAS DE CONSTRUCCION	OBRAS COMPLEMENT.
1	Galpones	m2	1.200,00	
2	Módulo de Oficinas	m2	120,00	
3	Baños, Vestidores y Bodegas	m2		46,00
4	Cisterna	m2		8,00
TOTAL ÁREAS CONSTRUIDAS			1.320,00	

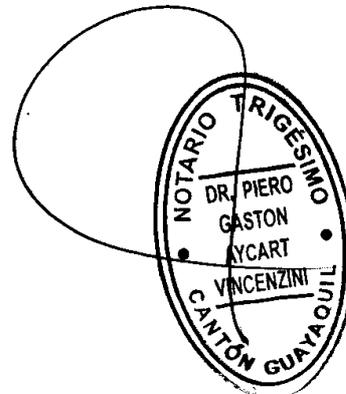
VII. ESQUEMA PLANIMETRICO:



1. MODULO DE OFICINAS DOS PISOS
2. BAÑOS Y VESTIDORES EMPLEADOS
3. BODEGA

VIII. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BASICOS:

- Autovía Guayaquil – Duran – asfaltada.
- Bordillos y aceras de hormigón
- Agua potable
- Alcantarillado
- Redes de energía eléctrica y teléfonos.



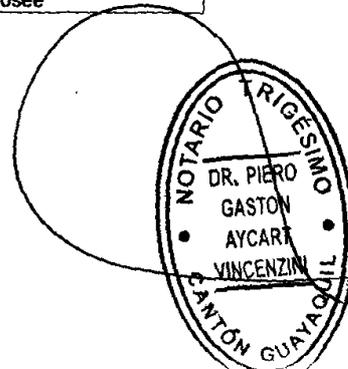


IX. ESPECIFICACIONES TECNICAS:

Generales		Recubrimiento de Pisos	
Estructura:	Hormigón Armado y estructura metálica tipo cerchas.	Galpones:	Hormigón simple.
Entrepisos:	Hormigón Armado.	Anexos:	n/a.
Cubierta:	Eternit.	Baños:	Cerámico
Ventanas:	Perfiles de aluminio y vidrio.	Hall/escalera:	Cerámico
Paredes:	Bloques hormigón y arcilla en paredes de galpones, bloques de concreto en oficinas.	Aceras:	Pavimento de hormigón simple
Cerramiento Frontal:	n/a.	Patio de maniobras:	n/a.
Cerramiento Posterior:	n/a.	Garaje:	n/a.
Oficinas/cielo raso:	Losa enlucida, empastada y pintada.	Patio de maniobras:	n/a.
Bodega y anexos/cielo raso:	no posee		

Recubrimiento de Paredes		Puertas y Divisiones Interiores	
Galpones:	Sin enlucir ni pintar.	Oficinas:	Madera en oficinas y baño.
Oficinas:	Enlucidas, empastadas y pintadas.	Baños parte posterior de Galpones:	Madera.
Baños:	Cerámico en los otros baños del galpón sin pintar y sin cerámico.	Galpones:	Puertas exteriores: metálicas enrollables.

Equipamiento			
Canalización eléctrica:	Canales metálicos sobrepuestos.	Sistema contra incendios:	n/a
Piezas eléctricas:	Mediana calidad	Plant. Eléctrica de Emergencia:	No posee
Sanitarios:	Tipo sencillos nacionales	Plant. de tratamiento AA. SS.:	No posee
Grifería:	sencilla	Sistema:	Posee



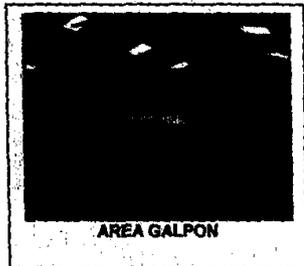
X. ESCENA FOTOGRAFICA:



VISTA PRINCIPAL



AREA DE GALPON



AREA GALPON



BANO POSTERIORES



OFICINA PLANTA ALTA



OFICINA PLANTA BAJA

II. ANALISIS POTENCIAL DEL MERCADO:

El bien se ubica en un importante sector de la vía Durán – Tambo, principal acceso a la ciudad de Guayaquil, que en la actualidad se encuentra en proceso de ampliación de sus camiles, dándole mas carácter urbano con características comerciales al sector, mejorando su plusvalía que en la actualidad se encuentra identificado como una zona de industrias, patios comerciales y vivienda, para nuestro análisis de mercado hemos considerado los siguientes aspectos:

Aspectos Positivos:

1. El bien posee un fácil acceso e identificación, en la actualidad su vía principal ha sido totalmente rehabilitada, posee doble calzada con parterre medo y es de hormigón asfáltico.
2. En el aspecto constructivo el bien se presenta como una edificación sólida en su estructura de Hormigón Armado y Metálica, sus pisos y cubierta se presentan en buen estado, posee anexos en la parte posterior de cada galpón como baños y vestidores, las oficinas en planta baja poseen un acabado medio en buen estado y en planta alta su acabado es mejor en pisos y paredes.



Aspectos a Considerar:

1. Las paredes de los galpones se presentan sin pintar.
2. Existen ciertos tramos de la cubierta que poseen un deterioro normal, específicamente en el galpón que se encuentra en el Solar No.17.
3. El Galpón que se encuentra en el Solar No.17 las oficinas en planta baja y planta alta se encuentran sin uso con esto se ayuda a aumentar el deterioro mínimo pero importante en pintura, acabados de pisos y tumbado.
4. No se pudo acceder al Galpón ubicado en el Solar No.16 debido a que este se encuentra alquilado a particulares.
5. Desde la última inspección realizada en Septiembre/2006 hasta la presente inspección no presenta cambios importantes en su estructura ni aumento de plusvalía en el sector.

XII. METODOLOGIA DE TASACION:

Los métodos aplicados para la tasación de la propiedad son:

Método directo comparativo o de mercado: Aplicación de Técnicas Operativas, Factores de Valor, Homogenización de Antecedentes, Planilla de Antecedentes, Selección de Antecedentes.

Método del costo del valor físico por reposición: consiste en practicar un cómputo del bien en estudio y aplicar los valores unitarios y globales correspondientes a fin de obtener el costo total del mismo, tomando en cuenta su respectiva depreciación.

Método comparativo o de mercado:

Para la tasación del bien por este método, se realizó un estudio de mercado, los datos se tomaron mediante inspección ocular, consultando con corredores inmobiliarios que tienen a cargo bienes en el sector y revisando la base de datos de TECNIVAL, en relación con propiedades tasadas con anterioridad; las que fueron homogeneizadas por sus diferentes características.

Terreno: Existen solares en el entorno, cuyos costos oscilan entre US \$ 25.00 y US \$ 110.00 por cada metro cuadrado; dependiendo de su ubicación, tamaño y servicios con los que cuenta.

Para la determinación del valor del lote, también se consideró:

Ubicación

Vías de acceso.

Tamaño.

Forma.

Adecuación.

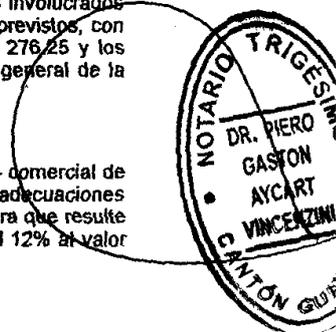
Luego de homogeneizar las diversas características internas y externas del solar, concluimos que el valor actual estimado por metro cuadrado del solar: US \$ 35.00.

Método del costo de reposición:

Para la tasación de las edificaciones se han considerado todos los rubros involucrados en la construcción, tomando en cuenta los costos directos, indirectos e imprevistos, con lo que se obtuvo un valor por cada m² de edificación principal de US\$ 276.25 y los costos para las edificaciones menores según lo que consta en el cuadro general de la tasación.

XIII. VALOR DE REALIZACION:

El bien posee una buena ubicación comercial dentro del conjunto urbano - comercial de Durán, muy cerca de la vía principal, su utilización puede ser variada y las adecuaciones en la misma la presentan como bien con buenas posibilidades de venta, para que resulte con una mayor facilidad de venta, estimamos considerar un descuento del 12% al valor estimado actual.





XIV. OBSERVACIONES:

- La información cumple con la Resolución JB-2001-368 de la Superintendencia de Bancos y Seguros en su Capítulo II "Normas Para la Calificación y Registro de Peritos Avaluadores" Sección IV "Del Informe de peritos y de los Manuales"
- Se proporcionaron copias de escrituras de Constitución de Hipoteca abierta anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar que hacen los Cónyuges Señores Bairo Suri Delgado y Cecilia Marta Velepucha Ruiz de Suri y La Compañía CORRUCHECSA CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S. A. a favor del Banco Bolivariano C. A., en la ciudad de Guayaquil, el doce de abril del 2002 ante el Abogado Nelson Javier Torres Carrillo, Notario Interino Trigésimo Segundo de este Cantón.
- Se recomienda el bien para hipoteca.

XV. CUADRO DE VALUACION:

CONCEPTO	ÁREA	UNIDAD	EXPRESADO EN DOLARES	
			V. UNITARIO	V. TOTAL
Solares	1.200,00	m2	35,00	42.000,00
Galpones	1.200,00	m2	154,54	185.452,80
Oficinas	120,00	m2	276,25	33.149,69
Baños, Vestidores y Bodegas	46,00	m2	173,34	7.973,85
Cisterna	8,00	m3	229,92	1.839,34
VALOR ESTIMADO ACTUAL:			US\$	270.415,68
SON: DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS QUINCE 68/100				
VALOR DE REALIZACIÓN:			US\$	237.965,80
SON: DOSCIENTOS TRENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO 80/100				

Tasador asignado: Arq. Jorge Luis Calero
Licencia profesional: G-3682

TECNIVAL S. A.
SBS-INJ-2005
PA-2005-689

Jorge Luis Calero
Firma Autorizada

La reproducción total o parcial de este informe en cualquier forma que sea idéntica o modificada, no autorizada por TECNIVAL, viola los Derechos Reservados. Cualquier utilización debe ser previamente solicitada.



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13



BAIRO SURI DELGADO

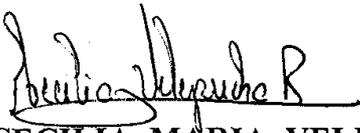
No. 0905823472

GERENTE GENERAL

“CORRUCHECSA, CORRUGADOS

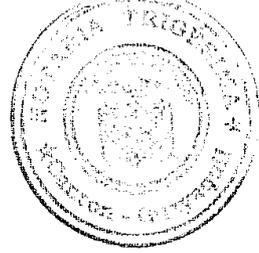
CHILENOS - ECUATORIANOS S. A.”

RUC 0992109386001

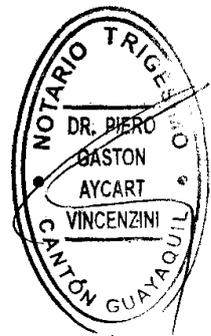


CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI

CC. 1101785762

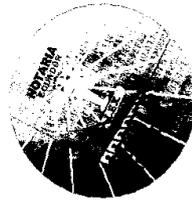


[Faint, illegible text]

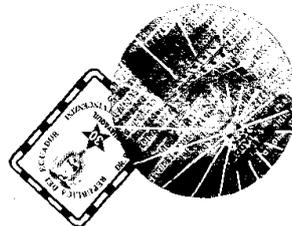


SE OTORGÓ ANTE MI, DOCTOR PIERO GASTON AYCART VINCENZINI,
NOTARIO TRIGESIMO TITULAR DEL CANTÓN GUAYAQUIL, EN FE DE ELLO
CONFIERO ÉSTA **TERCERA COPIA CERTIFICADA DE AUMENTO DE CAPITAL
SUSCRITO Y REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA
"CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS - ECUATORIANOS S.A.** LA
MISMA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EL
MISMO DÍA DE SU OTORGAMIENTO.-

Dr. Piero Gaston Aycart Vincenzini
NOTARIO TRIGESIMO CANTÓN GUAYAQUIL



RAZÓN: DOY FE: Que al margen de la matriz de la Escritura Pública de **AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA "CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS ECUATORIANOS S.A.**, celebrada ante **EL DOCTOR PIERO AYCART VINCENZINI NOTARIO TITULAR TRIGÉSIMO DE ESTE CANTÓN**, con fecha **SEIS DE MAYO DEL DOS MIL NUEVE**, tomo nota de lo dispuesto en el **ARTÍCULO SEGUNDO** de la Resolución No. **SC. IJ. DJC. G. 09. 0006001** dictada el 29 de **SEPTIEMBRE** del 2009, por el **AB. HUMBERTO MOYA GONZALEZ INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL**, quedando anotado al margen **EL AUMENTO DE CAPITAL** de la compañía anteriormente mencionada.- Guayaquil, **16 DE OCTUBRE DEL AÑO 2009**.



Dr. Piero Gaston Aycart Vincenzini
NOTARIO TRIGÉSIMO CANTÓN GUAYAQUIL

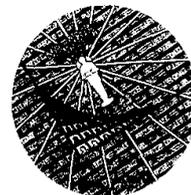
REPENTORIO No. 10433
FECHA: 24 DIC 2009
NOTA:
LA ANOTACIÓN EN REPENTORIO NO SIGNIFICA IN CRIPCIÓN

RAZON: AL MARGEN DE LA MATRIZ DE FECHA 15 DE DICIEMBRE DEL AÑO 1999, QUE CONTIENE LA ESCRITURA DE CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA DENOMINADA "CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS-ECUATORIANOS S.A.", CELEBRADA ANTE EL NOTARIO TITULAR TRIGESIMO NOVENO DEL CANTON, ABOGADO EUGENIO SANTIAGO RAMIREZ BOHORQUEZ, HE TOMADO NOTA DEL ARTICULO QUINTO, DE LA RESOLUCION No. SC-IJ-DJC-G-09, DICTADA EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2009, dictada por el INTENDENTE DE COMPANIAS DE GUAYAQUIL, ABOGADO HUMBERTO MOYA GONZALEZ, DEL AUMENTO DE CAPITAL DE LA COMPANIA ANTES MENCIONADA.-

GUAYAQUIL, A 4 DE DICIEMBRE DEL 2009.-



Puede
Ab. Maria E. Del Pilar
Chiossa Castro
notaria 29

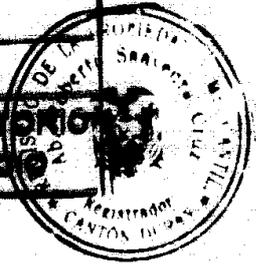


08 DIC. 2009

CERTIFICO; que la copia x.10x
es igual a su original
NOTARIA TRIGESIMO NOVENO DEL CANTON GUAYAQUIL

Diero G. Aycaut Vincenzini
DOCTOR - NOTARIO

REPERTORIO No: 6700 - 8795
FECHA: 28 NOV 2012
NOTA:
LA ANOTACION EN REPERTORIO
NO SIGNIFICA INSCRIPCIÓN



Ed. Rojas

Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Durán

La Ría 113 y Mangor

Número de Repertorio:

2012

6700

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN DURÁN, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s) en fecha Veintinueve de Noviembre del Dos Mil Doce queda inscrito el **AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO** de la compañía **CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS-ECUATORIANOS S.A.** junto con la RESOLUCION N°SC.IJ DJC.G.09 0006001 de fecha Veintinueve de Septiembre de Dos Mil Nueve dictada por el Abogado Humberto Moya Gonzalez Intendente de Compañías de Guayaquil, en el Registro de MERCANTIL INDUSTRIAL de fojas 1189 a 1342 con el número de inscripción 34. EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN DURÁN

Roberto Saavedra Cruz
 Ab. Roberto Saavedra Cruz
 REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
 DEL CANTÓN DURÁN (E)

Número de Repertorio:

2012

8795

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN DURÁN, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s) en fecha Veintinueve de Noviembre del Dos Mil Doce por haberse subsanado la Negativa del Registrador de la Propiedad del Cantón Durán queda inscrito el **APORTE** que hacen los señores **GURI DELGADO BAIRO** y **VELEPUCHA RUIZ CECILIA MARÍA** en calidad de **APORTANTES** a favor de la compañía **(CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS-ECUATORIANOS S.A.)** en calidad de **BENEFICIARIA** en el Registro de PROPIEDADES de fojas 84335 a 84334 con el número de inscripción 2512. EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN DURÁN

Roberto Saavedra Cruz
 Ab. Roberto Saavedra Cruz
 REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
 DEL CANTÓN DURÁN (E)

Que se refiere al(los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Número	Actos
Listado de bienes Inmuebles			
	1.19.11.10.1.0.0.0.1.18XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	34590	AUMCRE (1)
	1.19.11.10.1.0.0.0.1.17XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	34589	
	1.19.11.10.1.0.0.0.1.16XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	34588	APO (1)

DESCRIPCIÓN:

AUMCRE=AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTO

APO =APORTE

DR. PIERO AYCART VINCENZINI
NOTARIO TITULAR TRIGESIMO
DE GUAYAQUIL



1
2
3
4
5

**ESCRITURA ACLARATORIA DE TRÁMITE
DE AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO
Y REFORMA DE ESTATUTOS DE LA
COMPAÑÍA "CORRUCHECSA CORRUGADOS
CHILENOS ECUATORIANOS S. A."**

6
7

CUANTIA : US\$ 760.000,00

8 En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del
9 Guayas, República del Ecuador, a los seis días del mes de
10 Agosto del dos mil doce, ante mí, **DOCTOR PIERO GASTÓN**
11 **AYCART VINCENZINI, NOTARIO TRIGÉSIMO DEL CANTÓN**
12 **GUAYAQUIL**, comparecen por sus propios derechos, el señor
13 **BAIRO SURI DELGADO**, quien declara ser de estado civil
14 casado, Ejecutivo, por sus propios derechos y a nombre y
15 representación de "**CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS**
16 **ECUATORIANOS S. A.**", en su calidad de **GERENTE GENERAL**,
17 según consta en los documentos que se agregan como
18 habilitante; y, por otra parte, la señora **CECILIA MARIA**
19 **VELEPUCHA RUIZ DE SURI**, quién declara ser casada,
20 Ejecutiva, por sus propios derechos y por los de la sociedad
21 conyugal que tiene formada con el señor **BAIRO SURI**
22 **DELGADO**.- Los comparecientes declaran ser ecuatorianos,
23 mayores de edad y domiciliados en la ciudad de Guayaquil,
24 hábiles para contratar y a quienes de conocerlos doy fe. Bien
25 instruidos en el objeto y resultados de esta escritura pública
26 Aclaratoria de Trámite de Aumento de Capital Suscrito



1 Reforma de Estatutos, a cuyo otorgamiento proceden con
2 entera libertad para que sea elevada a escritura pública, me
3 presentó la minuta que es del tenor siguiente.- **SEÑOR**
4 **NOTARIO:**En el Registro Público a su cargo, sírvase autorizar
5 una Escritura Pública en la que conste una de Aclaratoria
6 del Aumento de Capital y Reforma de Estatuto Social
7 otorgada el seis de Mayo del dos mil nueve.- **PRIMERA.-**
8 **COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la
9 presente escritura y hace las declaraciones que la misma
10 contiene, por una parte, el señor **BAIRO SURI DELGADO**, por
11 sus propios derechos y a nombre y representación de la
12 compañía **"CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS**
13 **ECUATORIANOS S. A."**, en su calidad de Gerente General,
14 según consta en los documentos que se agregan como
15 habilitante; y, por otra parte, la señora **CECILIA MARIA**
16 **VELEPUCHA RUIZ DE SURI**, quién declara ser casada,
17 Ejecutiva, por sus propios derechos y por los de la sociedad
18 conyugal que tiene formada con el señor **BAIRO SURI**
19 **DELGADO.-** Cabe mencionar que en la escritura que se
20 menciona y que fue otorgada el seis de Mayo del dos mil
21 nueve, fueron descritos los respectivos antecedentes.- Lo que
22 se indica en la **CLAUSULA QUINTA** denominada
23 **"TRANSFERENCIA DE DOMINIO"** en la Escritura Pública del
24 seis de Mayo del dos mil nueve, por error se dice
25 **CLAUSULA SEGUNDA** de ANTECEDENTES, donde debió decir
26 **CLAUSULA SEGUNDA DEL ACTA** de fecha cinco de Mayo del
27 dos mil nueve.- Se debe aclarar que los **GALPONES Nos. 16**
28 de la manzana No. B2 signado con el Código Catastral 19-
29 11-10-1-0-0-0-1-16 ubicado de la **LOTIZACIÓN LAS BRISAS** se

DR. PIERO AYCART VINCENZINI
NOTARIO TITULAR TRIGESIMO
DE GUAYAQUIL

1 encuentra catastrado a nombre de SURI DELGADO BAIRO y
2 SRA. Con el siguiente lindero y mensura: al Norte con el
3 Galpón No. 15 con 38.58 mts.; al Sur con el Galpón No. 17
4 con 37.24 mts.; al Este AREA COMÚN con 19.95 mts.; y al
5 Oeste AREA COMÚN con 19.95 mts.- **GALPONES Nos. 17** de
6 la manzana No. B2 signado con el Código Catastral 19-11-10-
7 1-0-0-0-1-17 ubicado de la LOTIZACIÓN LAS BRISAS se
8 encuentra catastrado a nombre de SURI DELGADO BAIRO y
9 SRA. Con el siguiente lindero y mensura: al Norte con el
10 Galpón No. 16 con 37.24 mts.; al Sur con el Galpón No. 18
11 con 35.91 mts.; al Este AREA COMÚN con 19.95 mts.; y al
12 Oeste AREA COMÚN con 19.95 mts.; y **GALPONES Nos. 18**
13 de la manzana No. B2 signado con el Código Catastral 19-
14 11-10-1-0-0-0-1-18 ubicado de la LOTIZACIÓN LAS BRISAS se
15 encuentra catastrado a nombre de SURI DELGADO BAIRO y
16 SRA. Con el siguiente lindero y mensura: al Norte con el
17 Galpón No. 17 con 35.91 mts.; al Sur con la Oficina No. 19 y
18 Area Común con 34.50 mts.; al Este AREA COMÚN con
19 21.00 mts.; y al Oeste AREA COMÚN con 21.00 mts.- Según
20 certificado de Linderos adjunto, otorgado por el Jefe de
21 Avalúos y Catastros de la Ilustre Municipalidad del Cantón
22 Eloy Alfaro Durán, así como los respectivos CERTIFICADOS
23 DE EXPENSAS de los referidos GALPONES.- Sírvase usted
24 señor Notario, agregar las demás cláusulas de estilo, para el
25 perfeccionamiento de la presente escritura, incorporando
26 copia del Acta de Junta General de Accionistas de
27 "CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS ECUATORIANOS S.
28 A.", y la copia del nombramiento de Gerente General.-
29 Queda facultado el Abogado Carlos Flores Coello, Registro

DR. PIERO AYCART VINCENZINI
NOTARIO TITULAR TRIGESIMO
DE GUAYAQUIL

1 número seis mil quinientos veintinueve, Colegio de Abogados
2 del Guayas.- **HASTA AQUÍ LA MINUTA QUE POR**
3 **DISPOSICIÓN DE LA LEY QUEDA ELEVADA A ESCRITURA**
4 **PÚBLICA.- LEIDA** esta escritura de principio a fin en alta voz
5 a los comparecientes, por mí, el Notario, éstos la aprueban
6 y ratifican en todas sus partes y para constancia, firman
7 conmigo en unidad de acto, de todo lo cual **DOY FE.-**

8

9

10 **BAIRO SURI DELGADO**

11 No. 0905823472

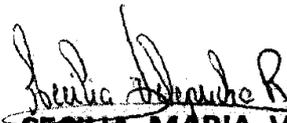
12 **GERENTE GENERAL**

13 **"CORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS ECUATORIANOS S.**
14 **A.",**

15 **RUC No. 0992109386001**

16

17

18 
CECILIA MARIA VELEPUCHA RUIZ DE SURI

19 **CC No. 1101785762**

20

21

22

23





Duran, Agosto 01 del 2.012

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio de la presente certifico la Alicuota de **4.5917 por ciento**, que corresponde al inmueble compuesto de **Solar y Galpón** asignado con el nivel **DIECISEIS**, con una área útil de 756,30 Mt2, área común de 351,9548 Mt2 y área parcial de 1.108,2548 Mt2 en los solares No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G y 10H ubicado en la LOTIZACION " LAS BRISAS ", Cantón Duran, se encuentra al día en sus expensas hasta el mes de Junio del presente año.

Atentamente,

BAIRO SURI DELGADO

ADMINISTRADOR

C. I. No. 0905823472





Duran, Agosto 01 del 2.012

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio de la presente certifico la Alicuota de **4.5917 por ciento**, que corresponde al inmueble compuesto de **Solar y Galpón** asignado con el nivel **DIECIOCHO**, con una área útil de 738,420 Mt2, área común de 343,6341 Mt2 y área parcial de 1.082,0541 Mt2 en los solares No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G y 10H ubicado en la LOTIZACION " LAS BRISAS ", Cantón Duran, se encuentra al día en sus expensas hasta el mes de Junio del presente año.

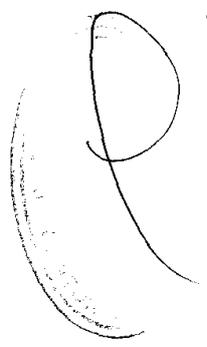
Atentamente,



BAIRO SURI DELGADO

ADMINISTRADOR

C. I. No. 0905823472





Duran, Agosto 01 del 2.012

CERTIFICADO DE EXPENSAS

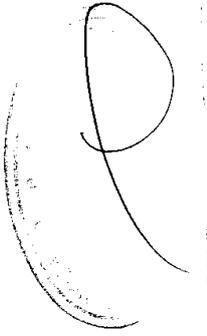
Por medio de la presente certifico la Alícuota de **4.5917 por ciento**, que corresponde al inmueble compuesto de **Solar y Galpón** asignado con el nivel **DIECIOCHO**, con una área útil de 738,420 Mt2, área común de 343,6341 Mt2 y área parcial de 1.082,0541 Mt2 en los solares No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G y 10H ubicado en la LOTIZACION " LAS BRISAS ", Cantón Duran, se encuentra al día en sus expensas hasta el mes de Junio del presente año.

Atentamente,



BAIRO SURI-DELGADO
ADMINISTRADOR

C. I. No. 0905823472





4,7534

CERTIFICADO DE LINDEROS

El suscrito Jefe de Avalúos y Catastro, Certifica: Que revisados los archivos se verificó que el Galpón No. 16 correspondiente a la Alicuota 4,5917 de la manzana B2. Signado con el Código Catastral: 1.19.11.10.10.0.0.1.16 ubicado en la; LOTIZACION LAS BRISAS, se encuentra Catastrado a Nombre de: SURI DELGADO BAIRO Y SRA. con los siguientes linderos y mensuras:

LINDEROS SEGÚN LEVANTAMIENTO

NORTE	GAPON 15	Con	38.58	Mts.
SUR	GAPON 17	Con	37.24	Mts.
ESTE	AREA COMUN	Con	19.95	Mts.
OESTE	AREA COMUN	Con	19.95	Mts.

AREA TOTAL DEL TERRENO: 756.30 Mts2

Certificado extendido: a los seis días del mes de agosto del año dos mil doce.

AS ET
CEP/av

LCDO. ANTONIO BARCO VELASQUEZ
JEFE DE AVALUOS Y CATASTRO
SAC-DF-IMD



REVISADO POR ALBERTO

[Handwritten signature]



4,641.0

CERTIFICADO DE LINDEROS

El suscrito Jefe de Avalúos y Catastro, Certifica: Que revisados los archivos se verificó que el Galpón No. 18 correspondiente a la Alicuota 4,5917 de la manzana B2. Signado con el Código Catastral: 1.19.11.10.1.0.0.0.1.18 ubicado en la; LOTIZACION LAS BRISAS, se encuentra Catastrado a Nombre de: SURI DELGADO BAIRO Y SRA. con los siguientes linderos y mensuras:

LINDEROS SEGÚN LEVANTAMIENTO

NORTE	GAPON 17	Con	35.91	Mts.
SUR	GAPON 19 Y AREA COMUN	Con	34.50	Mts.
ESTE	AREA COMUN	Con	21.00	Mts.
OESTE	AREA COMUN	Con	21.00	Mts.

AREA TOTAL DEL TERRENO: 738.42 Mts2

Certificado extendido: a los seis días del mes de agosto del año dos mil doce.

LCDO. ANTONIO BARCO VELASQUEZ
JEFE DE AVALUOS Y CATASTRO
SAC-DF-IMD



REVISADO POR ALBERTO

[Firma manuscrita]



CERTIFICADO DE LINDEROS

El suscrito Jefe de Avalúos y Catastro, Certifica: Que revisados los archivos se verificó que el Galpón No. 17 correspondiente a la Alícuota 4,5917 de la manzana B2. Signado con el Código Catastral: 1.19.11.10.1.0.0.0.1.17 ubicado en la; **LOTIZACION LAS BRISAS**, se encuentra Catastrado a Nombre de: **SURI DELGADO BAIRO Y SRA.** con los siguientes linderos y mensuras:

LINDEROS SEGÚN LEVANTAMIENTO

NORTE	GAPON 16	Con	37.24 Mts.
SUR	GAPON 18	Con	35.91 Mts.
ESTE	AREA COMUN	Con	19.95 Mts.
OESTE	AREA COMUN	Con	19.95 Mts.

AREA TOTAL DEL TERRENO: 730.585 Mts2

Certificado extendido: a los seis días del mes de agosto del año dos mil doce.

ase
apn
LCDO. ANTONIO BARCO VELASQUEZ
JEFE DE AVALUOS Y CATASTRO
SAC-DF-IMD



REVISADO POR ALBERTO

[Firma manuscrita]



COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA N° 744719

**GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON DURAN**
Provincia del Guayas - Ecuador
RUC.: 09600018900DI

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	SERIE No.
	14	2012	CAJ 1	765610

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE: SURY DELGADO BAIRO Y SRA.	IDENTIFICACION: 107999 89838	COD TRANSACCION: PRU-087907
---	--	---------------------------------------

PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC - 2012

Código Predial: 1.19.11.10.1.0.0.0.1.16

Dirección: KM 3 DURAN TAMBO YAQUCHI

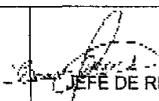
Utilización/Sector: AREA INDUSTRIAL LAS BRISAS Mz.: B2 B1: 1DA

FORMA DE PAGO

EFFECTIVO	\$ 89.83
CHEQUE	\$ 0.00
NOT/CRED.	\$ 0.00
TAR.CRED.	\$ 0.00
TOT. RECIBIDO	
CAMBIO	
TOT. COBRADO	\$ 89.83
COMENTARIO	

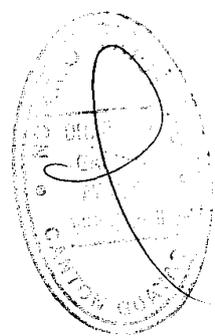
Av. Cauce	\$ 25.15	Av. Construcción	\$ 4.500.43	Av. Propiedad	\$ 4.528.52
IMPUESTOS MUNICIPALES			FONDOS AJENOS		
IMPUESTO PREDIAL URBANO	30.88	CUERPO DE BOMBEROS			0.68
TAX. G.E.M.	4.36	SUBTOTAL			0.88
TASA EMISION TITULOS	3.00				
SUBTOTAL					
		Descuento:		- 0.03	
		Reserva:		0.00	
		Intereses:		0.00	
		SUBTOTAL:			9.09
TOTAL					\$ 89.83

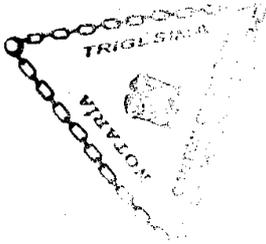


 DIRECTOR FINANCIERO
 TESORERO MUNICIPAL
 JEFE DE RENTAS

FIRMA Y SELLO DEL CAJERO
Iguez 17:48:52

- ORIGINAL / CLIENTE -





COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA N° 744718



**GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON DURAN**
Provincia del Guayas - Ecuador
RUC: 09600018900.DI

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	SERIE No.
1	11	2012	CAJ-1	765609

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE: SURY DELGADO BAIRÓ Y SRA.	IDENTIFICACION: 108000	COD TRANSACCION: 28538 PRU-087906
---	----------------------------------	---

PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC - 2012

Código Predial: **1.19.11.10.1.0.0.1.17**
 Dirección: **KM 3 DURAN TAMBO YAGUCHI**
 Urbanización/Sector: **AREA INDUSTRIAL LAS BRISAS Mx.: 52 81.: 10A**

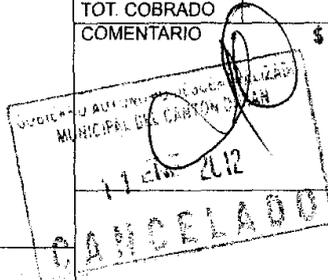
Av. Gator \$ 27.24 Av. Construcción \$ 4.348.83 Av. Propiedad \$ 4.376.07

IMPUESTOS MUNICIPALES	
IMPUESTO PREDIAL URBANO	87.82
TASA C.E.M.	4.31
TASA EMISION TITULOS	3.00
SUBTOTAL	95.13

FONDOS AJENOS	
CUERPO DE BOMBEROS	0.66
SUBTOTAL	0.66
Desarrollo:	-8.78
Reparos:	0.00
Intereses:	0.00
SUBTOTAL:	8.78

TOTAL \$ 87.01

EFFECTIVO	
CHEQUE	\$ 87.01
NOT/CRED.	\$ 0.00
TAR.CRED.	\$ 0.00
TOT. RECIBIDO	\$ 0.00
CAMBIO	
TOT. COBRADO	
COMENTARIO	\$ 87.01



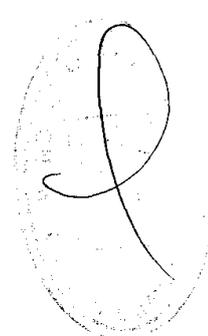
<i>[Signature]</i> DIRECTOR FINANCIERO	<i>[Signature]</i> TESORERO MUNICIPAL	<i>[Signature]</i> JEFE DE RENTAS	FIRMA Y SELLO DEL CAJERO
---	--	--------------------------------------	--------------------------

- ORIGINAL / CLIENTE -

Igueroz

17:18:07

(e)





**GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON DURAN**
Provincia del Guayas - Ecuador
RUC: 0960001890001

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA N° 744717

MES	19	20	CAJA No.	70888
	IA	02		

SUBVENCION DEL SECTOR INDUSTRIAL - 100001 IDENTIFICACION: 89838 CONTRIBUCION:

PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADIC - 2012

Código Predial: 1.19.11.10.1.0.0.1.18
Dirección: KM 3 DURAN TAMBO YAGUCHI
Urbanización Sector: AREA INDUSTRIAL LAS BRISAS Mz.: B2 B1: 1DA

Av. Cauter \$ 27.54 Av. Construcción \$ 4.396.21 Av. Propiedad \$ 4.423.75

IMPUESTOS MUNICIPALES	
IMPUESTO PREDIAL URBANO	88.77
TASA C.E.M.	4.33
TASA EMISION TITULOS	3.00
SUBTOTAL	96.10

FONDOS AJENOS	
CUERPO DE BOMBEROS	0.88
SUBTOTAL	0.88
Descuento:	-0.88
Reserva:	0.00
Intereses:	0.00
SUBTOTAL:	0.88

TOTAL: \$ 87.88

FORMA DE PAGO

	\$ 87.88
EFFECTIVO	\$ 0.00
CHEQUE	\$ 0.00
NOT/CRED.	\$ 0.00
TAR.CRED.	
TOT. RECIBIDO	
CAMBIO	\$ 87.88
TOT. COBRADO	

COMENTARIO

11 Ene 2012

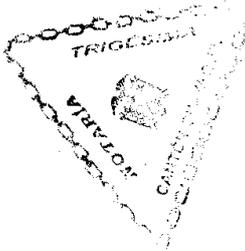
CANCELADO

SELO DEL CAJERO

[Signature] DIRECTOR FINANCIERO *[Signature]* TESORERO MUNICIPAL *[Signature]* JEFE DE RENTAS

- ORIGINAL / CLIENTE -

[Handwritten mark]



Duran, Agosto 01 del 2.012

CERTIFICADO DE EXPENSAS

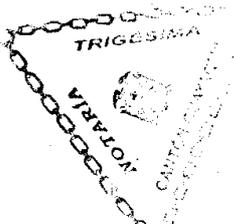
Por medio de la presente certifico la Alícuota de **4.5917 por ciento**, que corresponde al inmueble compuesto de **Solar y Galpón** asignado con el nivel **DIECISEIS**, con una área útil de 756,30 Mt2, área común de 351,9548 Mt2 y área parcial de 1.108,2548 Mt2 en los solares No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G y 10H ubicado en la LOTIZACION " LAS BRISAS ", Cantón Duran, se encuentra al día en sus expensas hasta el mes de Junio del presente año.

Atentamente,

BAIRO SURI DELGADO

ADMINISTRADOR

C. I. No. 0905823472

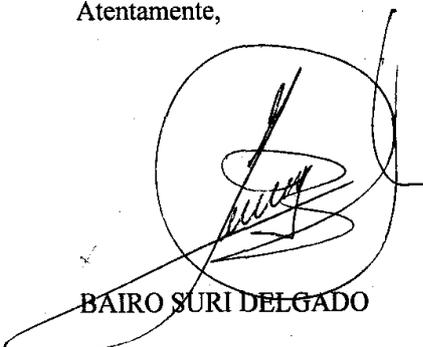


Duran, Agosto 01 del 2.012

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio de la presente certifico la Alícuota de **4.5917 por ciento**, que corresponde al inmueble compuesto de **Solar y Galpón** asignado con el nivel **DIECISIETE**, con una área útil de 730,585 Mt2, área común de 339,9856 Mt2 y área parcial de 1.070,5656 Mt2 en los solares No. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G y 10H ubicado en la **LOTIZACION " LAS BRISAS "**, Cantón Duran, se encuentra al día en sus expensas hasta el mes de Junio del presente año.

Atentamente,



BAIRO SURI DELGADO

ADMINISTRADOR

C. I. No. 0905823472





REGISTRO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Dr. Jamil Mahuad Witt
Presidente Constitucional de la República

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

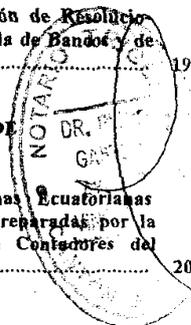
Año II -- Quito, Lunes 6 de Septiembre de 1999 -- N° 270

EDMUNDO ARIZALA ANDRADE
DIRECTOR ENCARGADO

Teléfonos: Dirección: 282-564 -- Suscripción anual: s/. 750.000
Distribución (Almacén): 583-227 -- Impreso en la Editora Nacional
4.000 ejemplares -- 32 páginas -- Valor s/. 3.000

SUMARIO:

	Págs.		Págs.
FUNCION EJECUTIVA		MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR:	
DECRETOS:		RESOLUCIONES:	
1226	Dispónese que cualquier persona natural o jurídica que mantenga créditos con instituciones financieras que se encuentren en procesos de reestructuración o procedimientos de saneamiento, podrá cancelar la totalidad o parte del capital de tales operaciones con certificados de depósito reprogramados de otra institución que se encuentre en reestructuración o saneamiento, siempre que se encuentren a nombre del titular del pasivo o endosados a nombre de la persona que solicita la cancelación y se encuentre amparado por la garantía de depósito 2	990294	Delégase al Subsecretario del Litoral para que, en el ámbito de su jurisdicción, suscriba los Acuerdos Ministeriales de aprobación de estatutos, reformas y codificaciones de organizaciones sujetas al Código Civil 18
1229	Expídese el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal 3	JUNTA BANCARIA:	
1230	Definense las muestras sin valor para la aplicación del número vii del artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas 14	JB-99-153	Modifícase la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria 18
1235	Expídese el Reglamento para el Manejo, Destino y Control de los Recursos de Autogestión del Servicio Exterior 15	JB-99-154	Elimínase de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria la referencia del artículo 73 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero 19
ACUERDOS:		JB-99-155	Modifícase la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria 19
SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA:		SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS:	
125	Deléganse atribuciones al Director de la Oficina de Planificación 17	99-1-3-007	Adóptanse las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, preparadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador 20



Págs.

FUNCION JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA DE LO
LABORAL Y SOCIAL:

Recursos de casación en los juicios laborales seguidos por las siguientes personas:

200-99	Gabriel Salomón Riquero Navarrete en contra del Consorcio Cansamher -El Malantial Strabag-	21
201-99	Fausto Williams Parreño Alvarez en contra de LECOMEN y otro	22
206-99	Rodrigo González Villacrés en contra del Consejo Provincial de Esmeraldas	22
209-99	José Franco Reyes Robles en contra del Ing. César Augusto Zúñiga y otro	23
210-99	Eunice Muñoz Romero de Bodero en contra del Instituto Superior Tecnológico Espíritu Santo	24
219-99	Gabriel Rosalino Ortega en contra del Quito Tennis y Golf Club	25
221-99	José Luis Morocho Naula en contra del Ministerio de Educación y Cultura	26
228-99	Julio César Ibadango Flores en contra de Cementos Selva Alegre	26

ACUERDO DE CARTAGENA

DECISION:

466	Prórroga de los plazos establecidos en la Decisión 370 para la última etapa de desmonte de la lista de excepciones al Arancel Externo Común	27
-----	---	----

ORDENANZA MUNICIPAL:

-	Cantón Guachapala: Que regula la determinación, recaudación y administración del impuesto predial rústico	28
---	---	----

N° 1226

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

Que mediante Decreto Ejecutivo N° 685 de 11 de marzo de 1999, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 149 de 16 de marzo de 1999, se declaró el estado de movilización a las instituciones financieras nacional públicas y privadas, sus entidades off-shore, a las sucursales y agencias de las instituciones financieras extranjeras que operan en el Ecuador, a las compañías administradoras de fondos y fideicomisos, las de arrendamiento mercantil y las emisoras y administradoras de tarjetas de crédito; así como a las personas naturales o jurídicas que mantengan a la fecha deudas o créditos con ellas.

Que es necesario flexibilizar y modificar las normas del referido Decreto; y,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales,

Decreta:

Art. 1.- Cualquier persona natural o jurídica que mantenga crédito con instituciones financieras que se encuentren en procesos de reestructuración o procedimientos de saneamiento, podrá cancelar la totalidad o parte del capital de tales operaciones con certificados de depósito reprogramados de otra institución que se encuentren en reestructuración o saneamiento, siempre que se encuentren a nombre del titular del pasivo o endosados a nombre de la persona que solicita la cancelación y se encuentre amparado por la garantía de depósito. La institución financiera acreedora, en reestructuración o saneamiento, estará obligada a recibir el certificado de depósito reprogramado a su valor nominal.

Art. 2.- Las instituciones financieras, sus entidades off-shore y las compañías emisoras o administradoras de tarjetas de crédito tendrán la opción de recibir los certificados de depósito reprogramados de otra institución, al valor libremente acordado entre las partes, para cancelar la totalidad o parte del capital de las operaciones de crédito. Dicho certificado podrá estar emitido a nombre del titular del pasivo o endosado a nombre de la persona que solicita la cancelación.

Los accionistas, miembros del Directorio o del organismo que haga sus veces y las personas naturales y jurídicas vinculadas, podrán abonar o cancelar las operaciones de crédito a que se refiere el inciso anterior, siempre que los certificados de depósito reprogramados se hayan emitido originalmente a su orden. Para la aplicación de esta disposición se considerarán los criterios de vinculación constantes en el artículo innumerado agregado a continuación del Art. 73 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y a las normas emitidas por la Superintendencia de Bancos.

Art. 3.- De la ejecución del presente Decreto, que entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, encárguese la Ministra de Finanzas y Crédito Público.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 27 de agosto de 1999.

f.) Jamil Mahuad Witt, Presidente Constitucional de la República.

f.) Ana Lucía Armijos Hidalgo, Ministra de Finanzas y Crédito Público.

Es fiel copia del original. - Lo certifico.

f.) Ramón Yulec Ch., Secretario General de la Presidencia de la República.

TRIGÉSIMO No. 1229

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 3 del artículo 171 de la Constitución Política de la República,

Decreta:

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

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO II

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

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

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

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

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alicuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 8: DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.- En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alicuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquéllos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

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

ARTICULO 9: RELACION PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES.- Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alicuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que existe entre el inmueble en propiedad horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen

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

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

ARTICULO 10: REPARACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal. Si se 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 autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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

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

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

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Organismo Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en propiedad horizontal, a tenor de lo dispuesto en el literal k) del artículo 18; y
- g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organismos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES

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

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

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

En caso de reincidencia, la persona que ejerza la administración del inmueble, a más de ostentar la representación legal, tomará las medidas e iniciará las acciones legales pertinentes previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento de vivienda o del local comercial otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de las sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda o del local comercial en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 20: DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble.
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General y los reglamentos internos le asignan como miembro de ese órgano colegiado;

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

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

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

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

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

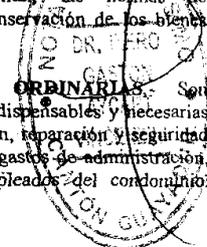
CAPITULO VI

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

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

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

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



energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 31: DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes 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 INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, 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 la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

ARTICULO 39: QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las 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 número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley de Propiedad Horizontal, sin importar si se trata de primera o segunda convocatoria. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

ARTICULO 40: REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, según sea el caso, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

ARTICULO 41: DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento General.

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

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

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

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

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General;

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

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

declarado en propiedad horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal b) del artículo 43 de este Reglamento General y lo que se indica más adelante. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

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

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

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

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

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

ARTICULO 50: REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

ARTICULO 51: QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

ARTICULO 52: REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 53: VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

ARTICULO 54: APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

ARTICULO 55: RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 56: DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

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

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

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

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

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

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encomiende la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal que se expida.

ARTICULO 59: DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

ARTICULO 60: ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los Organos de Administración;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir 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 o el Directorio General, según corresponda;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Organos de Administración del inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble.
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Organos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

ARTICULO 61: REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, individual o conjuntamente, el Presidente o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 62: SISTEMA DE SEGURIDAD.- El sistema de seguridad que se contrate en el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará de

acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alicuota de propiedad por cada bloque, edificio, torre o conjunto, para vivienda y para comercio y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS

ARTICULO 63: Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Organos de Administración del inmueble.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

CAPITULO IX

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

ARTICULO 64: PROMOCION Y PUBLICIDAD.- Para el caso de inmuebles declarados en propiedad horizontal cuya finalidad sea el comercio, los costos de publicidad y promoción de los mismos serán asumidos a prorrata de cada alicuota de propiedad de todos los copropietarios y demás personas que ostenten derechos sobre ellos.

La publicidad y promoción particular de cada uno de los locales comerciales correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

La publicidad y promoción global que beneficia e impulsa al inmueble declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, será diseñada y estructurada por el Directorio General. La Asamblea de Copropietarios fijará anualmente el monto para dichos rubros, según sugerencia que le formule en tal sentido el Directorio General.

ARTICULO 65: HORARIO DE ATENCION AL PUBLICO.- Al Administrador de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, le corresponde controlar los horarios mínimos y máximos de atención al público dentro de los cuales deben permanecer abiertos todos los locales comerciales.

DISPOSICIONES GENERALES

N° 1230

PRIMERA: Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, departamento de vivienda o local comercial, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgadas por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en esta disposición.

SEGUNDA: Será obligación de la persona natural o jurídica constructora o inmobiliaria elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y ponerlo en conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencia de dominio. Dicho Reglamento Interno de Copropiedad no podrá modificar ninguna norma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, ni el presente Reglamento General.

TERCERA: El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitirá las regulaciones complementarias al presente Reglamento General.

DISPOSICION TRANSITORIA

En el plazo de 60 días contados a partir de la expedición del presente Reglamento General, los copropietarios de inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal, deberán adecuar sus reglamentos internos a las normas del presente Reglamento General.

DISPOSICIONES FINALES

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

El presente Reglamento General entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial y de su ejecución encárgase el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 27 de agosto de 1999.

f.) Jamil Mahuad Witt, Presidente Constitucional de la República.

f.) Teodoro Peña Carrasco, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

) Ramón Yulee Ch., Secretario General de la Presidencia de República.

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

Decreta:

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

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

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

Se otorgó ante mí, **DOCTOR PIERO AYCART VINCENZINI, NOTARIO TITULAR TRIGÉSIMO DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, en fe de ello confiero esta **CUARTA COPIA DE ESCRITURA PÚBLICA ACLARATORIA DE TRAMITE DE AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA "CORRUCHECSA CORRUGADOS CHILENOS ECUATORIANOS S.A."** la misma que sello, firmo y rubrico, en la ciudad de Guayaquil, el mismo día de su otorgamiento.-

Dr. Piero Gaston Aycart Vincenzini
NOTARIO TRIGESIMO CANTÓN GUAYAQUIL



REPERTORIO No: <i>6516</i>
FECHA: - 3 OCT 2012
NOTA:
LA ANOTACION EN REPERTORIO NO SIGNIFICA INSCRIPCIO



LMB

tro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Durán

La Ría 113 y Manabí

Número de Repertorio:

2012

6516

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN DURÁN, certifica que en el acto(s) que se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s) con fecha Veintinueve de Noviembre del Dos Mil Doce se inscribió la ACLARACION DE LA ESCRITURA DE AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA A LOS ESTATUTOS de la Compañía GORRUCHECSA, CORRUGADOS CHILENOS-ECUATORIANOS S.A. en el Registro MERCANTIL INDUSTRIAL de fojas 1343 a 1382 con el número de inscripción 85. EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN DURÁN

Roberto Saavedra Cruz
Ab. Roberto Saavedra Cruz
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
DEL CANTÓN DURÁN (E)

Que se refiere al(los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Número	
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Ficha	Actos
Listado de bienes Inmuebles		
1.19.11.10.1.0.0.0.1.18XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	34590	ARAE (1)
1.19.11.10.1.0.0.0.1.17XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	34589	ARAE (1)
1.19.11.10.1.0.0.0.1.16XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	34588	ARAE (1)

DESCRIPCIÓN:

ARAE =ACLARACION,RECTIFICACION Y AMPLIACION DE LA ESCRITURA DE REF