

0000001



NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



ESCRITURA No. 4625/2012 FACTURA No. 1345

ALMENTO DE CAPITAL SUSCRIPTO

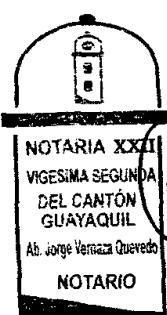
ALMENTO DEL CAPITAL AUTORIZADO

Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL

DE LA COMPAÑIA MARAGA S.A. --

CUANTIA: \$ 183,100.00.-----

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador hoy día quince de Octubre de dos mil doce, ante mí, Abogado JORGE VERNAZA QUEVEDO, Notario Vigésimo Segundo Interino de este cantón, comparecen: por una parte, el señor JORGE LUIS RATTO INTRIAGO, de estado civil casado, de profesión Ingeniero, por los derechos que representa de la Compañía MARAGA S.A., en su calidad de Gerente General y representante legal, conforme lo justifica con el nombramiento que se adjunta a la presente como documento habilitante, debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía MARAGA S.A., celebrada el cuatro de Octubre del año dos mil doce; y, por otra parte, los cónyuges señores NEIVA CERVANTES RINCONES, de estado civil casada, de ocupación ejecutiva, e Ingeniero ENRIQUE PORTALUPPI CASTRO, de estado civil casado, de ocupación ejecutivo, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada. El compareciente es mayor de edad, ecuatoriano, con



GGH

domicilio y residencia en esta ciudad de Guayaquil, con la capacidad civil y necesaria para celebrar toda clase de actos y contratos, y a quien de conocerlo personalmente doy fe; bien instruido sobre el objeto y resultados de esta Escritura Pública de Aumento de Capital Social y Reforma de Estatutos, a la que procede como ya queda indicado, con amplia y entera libertad para su otorgamiento me presenta la minuta que dice así: "**SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de Aumento del Capital Suscrito, Aumento del Capital Autorizado y Reforma del Estatuto Social de la compañía MARAGA S.A. que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMERA:**

**COMPARECENTE.** - Comparecen al otorgamiento y suscripción de la presente Escritura Pública el señor ingeniero **JORGE LUIS RATIO INTRAGO**, por los derechos que representa como **GERENTE GENERAL** de la compañía **MARAGA S.A.**, cuyo nombramiento se agrega a esta escritura como documento habilitante, quien actúa debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía, cuya acta forma parte integrante de este instrumento; los señores cónyuges Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada y en calidad de accionistas aportantes de los bienes inmuebles que se transfieren a la compañía Maraga S.A. mediante esta

GGH



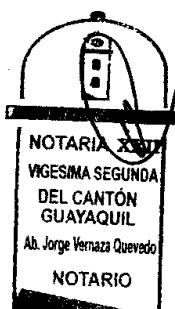
NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNIÓN INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO



escritura. CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES. Por  
escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo  
Sexto del cantón Guayaquil, Doctor Rodolfo Pérez  
Pimentel, el diez de enero del dos mil siete, e  
inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el seis  
de marzo del dos mil siete, se constituyó la compañía  
MARAGA S.A. con un capital suscrito de ochocientos  
dólares de los Estados Unidos de América, dividido en  
ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un  
dólar de los Estados Unidos de América cada una; B)  
Por escritura pública otorgada ante el Notario  
Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Doctor Humberto  
Moya Flores, el veintidós de noviembre del dos mil  
once, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil  
el cuatro de enero del 2012, se aumentó el capital  
suscrito, el capital autorizado y se reformó el  
estatuto de la compañía MARAGA S.A., quedando el  
capital suscrito en CIENCIOS CUARENTA Y OCHO MIL  
CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 148.435,00) y el capital  
autorizado en DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL  
OCHOCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE  
AMÉRICA (US\$ 296.870,00), reformándose el artículo  
CUARTO de sus estatutos. C) Los señores cónyuges  
Neiva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi  
Castro, por sus propios derechos y por los que  
representan de la sociedad conyugal que tienen  
formada, son propietarios del Departamento número dos  
compuesto de planta baja y alta del edificio Neria



Diquil

Táma de Klemperer, levantado en el solar veintiuno manzana diecisiete, ubicado con frente a la Avenida Cuarta de la Ciudadela Lomas de Urdesa, de la parroquia Tarqui, y de los solares Siete (según catastro Municipal Solar Dieciséis) y Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-LA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, cuya descripción consta en la cláusula sexta. D) La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía, celebrada el cuatro de octubre del año dos mil doce, resolvió Aumentar el Capital Suscrito, Aumentar el Capital Autorizado y Reformar el Estatuto de la compañía MARAGA S.A. en su artículo CUARTO, en los siguientes términos: 1.- Aumentar el capital suscrito de la compañía en la suma total de **CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 183.100,00)**, emitiendo por lo tanto ciento ochenta y tres mil cien nuevas acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América, cada una, pagaderas de la siguiente manera: la suma de **CIENTO ONCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 111.000,00)** pagada mediante la capitalización de las utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores que constan en la cuenta Aportes para futuras capitalizaciones; la suma de **SETENTA Y DOS MIL TREINTA Y SEIS CON SESENTA Y**

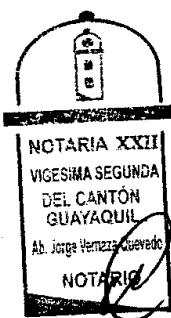
Solares  
7 - 14  
-  
Bienes \$ 13  
= 304  
Playas.



NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNIÓN INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO



Siete centavos de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 72.036,67), pagada con la aportación en especie de los bienes inmuebles de propiedad de los accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, y finalmente la suma de sesenta y tres con treinta y tres centavos de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 63,33), pagada en numerario por los accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, tal como se detalla a continuación: Uno. Departamento número dos compuesto de planta baja y alta del edificio Neria Tama de Klemperer, levantado en el solar veintiuno manzana diecisiete, ubicado con frente a la Avenida Cuarta de la Ciudadela Lomas de Urdesa, de la parroquia Tarqui, adquirido mediante escritura de compraventa celebrada el once de julio del dos mil doce ante la Abogada Wendy María Vería Ríos, Suplente del Doctor Piero Gastón Aycart Vincenzini, Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el dieciséis de agosto del dos mil doce, con el Código Catastral número ochenta y ocho-cero cero diecisiete-cero veintiuno-cero-uno-uno, para lo cual los accionistas avalúan el bien descrito en la cantidad de **sesenta mil dólares de los Estados Unidos de América (\$60.000,00)**, valor que consta en la escritura de compraventa antes señalada; Dos.- Los solares Siete (según catastro Municipal Solar Dieciséis) y Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana

GGH

Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-LA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, adquirido mediante escritura de compraventa celebrada el veintiséis de mayo del dos mil ocho ante la Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el catorce de junio del dos mil doce, con el Código Catastral número cero nueve-veintiuno-cincuenta-cero tres-cero tres-treinta y ocho-cero dieciséis-cero cero cero (09-21-50-03-03-38-016-000) y cero nueve-veintiuno-cincuenta-cero tres-cero tres-treinta y ocho-cero cuatro-cero cero cero (09-21-50-03-03-38-004-000), respectivamente para lo cual los accionistas los avalúan en la cantidad total de **DOCE MIL TREINTA Y SEIS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$12.036,67)**, valor que consta en la escritura de compraventa antes señalada; **TRES.** Asimismo, aportan en numerario la cantidad de **SESENTA Y TRES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 63,33)**, de modo tal que la suscripción por parte de los accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro asciende a la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 72.100,00)**. Exclusivamente y para efectos de la suscripción en especie y en numerario propuesta por Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, los accionistas Marcela Portaluppi



**NOTARIA XXII**  
**VIGESIMA SEGUNDA**  
**DEL CANTON GUAYAQUIL**  
**Ab. Jorge Vernaza Quevedo**  
**NOTARIO**



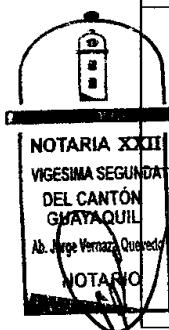
MEMBRO DE LA  
 UNION INTERNACIONAL  
 DEL  
 NOTARIADO LATINO



Cervantes, María Gabriela Portaluppi Cervantes y el señor Rafael Ernesto Portaluppi Cervantes, quien se encuentra representado por la señorita Marcela Portaluppi Cervantes en esta junta, renuncian a su derecho de suscripción preferente; lo cual no se extiende al derecho de atribución correspondiente a la capitalización de utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores que consta en la cuenta Aporte para futuras capitalizaciones, en cuyo caso, dicho derecho es ejercido en proporción a la cantidad de acciones suscritas y pagadas de propiedad de Marcela Portaluppi Cervantes, María Gabriela Portaluppi Cervantes y el señor Rafael Ernesto Portaluppi Cervantes, que forman parte del capital social de MARAGA S.A. El aumento de capital se compone de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	NUEVAS ACCIONES SUSCRITAS	APORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	APORTE INMUEBLES	NUMERARIO
NEIVA CERVANTES RINCONES	58.250	22.200,00	36.018,33	31,67
ENRIQUE PORTALUPPI CASTRO	58.250	22.200,00	36.018,34	31,66
MARCELA PORTALUPPI CERVANTES	22.200	22.200,00	—	—

GGH



NOTARIA XXII  
 VIGESIMA SEGUNDA  
 DEL CANTON  
 GUAYAQUIL  
 Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 NOTARIO

MARÍA GABRIELA PORTALUPPI CERVANTES	22.200	22.200,00	—	—
RAFAEL ERNESTO PORTALUPPI CERVANTES	22.200	22.200,00	—	—

De esta forma, el capital suscrito de la compañía MARAGA S.A., luego de perfeccionado el aumento de capital resuelto por esta junta, quedará conformado de la siguiente forma:

ACCIONISTA	ACCIONES SUSCRITAS
NEIVA CERVANTES RINCONES	87.937
ENRIQUE PORTALUPPI CASTRO	87.937
MARCELA PORTALUPPI CERVANTES	51.887
MARÍA GABRIELA PORTALUPPI CERVANTES	51.887
RAFAEL ERNESTO PORTALUPPI CERVANTES	51.887
TOTAL CAPITAL SUSCRITO MARAGA S.A.	331.535

DOS.- Aumentar el capital autorizado de la compañía que actualmente es de DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 296.870,00) hasta la suma de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 663.070,00). Por efecto del aumento del capital autorizado y aumento del capital suscrito de la compañía, se aprueba la reforma de

GGH



NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Veneza Quevedo  
NOTARIO

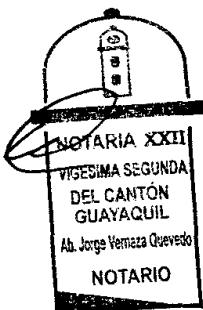


MEMBRO DE LA  
UNIÓN INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO



estatutos de la compañía MARAGA S.A., en el artículo cuarto del Estatuto Social de la compañía, el mismo que dirá: "ARTÍCULO CUARTO: El capital social de la compañía se divide en CAPITAL AUTORIZADO, SUSCRITO y PAGADO. El capital autorizado de la compañía es de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Los títulos o los certificados provisionales de las acciones estarán autorizados con las firmas del Presidente y del Gerente General, debiendo contener las declaraciones que determina la Ley de Compañías, pudiendo representar una o más acciones.

El capital autorizado no podrá exceder de dos veces al valor del capital suscrito. El capital suscrito es de TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, y estará dividido en trescientos treinta y un mil quinientas treinta y cinco acciones ordinarias y nominativas por el valor de un dólar cada una numeradas de la cero cero cero uno a la trescientos treinta y un mil quinientas treinta y cinco. Los aumentos de capital suscrito y pagado dentro del límite autorizado serán resueltos por la Junta General de Accionistas de la compañía, así como las formas de pago, las que podrán ser todas las previstas en la Ley de Compañías. Cada acción que estuviere totalmente pagada dará derecho a su propietario a un voto en las deliberaciones de la Junta General de Accionistas. Las acciones no liberadas tendrán ese derecho en proporción de su



valor pagado". y, **TRES.-** Autorizar al Gerente General, para que efectúe todas y cada una de las gestiones para dar cumplimiento a lo resuelto en esta junta general extraordinaria universal de accionistas.-

**CLÁUSULA TERCERA: AUMENTO DEL CAPITAL AUTORIZADO,**

**AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL Y DECLARACIONES VARIAS.**- Con

los antecedentes expuestos, el señor ingeniero **JORGE**

**LUIS RATIO INTRIAGO**, en su calidad de Gerente General

y como tal representante legal de la compañía MARAGA

S.A. y debidamente autorizado por la Junta General

Extraordinaria Universal de Accionistas cuya acta

forma parte integrante de este instrumento, declara:

**UNO.-** Que se aumenta el capital suscrito de la

compañía en la suma de **CIENTO OCHENTA Y TRES MIL**

**CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$**

**183.100,00)**, emitiendo por lo tanto ciento ochenta y

tres mil cien nuevas acciones ordinarias y nominativas

de un dólar de los Estados Unidos de América, cada

una, pagaderas de la siguiente manera: la suma de

**CIENTO ONCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**

**AMÉRICA (\$ 111.000,00)** pagada mediante la

capitalización de las utilidades no distribuidas de

ejercicios anteriores que constan en la cuenta Aportes

para futuras capitalizaciones; la suma de **SETENTA Y**

**DOS MIL TREINTA Y SEIS CON SESENTA Y Siete CENTAVOS DE**

**DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDS DE AMÉRICA (\$**

**72.036,67)**, pagada con la aportación en especie de los

bienes inmuebles de propiedad de los accionistas

Neiva Cervantes Rincón e Ingeniero Enrique

3000006

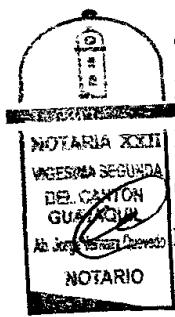


11

**NOTARIA XXII**  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNIÓN INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO



Portaluppi Castro, y finalmente la suma de **SESENTA Y TRES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 63,33)**, pagada en numerario por los accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, tal como se detalla a continuación: **UNO.- Departamento número dos compuesto de planta baja y alta del edificio Neria Tama de Klemperer, levantado en el solar veintiuno manzana diecisiete, ubicado con frente a la Avenida Cuarta de la Ciudadela Lomas de Urdesa, de la parroquia Tarqui, adquirido mediante escritura de compraventa celebrada el once de julio del dos mil doce ante la Abogada Wendy María Vería Ríos, Suplente del Doctor Piero Gastón Aycart Vincenzini, Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el dieciséis de agosto del dos mil doce, con el Código Catastral número ochenta y ocho-cero cero diecisiete-cero veintiuno-cero-uno-uno (No. 88-0017-021-0-1-1), para lo cual los accionistas avalúan el bien descrito en la cantidad de **SESENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$60.000,00)**, valor que consta en la escritura de compraventa antes señalada;**

**DOS.- Los solares Siete (según catastro Municipal Solar Dieciséis) y Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-IA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, adquirido mediante escritura de compraventa**

GGH

celebrada el veintiséis de mayo del dos mil ocho ante la Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el catorce de junio del dos mil doce, con el Código Catastral número cero nueve-veintiuno-cincuenta-cero tres-cero tres-treinta y ocho-cero dieciséis-cero cero cero (No. 09-21-50-03-03-38-016-000) y cero nueve-veintiuno-cincuenta-cero tres-cero tres-treinta y ocho-cero cero cuatro-cero cero cero (09-21-50-03-03-38-004-000), respectivamente para lo cual los accionistas los avalúan en la cantidad total de **DOCE MIL TREINTA Y SEIS CON SESENTA Y Siete CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$12.036,67)**, valor que consta en la escritura de compraventa antes señalada; 3.- Asimismo, aportan en numerario la cantidad de **SESENTA Y TRES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 63,33)**, de modo tal que la suscripción por parte de los accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro asciende a la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 72.100,00)**. Exclusivamente y para efectos de la suscripción en especie y en numerario propuesta por Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, los accionistas Marcela Portaluppi Cervantes, María Gabriela Portaluppi Cervantes y el señor Rafael Ernesto Portaluppi Cervantes, quien se encuentra representado por la señorita Marcela Portaluppi Cervantes en esta junta, renuncian a su

3000007



13

**NOTARIA XXII**  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNIÓN INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO

derecho de suscripción preferente; lo que extiende al derecho de atribución correspondiente a la capitalización de utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores que consta en la cuenta Aporte para futuras capitalizaciones, en cuyo caso, dicho derecho es ejercido en proporción a la cantidad de acciones suscritas y pagadas de propiedad de Marcela Portaluppi Cervantes, María Gabriela Portaluppi Cervantes y el señor Rafael Ernesto Portaluppi Cervantes, que forman parte del capital social de MARAGA S.A. El aumento de capital se compone de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	NUEVAS ACCIONES SUSCRITAS	APORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	APORTE INMUEBLES	NUMERARIO
NEIVA CERVANTES RINCONES	58.250	22.200,00	36.018,33	31,67
ENRIQUE PORTALUPPI CASTRO	58.250	22.200,00	36.018,34	31,66
MARCELA PORTALUPPI CERVANTES	22.200	22.200,00	—	—
MARÍA GABRIELA PORTALUPPI CERVANTES	22.200	22.200,00	—	—
RAFAEL ERNESTO PORTALUPPI CERVANTES	22.200	22.200,00	—	—

GGH

**NOTARIA XXII**  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTÓN  
GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO

De esta forma, el capital suscrito de la compañía MARAGA S.A., luego de perfeccionado el aumento de capital resuelto por esta junta, quedará conformado de la siguiente forma:

ACCIONISTA	ACCIONES SUSCRITAS
2 NEIVA CERVANTES RINCONES	87.937
ENRIQUE PORTALUPPI CASTRO	87.937
MARCELA PORTALUPPI CERVANTES	51.887
Q MARÍA GABRIELA PORTALUPPI CERVANTES	51.887
U RAFAEL ERNESTO PORTALUPPI CERVANTES e	51.887
TOTAL CAPITAL SUSCRITO MARAGA S.A.	331.535

DOS.- Que se aumenta el capital autorizado de la compañía que actualmente es de DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 296.870,00) hasta la suma de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 663.070,00). TRES.- Que queda reformado el estatuto de la compañía MARAGA S.A., en cuanto al artículo cuarto del Estatuto Social de la compañía, en la forma detallada en el Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el cuatro de octubre del dos mil doce, y que se señala a continuación: "ARTÍCULO CUARTO: El capital social de la compañía se divide en CAPITAL AUTORIZADO, SUSCRITO y PAGADO. El capital

J0009008

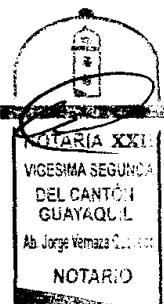


15

**NOTARIA XXII**  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



autorizado de la compañía es de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Los títulos o los certificados provisionales de las acciones estarán autorizados con las firmas del Presidente y del Gerente General, debiendo contener las declaraciones que determina la Ley de Compañías, pudiendo representar una o más acciones. El capital autorizado no podrá exceder de dos veces al valor del capital suscrito. El capital suscrito es de TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, y estará dividido en trescientos treinta y un mil quinientas treinta y cinco acciones ordinarias y nominativas por el valor de un dólar cada una numeradas de la cero cero cero uno a la trescientos treinta y un mil quinientas treinta y cinco. Los aumentos de capital suscrito y pagado dentro del límite autorizado serán resueltos por la Junta General de Accionistas de la compañía, así como las formas de pago, las que podrán ser todas las previstas en la Ley de Compañías. Cada acción que estuviere totalmente pagada dará derecho a su propietario a un voto en las deliberaciones de la Junta General de Accionistas. Las acciones no liberadas tendrán ese derecho en proporción de su valor pagado"; **CUATRO.**- Que la emisión de los Títulos de Acciones se realizará, una vez concluido el presente trámite. **CINCO.**- Que bajo juramento declara que la compañía MARAGA S.A. no ha sido, ni es en la



GGH

actualidad, contratista del Estado Ecuatoriano ni de ninguna otra institución pública. **CLÁUSULA CUARTA:**

**AUTORIZACIÓN.**- Se autoriza a la abogada Jesenia Rodríguez Loor para que realice todas las gestiones necesarias para llevar a cabo el Aumento del Capital Suscrito, Aumento del Capital Autorizado, y Reforma del Estatuto Social de la compañía MARAGA S.A.

**CLÁUSULA QUINTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.**- Se acompañan como documentos habilitantes el nombramiento de Gerente General del señor ingeniero Jorge Luis Ratto Intriago y el Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía celebrada el cuatro de octubre del dos mil doce.

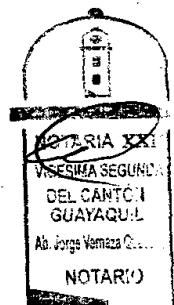
**CLÁUSULA SEXTA: ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES QUE APORTAN A ESTA COMPAÑÍA LOS SEÑORES CÓNYUGES NEIVA CERVANTES RINCONES E INGENIERO ENRIQUE PORTALUPPI CASTRO, POR SUS PROPIOS DERECHOS Y POR LOS QUE REPRESENTAN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL QUE TIENEN FORMADA Y EN CALIDAD DE**

**ACCIONISTAS APORTANTES: UNO).**- Los señores cónyuges Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, adquirieron el Departamento número dos compuesto de planta baja y alta del edificio Neria Tama de Klemperer, levantado en el solar veintiuno manzana diecisiete, ubicado con frente a la Avenida Cuarta de la Ciudadela Lomas de Urdesa, de la parroquia Tarqui, mediante escritura de compraventa que del mismo hicieren a los señores Neria Tama de Klemperer, Mauricio Mayorga Guerrero, Miguel Murillo

NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNION INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO



GGH



Vélez, Walter Ramírez Jiménez y Marcelo Segarra Heredia, celebrada el once de julio del dos mil doce ante la Abogada Wendy María Vería Ríos, Suplente del Doctor Piero Gastón Aycart Vincenzini, Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el dieciséis de agosto del dos mil doce, con el Código Catastral número ochenta y ocho-cero cero diecisiete-cero veintiuno-cero-uno (No. 88-0017-021-0-1). **UNO.DOS)**

**DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO NUMERO DOS.- FRACCIÓN**

**PLANTA BAJA.** - Por el Noreste: Área de ingreso y garaje con linea quebrada que va de Sureste a Noreste con tres metros quince centímetros lineales, luego gira al Noreste con dos metros cuarenta centímetros lineales, luego va al Noreste con un metro treinta y cinco centímetros lineales, luego gira al Suroeste con tres metros veinte centímetros lineales y por último gira hacia el Noreste con cuatro metros cinco centímetros lineales. Por el Suroeste: Patio de servicio, porch y patio que colinda con el solar número nueve con linea quebrada que va de Sureste a Noreste con tres metros quince centímetros lineales, luego gira al Noreste con siete metros cuarenta centímetros lineales, luego hacia el Noreste con un metro veinticinco centímetros lineales, luego gira hacia el Noreste con un metro noventa centímetros lineales y por último al Noroeste con cuatro metros cinco centímetros lineales. Por el Noroeste: Departamento número uno-fracción planta baja con nueve metros veinticinco

centímetros lineales. Por el Sureste: Área de patio del mismo departamento descrito y que colinda con un callejón peatonal con diecinueve metros treinta centímetros lineales. **UNO.TRES) DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO No. DOS.- FRACCIÓN PLANTA ALTA.**- Por el Noreste: Espacio aéreo que da al área de garaje y que colinda con la calle pública con línea quebrada que va de Sureste a Noroeste con tres metros cinco centímetros lineales, luego gira al Noreste con un metro treinta y cinco centímetros lineales y por último gira al Noroeste con sesenta centímetros lineales. Por el Suroeste: Espacio aéreo que da al mismo departamento en planta baja y que colinda con el solar número nueve con línea quebrada que va de sureste a noroeste con tres metros quince centímetros lineales, luego gira al Noreste con un metro cuarenta y cinco centímetros lineales, luego gira al Noroeste con un metro noventa y cinco centímetros lineales, luego hacia el Noreste con un metro ochenta y cinco centímetros lineales y por último al Noroeste con tres metros treinta y cinco centímetros lineales. Por el Noroeste: Departamento número uno, fracción planta alta con once metros treinta y cinco centímetros lineales. Por el Sureste: Espacio aéreo que da al retiro lateral y que colinda con un callejón peatonal con catorce metros setenta centímetros lineales. Medidas y linderos que hacen un área neta en las dos fracciones de doscientos treinta y cuatro metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados y



NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



Miembro de la  
UNIÓN INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO



que sumada un área de garaje de treinta y nueve metros cuadrados treinta y tres decímetros cuadrados y un área privativa de ciento sesenta y un metros cuadrados setenta y tres decímetros cuadrados dan un gran total de cuatrocientos treinta y cinco y setenta y un decímetros cuadrados (435.71 mts<sup>2</sup>) y le corresponde una alicuota o cuota de condominio de cincuenta y uno con ~~setenta y ocho~~ centésimos por ciento (51.78%). **DOS**) Los señores cónyuges Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, adquirieron los solares Siete (según catastro Municipal Solar Dieciséis) y Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-IA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, mediante escritura de compraventa que de los mismos hicieren a la compañía Dalton Invest & Trade Corp celebrada el veintiséis de mayo del dos mil ocho ante la Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el catorce de junio del dos mil doce, con el Código Catastral número cero nueve-veintiuno-cincuenta-cero tres-cero tres-treinta y ocho-cero dieciséis-cero cero cero (No. 09-21-50-03-03-38-016-000) y cero nueve-veintiuno-cincuenta-cero tres-cero tres-treinta y ocho-cero cero cuatro-cero cero cero (09-21-50-03-03-38-004-000), respectivamente, cuyos



GGH

linderos y dimensiones son los siguientes: **LOTE Siete** (según catastro Municipal Solar Dieciséis): Norte: Lote Catorce con dieciocho metros; Sur: Calle D Sur con quince metros; Este: Lote Seis con veintisiete metros; Oeste: Lote Ocho con veintisiete metros; Área: Cuatrocientos ochenta y dos metros cuadrados,, cuarenta decímetros cuadrados. **LOTE CATORCE** (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro): Norte: Calle E con dieciocho metros; Sur: Lote Siete con dieciocho metros; Este: Lote Quince con veintiocho metros; Oeste: Lote Trece con veintiocho metros; Área: Quinientos cuatro metros cuadrados. **DOS.UNO**) Las partes declaran que se encuentran inteligenciadas de las servidumbres voluntarias que pesan sobre estos solares de la Lotización Shangri-La, las cuales son aceptadas. **CLÁUSULA SÉPTIMA:** Con tales antecedentes los señores cónyuges Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, en calidad de accionistas y en pago de las treinta y seis mil dieciocho con treinta y tres acciones y de las treinta y seis mil dieciocho con treinta y cuatro acciones ordinarias y nominativas de un dólar que han suscrito respectivamente, conforme se establece en las cláusulas que anteceden, aportan y transfieren a favor de la compañía MARAGA S.A., el Departamento numero dos compuesto de planta baja y alta del edificio Neria Tama de Klemperer, levantado en el

2000011

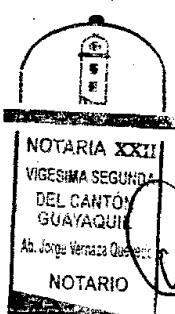


**NOTARIA XXII**  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNION INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO

solar veintiuno manzana diecisiete, ubicado con frente a la Avenida Cuarta de la Ciudadela Lomas de Urdesa, de la parroquia Tarqui, cuya transferencia de dominio equival al cincuenta y un enteros setenta y ocho centésimas por ciento del Edificio Neria Tama de Klemperer y los solares Siete (según catastro Municipal Solar Dieciséis) y Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-LA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, con sus características, linderos, dimensiones y mediadas que constan en la cláusula sexta de esta escritura. Los aportantes señores cónyuges Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, declaran que no se reservan derecho alguno para ellos en los bienes que se portar que tienen como objeto aumentar el capital de la compañía Maraga S.A. Los accionistas aceptan los valores antes indicados y declaran por lo tanto recibir dichos inmuebles como parte del pago del aumento de capital en las sumas indicadas.- Agregue usted señor Notario las demás cláusulas de estilo para la validez y perfeccionamiento de esta escritura pública. (firmado) Abogada Jesenia Rodríguez Loor.- Registro número once mil ochocientos veintidós.- Colegio Abogados Guayaquil.- Matrícula cero nueve-dos mil cuatro-diecinueve Foro de Abogados.- **HASTA AQUÍ LA MINUTA**.- El otorgante se

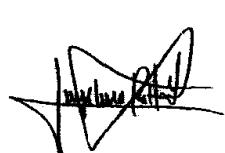


GGH

Esta foja pertenece a la escritura pública de Aumento de Capital Suscrito, Aumento de Capital Autorizado y Reforma del Estatuto de la Compañía Maraga S.A... *(Handwritten mark)*

ratifica el contenido de la minuta inserta, que queda elevada a escritura pública, con los correspondiente efectos legales.- Leída que fue esta escritura de principio a fin por mí, el Notario, en alta voz al otorgante, este la aprueba en unidad de acto conmigo, de lo cual DOY FE. - *(Handwritten mark)*

P. Compañía MARAGA S.A.




f) Ing. JORGE LUIS RATTO INTRIAGO

GERENTE GENERAL

C. C. # 091625915-3

C. V. # 013-0323

RUC # 0992502991001.

*E. Peña Cervantes*  
f) Sra. NEIVA CERVANTES RINCONES

C. C. # 0905881892

C. V. # 325-0005

*J. Portaluppi*  
f) ING. ENRIQUE PORTALUPPI CASTRO

C. C. # 1200367496

C. V. # 300-0042.

*J. Vernaza*  
Ab. JORGE VERNAZA QUESVEDO  
NOTARIO VIGESIMO SEGUNDO INTERINO  
DEL CANTON GUAYAQUIL.

Se otorgó ante mí,

0000012

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA

Nº 091625915-3

APPELLIDOS Y NOMBRES  
RATTO INTRIAGO JORGE LUIS

LUGAR DE NACIMIENTO  
GUAYAS GUAYAQUIL

FECHA DE NACIMIENTO 1981-01-17

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL Casado

MARIA FERNANDA DE LUCA URIBA



INSTRUCCION SUPERIOR PROFESION ESTUDIANTE  
APPELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE RATTO MEDINA JORGE WASHINGTON  
APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE INTRIAGO POSLIGUA DOLORES EDITHA  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION GUAYAQUIL  
2010-03-20  
FECHA DE EXPIRACION 2020-03-20

*Ratton* *JL*

DIRECCION CIVIL  
FIRMA DE CEDULA



REPUBLICA DEL ECUADOR

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

Referencia y Cedula 7-May-2011

091625915-3 013 - 0323

RATTO INTRIAGO JORGE LUIS

GUAYAS GUAYAQUIL

TARQUI TARQUI

SANCION Mora & CenRep. S/ Tel USD. 16

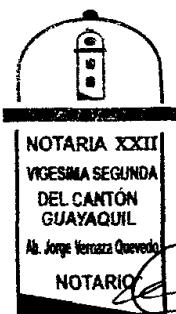
DELEGACION PROVINCIAL DE GUAYAS - 00092

1468420 14/10/2011 15:35:30

2468420

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
DELEGACION PROVINCIAL DEL GUAYAS

*E.P.G.*  
Ing. Enrique Pita Garcia  
DIRECTOR



*de*

# Registro Mercantil de Guayaquil

NÚMERO DE REPORATORIO:28.613

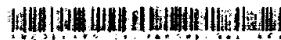
FECHA DE REPORATORIO:13/abril/2012

HORA DE REPORATORIO:09:18

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil (E) ha inserto lo siguiente:

Con fecha trece de Abril del dos mil doce queda inserto el presente Numbramiento de Gerente General, de la Compañía MARAGA S. A., a favor de JORGE LUIS RATTO INTRIAGO, de fojas 36.720 a 36.721, Registro Mercantil número 6.420.

RECORTE



SACR

REGISTRADOR

Nº 257005





*...Je fais bien du pain!*

4476. *Leptochilus* *lanceolatus* (L.) Steyermark, sp. n.

卷之三

卷之三

... 625281-23-A

卷之三

2023 RELEASE UNDER E.O. 14176

BIBLIOGRAPHY

<sup>1</sup> See, for example, the discussion of the "right to privacy" in *Privacy's Edge*, pp. 11-21.

www.IBM.COM/POWERARCHITECTURE

Asimismo, se ha establecido una comisión de trabajo para la elaboración de la "Cartilla de la Cuenta Misionera" que servirá de guía para las parroquias en la aplicación de la Cuenta Misionera.

Mr. Xavier J. Satorio  
231 N.Y.C.  
Mr. Rector Hartman  
TOMAS TUA

#### **SPAGHETTI DEL CANTINERO D'ESPRESSO**

~~REVIEWS FOR RENTALS INTELLIGENT~~

ISSN 1062-1024 • VAPK 2007

Lugar de emisión: MÁLAGA (AV FRANCIA) Fecha: 06-07-2016



**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA  
COMPAÑÍA MARAGA S.A., CELEBRADA EL 4 DE OCTUBRE DE 2012**

En Guayaquil, a los cuatro días del mes de octubre de dos mil doce, a las nueve horas, en la oficina ubicada en la ciudadela Urdesa Norte, Av. Quinta, número 123 y calle Primera, se reúne la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía MARAGA S.A., con la concurrencia de los siguientes accionistas:

a.- La señora Neiva Cervantes Rincones, propietaria de veintinueve mil seiscientas ochenta y siete acciones (29.687) ordinarias y nominativas; y,

b.- El señor ingeniero Enrique Portaluppi Castro, propietaria de veintinueve mil seiscientas ochenta y siete acciones (29.687) ordinarias y nominativas.

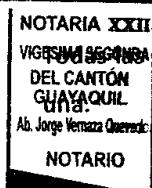
c.- La señorita Marcela Portaluppi Cervantes, propietaria de veintinueve mil seiscientas ochenta y siete acciones (29.687) ordinarias y nominativas; y,

d.- La señorita María Gabriela Portaluppi Cervantes, propietaria de veintinueve mil seiscientas ochenta y siete acciones (29.687) ordinarias y nominativas; y,

e.- El señor Rafael Ernesto Portaluppi Cervantes, propietario de veintinueve mil seiscientas ochenta y siete acciones (29.687) ordinarias y nominativas, representado

por la señorita Marcela Portaluppi Cervantes, a través de carta poder debidamente

comprobada.



Las acciones tienen el valor de un dólar de los Estados Unidos de América cada

Preside la sesión la señorita Marcela Portaluppi Cervantes, como presidente Ad-hoc de la junta y como secretario el señor Jorge Luis Ratto Intriago, en su calidad de Gerente General de la compañía.

La presidente Ad-Hoc solicita al secretario constate el quórum estatutario según la lista de asistentes que se ha elaborado de acuerdo a la Ley y los Estatutos, la misma que se detalla en la presente acta formando parte integrante de esta.

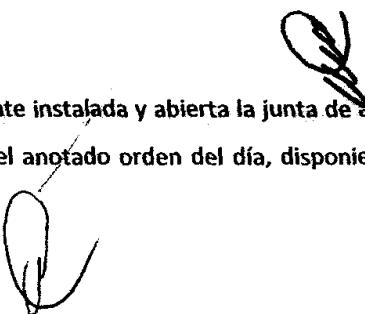
El secretario informa a la Presidente Ad-Hoc, que con la presencia de los cinco accionistas, se encuentra representada por la totalidad del capital suscrito y pagado. Los accionistas amparados en el Art. 238 de la Ley de Compañías, resuelven por unanimidad constituirse en Junta General Universal y Extraordinaria con la finalidad de resolver los siguientes puntos de orden del día:

1.- Conocer y resolver sobre el aumento del capital suscrito de la compañía MARAGA S.A.

2.- Conocer y resolver sobre el aumento del capital autorizado y la consecuente reforma de estatutos de la compañía, en cuanto al artículo cuarto del Estatuto Social de la compañía MARAGA S.A.

3.- Autorizar al Gerente General, para que efectúe todas y cada una de las gestiones para dar cumplimiento a lo resuelto en esta junta general extraordinaria universal de accionistas.

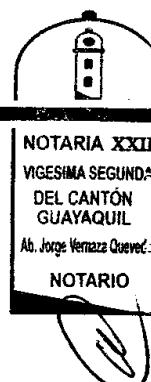
La Presidente Ad-hoc declara formalmente instalada y abierta la junta de accionistas y manifiesta que se debe resolver sobre el anotado orden del día, disponiendo que se



pase a tratar el primer punto, esto es, conocer y resolver sobre el aumento de capital social de la compañía.

Toma la palabra la señorita Marcela Portaluppi Cervantes, quien expresa la necesidad de aumentar el capital suscrito de la compañía, en la suma total de **CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 183.100,00)**, emitiendo por lo tanto ciento ochenta y tres mil cien nuevas acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América, cada una, pagaderas de la siguiente manera: la suma de **CIENTO ONCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 111.000,00)** pagada mediante la capitalización de las utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores que constan en la cuenta Aportes para futuras capitalizaciones; la suma de **SETENTA Y DOS MIL TREINTA Y SEIS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDS DE AMÉRICA (\$ 72.036,67)**, pagada con la aportación en especie de los bienes inmuebles de propiedad de los accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi Castro, y finalmente la suma de **SESENTA Y TRES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 63,33)**, pagada en numerario por los accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi Castro, tal como se detalla a continuación:

- 1) Departamento No. 2 compuesto de planta baja y alta del edificio Neria Tama de Klemperer, levantado en el solar veintiuno manzana diecisiete, ubicado con frente a la Avenida Cuarta de la Ciudadela Lomas de Urdesa, de la parroquia Tarqui, adquirido mediante escritura de compraventa celebrada el 11 de julio del 2012 ante la Abogada Wendy María Vería Ríos, Suplente del Dr. Piero Gastón Aycart Vincenzini, Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el 16 de agosto del 2012, con el Código Catastral No. 88-0017-021-0-1-1, para lo cual los accionistas avalúan el bien descrito en la cantidad de **SESENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$60.000,00)**, valor que consta en la escritura de compraventa antes señalada.



*[Handwritten signatures]*

*avalúos*

2) Solares Siete (según catastro Municipal Solar Diecisésis) y Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Diecisésis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-LA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, adquirido mediante escritura de compraventa celebrada el 26 de mayo del 2008 ante la Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el 14 de junio del 2012, con el Código Catastral No. 09-21-50-03-03-38-016-000 y 09-21-50-03-03-38-004-000, respectivamente para lo cual los accionistas los avalúan en la cantidad total de **DOCE MIL TREINTA Y SEIS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$12.036,67)**, valor que consta en la escritura de compraventa antes señalada.

3) Asimismo, Neiva Cervantes Rincones aporta en numerario la cantidad de **TREINTA Y UNO CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$31.67)**, y el Ing. Enrique Portaluppi Castro, aporta en numerario la cantidad de **TREINTA Y UNO CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$31.66)**, con lo cual la aportación especie y en numerario por parte de los accionistas **Neiva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi Castro, asciende a la cantidad de SETENTA Y DOS MIL CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 72.100,00)**.

Exclusivamente y para efectos de la suscripción en especie y en numerario propuesta por Neiva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi Castro, los accionistas Marcela

Portaluppi Cervantes, María Gabriela Portaluppi Cervantes y el señor Rafael Ernesto

Portaluppi Cervantes, quien se encuentra representado por la señorita Marcela

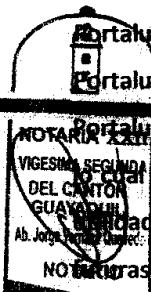
Portaluppi Cervantes en esta junta, renuncian a su derecho de suscripción preferente;

NOTA: que no se extiende al derecho de atribución correspondiente a la capitalización de

capitalizaciones no distribuidas de ejercicios anteriores que consta en la cuenta Aporte para

capitalizaciones, en cuyo caso, dicho derecho es ejercido en

proporción a la cantidad de acciones suscritas y pagadas de propiedad de



A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. Portillo", is written over the notary stamp.

0000017



Marcela Portaluppi Cervantes, María Gabriela Portaluppi Cervantes y el señor Ernesto Portaluppi Cervantes, que forman parte del capital social de MARAGA S.A.

Luego de deliberar al respecto, los accionistas por unanimidad resuelven aprobar el aumento de capital suscrito de la compañía, en la suma de CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 183.100,00), mediante la emisión y suscripción de ciento ochenta y tres mil cien nuevas acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, las mismas que son pagadas mediante la capitalización de las utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores que constan en la cuenta Aportes para futuras capitalizaciones, aporte en especie y en numerario en las sumas señaladas, con lo cual el aumento de capital se compone de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	NUEVAS ACCIONES SUSCRITAS	APORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	APORTE INMUEBLES	NUMERARIO
NEIVA CERVANTES RINCONES	58.250	22.200,00	36.018,33	31,67
ENRIQUE PORTALUPPI CASTRO	58.250	22.200,00	36.018,34	31,66
MARCELA PORTALUPPI CERVANTES	22.200	22.200,00	—	—
MARÍA GABRIELA PORTALUPPI NOTARIA XXII VIGESIMA SEGUNDA DEL CANTÓN GUAYAQUIL Ab. Jorge Vernaza Queredo NOTARIO	22.200	22.200,00	—	—



RAFAEL ERNESTO PORTALUPPI CERVANTES	22.200	22.200,00	---	---
---	--------	-----------	-----	-----

De esta forma, el capital suscrito de la compañía MARAGA S.A., luego de perfeccionado el aumento de capital resuelto por esta junta, quedará conformado de la siguiente forma:

ACCIONISTA	ACCIONES SUSCRITAS
NEIVA CERVANTES RINCONES	87.937
ENRIQUE PORTALUPPI CASTRO	87.937
MARCELA PORTALUPPI CERVANTES	51.887
MARÍA GABRIELA PORTALUPPI CERVANTES	51.887
RAFAEL ERNESTO PORTALUPPI CERVANTES	51.887
TOTAL CAPITAL SUSCRITO MARAGA S.A.	331.535

A continuación se procedió a tratar el segundo punto del orden del día. La Presidente Ad-hoc toma la palabra y manifiesta que como consecuencia de la resolución adoptada en el primer punto del orden del día, es conveniente aumentar el capital autorizado de la compañía que actualmente es de DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 296.870,00) hasta la

suma de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 663.070,00). Con la exposición de la Presidente Ed. Not. junta general de accionistas resuelve por unanimidad aumentar el capital autorizado de la compañía hasta la suma de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 663.070,00) y reformar el estatuto social en su artículo CUARTO, sustituyéndolo con el siguiente texto:



**"ARTÍCULO CUARTO:** El capital social de la compañía se divide en CAPITAL AUTORIZADO, SUSCRITO y PAGADO. El capital autorizado de la compañía es de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Los títulos o los certificados provisionales de las acciones estarán autorizados con las firmas del Presidente y del Gerente General, debiendo contener las declaraciones que determina la Ley de Compañías, pudiendo representar una o más acciones. El capital autorizado no podrá exceder de dos veces al valor del capital suscrito. El capital suscrito es de TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, y estará dividido en trescientos treinta y un mil quinientas treinta y cinco acciones ordinarias y nominativas por el valor de un dólar cada una numeradas de la cero cero cero uno a la trescientos treinta y un mil quinientas treinta y cinco. Los aumentos de capital suscrito y pagado dentro del límite autorizado serán resueltos por la Junta General de Accionistas de la compañía, así como las formas de pago, las que podrán ser todas las previstas en la Ley de Compañías. Cada acción que estuviere totalmente pagada dará derecho a su propietario a un voto en las deliberaciones de la Junta General de Accionistas. Las acciones no liberadas tendrán ese derecho en proporción de su valor pagado".

Finalmente, la junta general extraordinaria y universal de accionistas, resuelve por unanimidad autorizar al Gerente General de la compañía, señor Jorge Luis Ratto

NOTARIA TERCERA  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL ESTADOUNIDENSE  
DE QUITO  
Mr. Jorge Luis Ratto  
NOTARIO

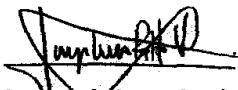
para que realice todas las gestiones necesarias, es decir, para que suscriba la

constitución pública del presente aumento de capital suscrito y autorizado y la

consecuente reforma de estatutos, asimismo, efectúe declaraciones de voluntad para perfeccionar los actos societarios acordados.

No habiendo otro asunto que tratar, se concede un receso para dar lugar a la redacción del acta, y reinstalada la junta con la misma concurrencia, por secretaría se le da lectura, y se la aprueba sin modificaciones, con lo cual se termina la sesión a las diez horas con treinta minutos.- F.) SRTA. MARCELA PORTALUPPI CERVANTES.- PRESIDENTE AD-HOC DE LA JUNTA-ACCIONISTA.- F.) SR. ING. JORGE LUIS RATTO INTRIAGO.- GERENTE GENERAL-SECRETARIO.- F.) Sra. Neiva Cervantes Rincones.- F.) Sr. Enrique Portaluppi Castro.-F.) María Gabriela Portaluppi Cervantes.-F.) Srt. Marcela Portaluppi Cervantes, representante del señor Rafael Ernesto Portaluppi Cervantes.-

CERTIFICO: Es fiel copia de su original a la cual me remito en caso necesario.  
Guayaquil, 4 de octubre del 2012.

  
F.) Ing. Jorge Luis Ratto Intrago  
Gerente General - Secretario




0000019

LISTA DE ASISTENTES A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL  
ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA MARAGA S.A., CELEBRADA EL 4 DE OCTUBRE  
2012



ACCIONISTAS	No. ACCIONES	VOTOS
Neiva Cervantes Rincones	29.687	29.687
Enrique Portaluppi Castro	29.687	29.687
Marcela Portaluppi Cervantes	29.687	29.687
Maria Gabriela Portaluppi Cervantes	29.687	29.687
Rafael R. Portaluppi Cervantes	29.687	29.687

Representado por Marcela Portaluppi Cervantes

CAPITAL SOCIAL: US\$ 148.435

1.- Conocer y resolver sobre el aumento del capital suscrito de la compañía MARAGA S.A.

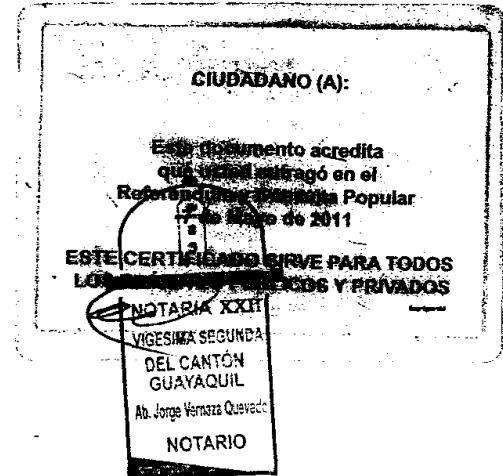
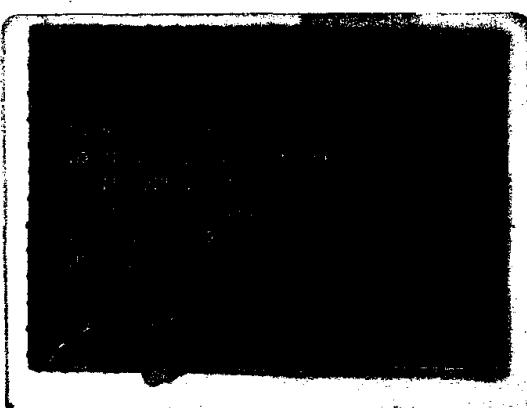
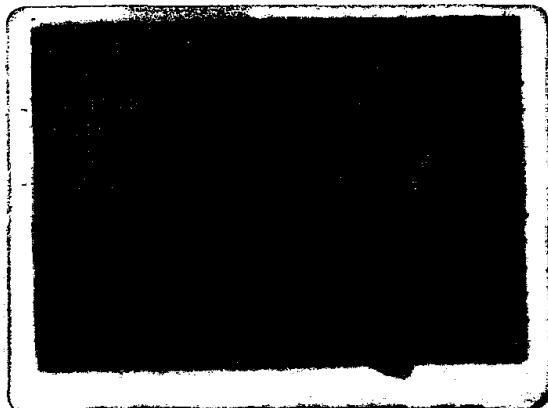
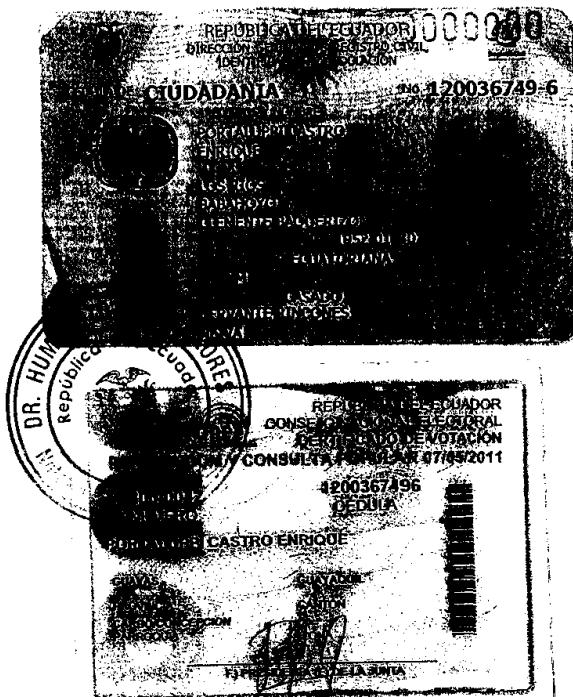
2.- Conocer y resolver sobre el aumento del capital autorizado y la consecuente reforma de estatutos de la compañía, en cuanto al artículo cuarto del Estatuto Social de la compañía MARAGA S.A.

3.- Autorizar al Gerente General, para que efectúe todas y cada una de las gestiones para dar cumplimiento a lo resuelto en esta junta general extraordinaria universal de accionistas.

CONVOCATORIA: Art. 238 Ley de Compañías

Guayaquil, 4 de octubre del 2012





0000021

CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO



DATOS DEL PROPIETARIO

PROPIETARIO(S)  
PORTALUPPI CASTRO ENRIQUE Y CERVANTES R. NEIVA

DATOS DEL PREDIO

CÓDIGO CATASTRAL

**88-0017-021-0-1-1**

DIRECCIÓN

QUINTA E/LA 1RA. Y LA 4TA.

CUIDADELA/COOPERATIVA/BARRIO  
CDLA. LOMAS DE URDESA

No.

411807

Fecha

23/06/2012

CÉDULA DE CIUDADANÍA O R.U.C.  
0



PARROQUIA  
TARQUI

MANZANA  
17

SOLAR  
21

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

OTORGADO EN  
GUAYAQUIL

NOTARIA  
TRIGESIMA

REPÓRTERIO  
21991

FECHA INSCRIPCIÓN  
16-AGO-2012

Nº. REG PROPIEDAD  
12966

MATRICA INMOS.  
**411807**

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

NORTE CON

SUR

CON

FORMA DEL SOLAR

0.00

Mts

\*

0.00

IRREGULAR

ESTE CON

OESTE

CON

AREA SOLAR

0.00

Mts

\*

0.00

\*

ESTE CON

SUR

CON

FORMA DEL SOLAR

\*

Mts

\*

\*

IRREGULAR

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL

\$\*\*\*\*\*224,769.60

ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL

**51.78000000000000**

VALOR M2 DE SOLAR

\$120.00

AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR

\$\*\*\*\*\*43,731.32

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ARQ. ÁREA CONST.

TIPO DE CONSTRUCCION

VALOR M2 CONST.

\$240.00

AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION

\$\*\*\*\*\*72,654.38

0 584.64 EDIF. RESIDENCIAL 4

\$\*\*\*\*\*72,654.38

VALOR DE LA PROPIEDAD

**\$\*\*\*\*\*116,385.70**

REGISTRO DE CONSTRUCCION ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACION

VIGENCIA

CONTRIBUCION PREDIAL

OBSERVACIONES

CLASIFIC. A

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. DEPARTAMENTO # 2, PLANTA BAJA Y PLANCHA ALTA. INCLUYE GARAJE. CONDOMINIO "HERIA TAMA DE KLEMPERER".

TARIFA IMPOSITIVA

ALICUOTA: 51.78%.

**0.0009799314**

IMP. PREDIAL Y ADICIONALES

ARQ. JUAN JOSE PALACIOS SANCHEZ

SUBDIRECTOR DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTRO

SUBDIRECTOR

IMPUESTO PREDIAL	114.05
CUERPO DE BOMBEROS	6.48
ASEO PUBLICO	0.06
ASA DRENAGE PLUVIAL	6.56
CONTRIB. ESP. MEJORAS	136.52
<b>TOTAL</b>	<b>263.67</b>

AVALUO VIGENTE 2005

\$\*\*\*\*\*5,460.64

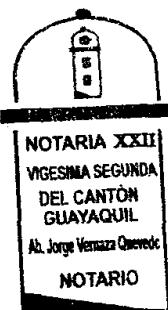
VALOR VIGENTE 2005

\$\*\*\*\*\*5,460.64

0000022



COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA		MES	DIA	AÑO	CAJA No.	No.												
		FEB	02	2012	BOL	16680759												
CONTRIBUYENTE		CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL			CODIGO TRANSACC.													
CIA KLEMPERER NERIA T. DE		88-0017-021-0000-1-1			PRII													
CONCEPTO IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RACIONALES ANIO 2012 TITULO DE CREDITO Y CLASIFICACION A VALOR DE LA PROPIEDAD: 110.000.000																		
<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">1er. Sem. (\$.)</td> <td style="text-align: center;">2do. Sem. (\$.)</td> </tr> <tr> <td>57.03</td> <td>57.02</td> </tr> <tr> <td>3.24</td> <td>3.24</td> </tr> <tr> <td>0.03</td> <td>0.03</td> </tr> <tr> <td>3.28</td> <td>3.28</td> </tr> <tr> <td><b>68.26</b></td> <td><b>68.26</b></td> </tr> </table>							1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)	57.03	57.02	3.24	3.24	0.03	0.03	3.28	3.28	<b>68.26</b>	<b>68.26</b>
1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)																	
57.03	57.02																	
3.24	3.24																	
0.03	0.03																	
3.28	3.28																	
<b>68.26</b>	<b>68.26</b>																	
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">IMPUESTO PREDIAL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CUERPO DE BOMBEROS</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ASEO PUBLICO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TASA DRENAJE PLUVIAL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CONTRIB. ESP. MEJOR</td> </tr> </table>							IMPUESTO PREDIAL		CUERPO DE BOMBEROS		ASEO PUBLICO		TASA DRENAJE PLUVIAL		CONTRIB. ESP. MEJOR			
IMPUESTO PREDIAL																		
CUERPO DE BOMBEROS																		
ASEO PUBLICO																		
TASA DRENAJE PLUVIAL																		
CONTRIB. ESP. MEJOR																		
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Imp+Adic.: 263.67 Dactos: 99.0000000000 Fecha Reg. Coactiva : 0.00 Total: 5. 254.55 Lote: 18066167 16-12-2011</td> </tr> </table>							Imp+Adic.: 263.67 Dactos: 99.0000000000 Fecha Reg. Coactiva : 0.00 Total: 5. 254.55 Lote: 18066167 16-12-2011											
Imp+Adic.: 263.67 Dactos: 99.0000000000 Fecha Reg. Coactiva : 0.00 Total: 5. 254.55 Lote: 18066167 16-12-2011																		
 <b>16680759</b>																		
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">PAPELERA DOLAR</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CONTRIBUYENTE</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2012-02-01 10:19:00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">PONER</td> </tr> </table>							PAPELERA DOLAR		CONTRIBUYENTE		2012-02-01 10:19:00		PONER					
PAPELERA DOLAR																		
CONTRIBUYENTE																		
2012-02-01 10:19:00																		
PONER																		
<table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>16292606</b></td> </tr> </table>							<b>16292606</b>											
<b>16292606</b>																		
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">SELLO Y FIRMA DEL CAJERO</td> </tr> </table>							SELLO Y FIRMA DEL CAJERO											
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO																		
 <b>DIRECTOR FINANCIERO</b>		 <b>TESORERO MUNICIPAL</b>		 <b>JEF DE RENTAS</b>														



0000023

CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

DATOS DEL PROPIETARIO

PROPIETARIO(S)  
CIA. KLEMPERER HERIA T. DE  
CANTON GUAYAQUIL

DATOS DEL PREDIO

CÓDIGO CATASTRAL

88-0017-021-0-1-1



No.	39985
Fecha	05/12/2017

CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.



DIRECCION  
QUINTA E/LA 1RA. Y LA 4TA.

CITADELA/COOPERATIVA/BARRIO  
COLA. LOMAS DE URDESA

PARROQUIA  
TARQUI

MANZANA 17 SOLAR 21

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

OTORGADO EN GUAYAQUIL	NOTARIA TRIGESIMA	REPERTORIO 14126	FECHA INSCRIPCION 14 -SEP- 1990	NO. REG PROPIEDAD 7306	MATRICULA INNOS. 0
-----------------------	-------------------	------------------	---------------------------------	------------------------	--------------------

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON 0.00 Mts	SUR *	CON 0.00 Mts	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE	CON 0.00 Mts	OESTE *	CON 0.00 Mts	AREA SOLAR *

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

DONTE	CON * Mts	SUR *	CON * Mts	FORMA DEL SOLAR IRREGULAR
ESTE	CON * Mts	OESTE *	CON * Mts	AREA DEL SOLAR 703.80 Mts2

VALOR DE LA PROPIEDAD

MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL 224,769.60	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL 51.78000000000000	VALOR M2 DE SOLAR \$120.00	VALOR DE ALICUOTA DEL SOLAR \$*****43,731.32
---------------------------------------	--	----------------------------	--

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

HA CONST. 0.64	TIPO DE CONSTRUCCION EDIF. RESIDENCIAL 4	VALOR M2 CONST. \$240.00	VALOR DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION \$*****72,654.38
			\$*****72,654.38

VALORES DE LA PROPIEDAD

\$\*\*\*\*\*116,385.70

DETALLE DE CONSTRUCCION

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACION

EDIFICACION PREDIAL

VIGENCIA

A

OBSERVACIONES:  
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. DEPARTAMENTO # 2, PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA. CONDOMINIO "HERIA TAMA DE KLEMPERER". ALICUOTA: 51.78%.

IMPUESTA

0.0011729963

DETALLE Y ADICIONALES

EDIFICIAL

114.05

COMBOMBOS

6.48

COMBUSTIBLE

0.06

DE AGUA Y PLUVIAL

6.56

DE MEJoras

136.52

DE SERVICIOS

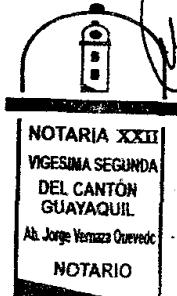
263.67

VALORES DE LA PROPIEDAD 2005

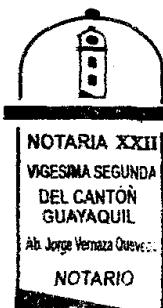
\$\*\*\*\*\*5,460.64

ARQ. JUAN JOSE PALACIOS SANCHEZ

SUB-DIRECTOR DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTROS



0000024



100-0025

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS  
COMPROBANTE DE  
INGRESO DE CAJA

SHANGRILA S.A.

DIRECCIÓN FINANCIERA - TESORERIA  
DIRECCIÓN FINANCIERA - TESORERIA

CONCEPTO:  Imp. Predio Urbano  Exoneración  Imp. Predio Urbano N.  Bomberos  Serv. Administrativo  Total  CEM

Término: 8924.40  
Identificación: 0.00  
Nota Fiscal: 8924.40

FEC: 10/03/12 12:23 PM  
CAJA: 2012-03-40211  
CÉDULA-RUC-CÓDIGO CATASTRAL: N°.0320662  
09 21 50 03 03 38 016 000

FECHA: 10/03/12 12:23 PM  
CAJA: 2012-03-40211  
Título No.: 2012-03-40211  
CÉDULA-RUC-CÓDIGO CATASTRAL: N°.0320662  
09 21 50 03 03 38 016 000

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS  
TESORERIA  
VALOR RECIBIDO  
10 MAR 2012  
21,69 CONTRIBUYENTE  
CANCELLADO CAJERO

CHQUE  
Valor Emisión: 22,49  
Descuento: 0,80  
Recargo: 0,00 TOTAL: 21,69  
Interés: 0,00 RECIBIDO: 21,69

Fecha de Impr.: 10/03/12 12:17 PM

TOTAL A PAGAR:

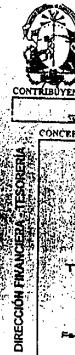
DIRECTOR FINANCIERO

Tesorero Municipal

Jefe de Rentas

SELLO FIRMADO DEL CAJERO

Raquel Rodriguez Vaz



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS  
COMPROBANTE DE  
INGRESO DE CAJA

FECHA: 10/03/12 12:23 PM  
CAJA: 2012-03-40212  
CÉDULA-RUC-CÓDIGO CATASTRAL: N°.0320663  
09 21 50 03 03 38 016 000

CONCEPTO:  Imp. Predio Urbano  Exoneración  Imp. Predio Urbano N.  Bomberos  Serv. Administrativo  Total  CEM

CONCEPTO:  Imp. Predio Urbano  Exoneración  Imp. Predio Urbano N.  Bomberos  Serv. Administrativo  Total  CEM

Término: 9324.00  
Identificación: 0.00  
Nota Fiscal: 9324.00

FECHA: 10/03/12 12:23 PM  
CAJA: 2012-03-40212  
CÉDULA-RUC-CÓDIGO CATASTRAL: N°.0320663  
09 21 50 03 03 38 016 000

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS  
TESORERIA  
VALOR RECIBIDO  
10 MAR 2012  
22,31 CONTRIBUYENTE  
CANCELLADO CAJERO

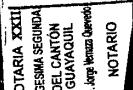
CHQUE  
Valor Emisión: 22,49  
Descuento: 0,80  
Recargo: 0,00 TOTAL: 22,31  
Interés: 0,00 RECIBIDO: 22,31

DIRECTOR FINANCIERO

Tesorero Municipal

Jefe de Rentas

Raquel Rodriguez Vaz



NOTARIA XXXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON  
GUAYAQUIL  
Al. exp. Heriberto Gómez  
NOTARIO

1000026



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

R.U.C. 0990067946001

Nº B- 0237891 IMPUESTO DE ALCABALAS POR U.S.\$ USD 209,49

RECIBI de ENRIQUE PORTALUPPI Y SRA

la cantidad de DOSCIENTOS NUEVE CON 49/100 DOLARES \*\*\*\*

POR CONCEPTO DEL 0,3% ADICIONAL

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

USD 116.385,70 40,00 % REBAJA

U.S.\$ \_\_\_\_\_ por la transferencia

de dominio de COMPROVANTA /F. CIA. MARABA S.A.

PAGADO EN CHEQUE CH. 4506 BOLIV. COD. BB-0017-021-0000-1-1 GYE

CFA CTE. 8123068

NOTARIA VIGESIMA SEGUNDA AB. JORGE VERNAZA QUEVEDO

104

Según artículo \_\_\_\_\_ del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil de acuerdo a lo establecido en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana. Reg. Ofic. 144 del 18 de Agosto del 2010. GOREHIA

Guayaquil, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

3 NOV 2012

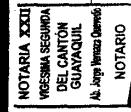
BINORALES

10:56:46

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa  
TESORERO

Iulen Morales 10-3  
RECIBIDO



200028



NOTARIA XXX  
VEINTISEGUNDA  
DEL CANTÓN  
GUAYAQUIL  
Al. Jorge Velasco Quesedo  
NOTARIO

JUN20030



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

R.U.C. 0990967946001

R.U.C. 0990967946001

Nº B- 0237890 IMPUESTO DE ALCABALAS POR U.S.\$ USD 54.75

RECIBI de ENRIQUE PORTALUPI Y SRA

la cantidad de CINCUENTA Y CUATRO CON 75/100 DOLARES #####

POR CONCEPTO DEL 0.3% ADICIONAL

al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

USD 18,248.40

U.S.\$ por la transferencia

de dominio de COMPRVNETA /F. CIA MARAGA S.A.

PAGADO EN CHEQUE CH, 4506 BOLIV. COD. 092150030338016000 Y OTRO PLAYAS

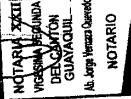
CTA.CTE. 5123058

NOTARIA VIGESIMO SEGUNDA AB. JORGE VERNAZA QUESVEDO

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

Guayaquil, 13 de Noviembre de 2012

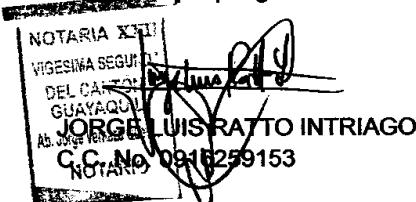
JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL  
Econ. Roberto Guerreiro Ulloa  
TESORERO



## CERTIFICADO

Por medio de la presente CERTIFICO que el departamento dos compuesto de planta baja y alta del edificio Neria Tama de Klemperer, levantado en el solar veintiuno manzana diecinueve, ubicado con frente a la Avenida Cuarta de la Ciudadela Lomas de Urdesa, de la parroquia Tarqui, que comprende: FRACCIÓN PLANTA BAJA.- Por el noreste: Área de ingreso y garaje con línea quebrada que va de Sureste a Noreste con tres metros quince centímetros lineales, luego gira al Noreste con dos metros cuarenta centímetros lineales, luego va al Noreste con un metro treinta y cinco centímetros lineales, luego gira al Suroeste con tres metros veinte centímetros lineales y por último gira hacia el Noreste con cuatro metros cinco centímetros lineales. Por el Suroeste: Patio de servicio, porch y patio que colinda con el solar número nueve con línea quebrada que va de Sureste a Noreste con tres metros quince centímetros lineales, luego gira al Noreste con siete metros cuarenta centímetros lineales, luego hacia el Noreste con un metro veinticinco centímetros lineales, luego gira hacia el Noreste con un metro noventa centímetros lineales y por último al Noroeste con cuatro metros cinco centímetros lineales. Por el Noroeste: Departamento número Uno-fracción planta baja con nueve metros veinticinco centímetros lineales. Por el Sureste: Área de patio del mismo departamento descrito y que colinda con un callejón peatonal con diecinueve metros treinta centímetros lineales; FRACCIÓN PLANTA ALTA.- Por el Noreste: Espacio aéreo que da al área de garaje y que colinda con la calle pública con línea quebrada que va de Sureste a Noroeste con tres metros cinco centímetros lineales, luego gira al Noreste con un metro treinta y cinco centímetros lineales y por último gira al Noroeste con sesenta centímetros lineales. Por el Suroeste: Espacio aéreo que da al mismo departamento en planta baja y que colinda con el solar número nueve con línea quebrada que va de sureste a noroeste con tres metros quince centímetros lineales, luego gira al Noreste con un metro cuarenta y cinco centímetros lineales, luego gira al Noroeste con un metro noventa y cinco centímetros lineales, luego hacia el Noreste con un metro ochenta y cinco centímetros lineales y por último al Noroeste con tres metros treinta y cinco centímetros lineales. Por el Noroeste: Departamento número uno, fracción planta alta con once metros treinta y cinco centímetros lineales. Por el Sureste: espacio aéreo que da al retiro lateral y que colinda con un callejón peatonal con catorce metros setenta centímetros lineales. Medidas y linderos que hacen un área neta en las dos fracciones de doscientos treinta y cuatro metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados y que sumada un área de garaje de treinta y nueve metros cuadrados treinta y tres decímetros cuadrados y un área privativa de ciento sesenta y un metros cuadrados setenta y tres decímetros cuadrados dan un gran total de cuatrocientos treinta y cinco y setenta y un decímetros cuadrados (435.71 mts<sup>2</sup>) y le corresponde una alícuota o cuota de condominio de **cincuenta y uno con setenta y ocho centésimos por ciento (51.78%)**, **se encuentra al día en las expensas, hasta el mes de octubre de 2012 inclusive.**

Particular que pongo a su conocimiento para los fines pertinentes.



Guayaquil, octubre de 2012





MUNICIPALIDAD  
DE  
GUAYAQUIL  
ALCALDIA

Octubre 14 de 1987

7868 0000034  
0685 004494



Señora  
NERIA TAMA DE KLEMPERER  
Ciudad

REF.: PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO DENOMINADO  
"NERIA TAMA DE KLEMPERER".

Visto el informe favorable contenido en el oficio No. 31427 de Asesoría Jurídica Municipal y de conformidad con lo que establece el Art. 7mo. de la Ordenanza Municipal de Propiedad Horizontal, confiero la declaración de Propiedad Horizontal al edificio denominado "NERIA TAMA DE KLEMPERER", que se levanta sobre el solar # 21, de la manzana # 17, de la Parroquia urbana Tarqui, en la ciudadela Lomas de Urdesa, ubicado en las calles Pública Vehicular y calle Peatonal, edificación que es propiedad de la señora Neria Tama de Klemperer.

Se adjunta el cuadro de Alícuotas certificado por el señor Secretario Municipal.

Atentamente  
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE  
Dios, Patria y Libertad

Jorge Carvajal Guevara  
VICE PRESIDENTE DEL CONCEJO  
ENCARGADO DE LA ALCALDIA.

JCG/pd/pv

CATASTRO Y AVALÚOS, COMPUTACIÓN, REGISTRO Control  
NOTARIA XXII de Construcciones y Registrador de la Propiedad.

VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTÓN  
GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Venzano Quevedo  
NOTARIO



06853

0000035

ARTAMENTO # 1 - FRAACION PLANTA BAJA.-

el NorEste: Area de ingreso y garage con linea quebrada que va de NorEste a SurEste con 3,15 mts. luego gira al NorEste con 2,40 mts. luego al SurEste con 1,35 mts. luego va al SurEste con 3,20 mts. y por ultimo gira al SurEste con 4,05 mts.

el SurEste: Patio de servicio, porch y patio que colinda con el solar # 9 con linea quebrada que va de NorEste a SurEste con 3,15 mts. luego gira al NorEste con 7,40 mts. luego al SurEste con 1,25 mts. luego gira al NorEste con 1,90 mts. y por ultimo gira al SurEste con 4,05 mts.

el SurEste: Departamento # 2- fraccion planta baja con 9,25 mts.

el NorEste: Area de patio del mismo departamento desdrito y que colinda con el solar # 22 con 19,30 mts.

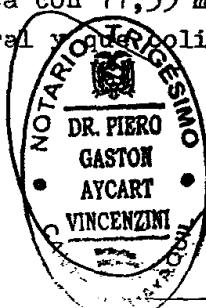
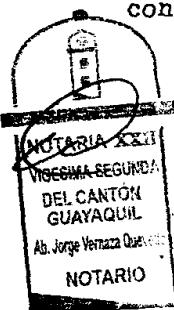
ARTAMENTO # 1 -FRACCION PLANTA ALTA.-

el NorEste: Espacio aéreo que da a la área de garage y que colinda con la calle Pública con linea quebrada que va de NorEste a SurEste con 3,05 mts. luego al NorEste con 1,35 mts. luego al SurEste con 4,80 mts. luego al SurEste con 1,35 mts. y por ultimo gira al SurEste con 0,60 mts.

el SurEste: Espacio aéreo que da al mismo departamento en planta baja y que colinda con el solar # 9 con linea quebrada que va de NorEste a SurEste con 3,15 mts. luego gira al NorEste con 1,45 mts. luego gira al SurEste con 1,95 mts. luego va al NorEste con 1,85 mts. y por ultimo gira hacia el SurEste con 3,35 mts.

el SurEste: Departamento # 2 fraccion planta alta con 11,35 mts.

el NorEste: Espacio aéreo que da al retiro lateral y que colinda con el solar # 22 con 14,70 mts.





Medidas y linderos que hacen una área neta en las dos fracciones de 234 mts. cuadrados 65 decímetros cuadrados y que sumada una área de garage de 39 mts. cuadrados 33 decímetros cuadrados y una área privativa de 131 mts. cuadrados 73 decímetros cuadrados dan un gran total de 405 mts. cuadrados 71 decímetros cuadrados y que corresponden a una porcota total de 48 enteros 22 centésimas por cientos.

7878

DEPARTAMENTO # 2 - FRACCION PLANTA BAJA.-

06857

Por el NorEste: Área de ingreso y garage con línea quebrada que va de SurEste a NorEste con 3,15 mts. luego gira al NorEste con 2,40 mts. luego va al NorEste con 1,35 mts. luego gira al SurEste con 3,20 mts. y por último gira hacia el NorEste con 4,05 mts.

Por el SurEste: Patio de servicio, Porch y patio que colinda con el solar # 9 con línea quebrada que va de SurEste a NorEste con 3,15 mts. luego gira al NorEste con 7,40 mts. luego hacia el NorEste con 1,25 mts. luego gira hacia el NorEste con 1,90 mts. y por último al NorEste con 4,05 mts.

Por el NorOeste: Departamento # 1- fracción planta baja con 9,25 mts.

Por el SurEste: Área de patio del mismo departamento descrito y que colinda con un Callejón Peatonal con 19,30 mts.

DEPARTAMENTO # 2 - FRACCION PLANTA ALTA.-

Por el NorEste: Espacio aéreo que da a la área de garage y que colinda con la calle Pública con línea quebrada que va de SurEste a NorEste con 3,05 mts. luego gira al NorEste con 1,35 mts. luego al NorEste con 4,80 mts. luego gira al SurEste con 1,35 mts. y por último gira al NorEste con 0,60 mts.

Por el SurEste: Espacio aéreo que da al mismo departamento en planta baja y que colinda con el solar # 9 con línea quebrada que va de SurEste a NorEste con 3,15 mts. luego gira al NorEste con 1,45 mts. luego gira al NorEste con 1,95 mts. luego hacia el NorEste con 1,85 mts. y por último al NorEste con 3,35 mts.

Por el NorOeste: Departamento # 1- fracción planta alta con 1,35 mts.

Por el SurEste: Espacio aéreo que da al retiro lateral de la planta

**Ricardo Vásquez**  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTÓN  
GUAYAQUIL  
Al Jorge Vazquez Queroco  
NOTARIO



3000037



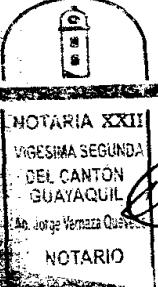
Medidas y linderos que hacen una área neta en las dos fincas de 234 mts. cuadrados 65 decímetros cuadrados y que sumada una área de garage de 39 mts. cuadrados 33 decímetros cuadrados y una área privativa de 161 mts. cuadrados 73 decímetros cuadrados dan un gran total de 436 mts. cuadrados 71 decímetros cuadrados y que corresponden a una superficie total de 51 enteros 78 centésimas por cientos.

06858

7871

CANTON GUAYAQUIL

Carlos Baldeón Guaranda  
Ing. Civil  
Reg. Profes.:01-G-830




Nº 375208

POR \$ 1100



## Colegio Nacional "Aguirre Abad"

COLECTURIA

Constitución de Regímenes Propietarios Horizontales  
en el CANTÓN GUAYACUM

por concepto del Impuesto a favor de los Colegios "AGUIRRE ABAD" y "DOLORES SUCRE"  
Dos por Mil Adicional a las Escrituras Públicas.

Impuesto sobre la cuantía de \$

Guayaquil,

18 / Abril / 84

EL COLECTOR

Notaria No. Orden No. 421101

### MINISTERIO DE FINANZAS JEFATURA PROVINCIAL DE RECAUDACION DE MATRICES

Forma	No. 0657606	FECHA	1 R.U.C. No.
1R	NUMERO SECUENCIAL	89   4   18   cag	2 C. IDENTIDAD
RECAUDACION DIRECTA		AÑO MES DÍA	0686
NOMBRE O RAZON SOCIAL			

NOTARIA VEINTIQUINCE

POR CONCEPTO DE  
constitución REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL FAVOR CONDOMINIO NEYRA TAMA DE  
KLEMPERER CUANTIA IND.

CÓDIGO	ANO	RUBRO	VALOR
112700			1.100,00
ESTADO ECUADOR		t. fiscales	
VIGESIMA SEGUNDA			
DEL CANTÓN			
CONSTITUCION	100/100 sucres	RECIBO PARA EL CONTRIBUYENTE	
Ab. Jorge Venzca Quesada			
NOTARIO			
			TOTAL: 1.100,00
			DR. PIERO GASTON AYCANT VINCENTINI

# REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

0000039

Decreto Ejecutivo No. 1229

Jamil Mauad Witt

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

CANTÓN 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,

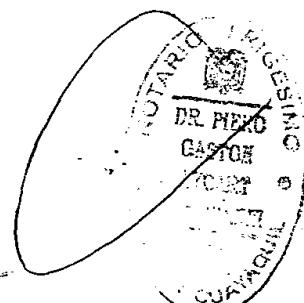
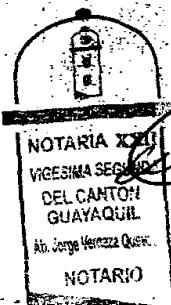
En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 5 del artículo 171 de la Constitución Política de la República,

Decreta

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

## CAPÍTULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 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.



Art. 2.- Ámbito 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.

Art. 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.

Art. 4.- Determinación 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.

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

Art. 5.- Se entienden como bienes comunes.- Se reputan bienes comunes y de dominio ideable 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.

3000040

Art. 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.

Derechos del usuario.- El arrendatario, comodatario, usuario, accionista, copropietario, 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.

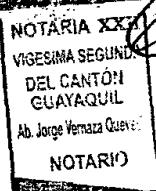
CANTÓN GUAYAQUIL. Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros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

Art. 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 alcotas 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.

Art. 9.- Relación 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 alcotas 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 inviolable 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 alcotas 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 alcotas 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.

Art. 10.- Reparación 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.

Art. 11.- Modificación de los bienes comunes.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerce 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.

Art. 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 sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de 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) Practicar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunes u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;

CANTÓN GUAYAQUIL

k) Darse 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

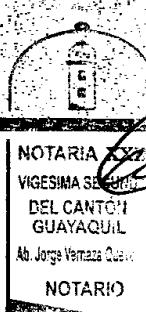
m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

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.

### CAPÍTULO III DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO.

Art. 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 encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

Art. 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. Cualquier que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del piso, departamento o local.



comercial.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 17.- De las obligaciones de los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de los bienes exclusivos.**- ~~Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:~~

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 a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a 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 podrá establecer las demás que complementen a las establecidas.

**Art. 18.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de sus bienes exclusivos.**- Está 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, local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano competente; o para el cual fueron construidos, o usados con fines ilícitos, o que atenten a actividades prohibidas por la ley, contrarias o aferitatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o 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 h) del artículo 18; y,

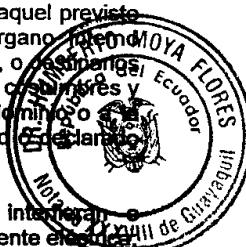
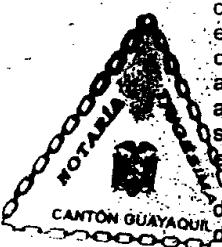
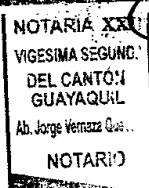
g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

#### CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

Art. 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, cobre 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 decumido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se occasionen.

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 señaladas, 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.

## CAPÍTULO V DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 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 Órganos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarada 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

3000043



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 Órganos 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 de los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerce la administración inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerce 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 Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;

NOTARIA  
CANTON GUAYAQUIL

dagar 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 ejerce 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,

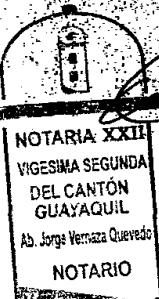
l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten.

**Art. 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 Órgano encargado de establecer las políticas de administración del inmueble.

**Art. 22.- Obligación especial.-** El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial haya 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 ocurrido sin cancelación.

**Art. 23.- Representación.-** Cuando un inmueble de vivienda o local comercial pertenezca a dos o más personas, éstas 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 ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL



Art. 24.- De la aprobación 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.

Art. 25.- De la administración de los bienes comunes.- Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, reunidos en Asamblea General, delegarán al Órgano 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.

Art. 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 consejos 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.

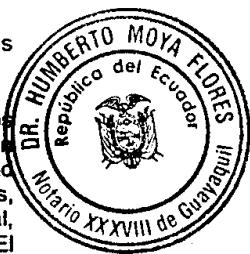
Es obligación de todos los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los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

Art. 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



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.

**Art. 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.

**Art. 35.- Dirección 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 periodo 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.

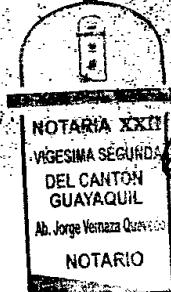
**Art. 36.- Sesiones.** - La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos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

**Art. 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 tratar 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



comunes individuales y que consten detallados en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

Art. 29.- Expensas extraordinarias.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el ~~CAJÓN GUAYAQUIL INMUEBLE~~ en propiedad horizontal, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 30.- Reposición 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.

Art. 31.- Del fondo común 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 superior al cinco por ciento (6%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

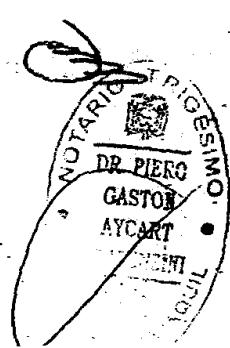
## CAPÍTULO VI GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

Art. 32.- Órganos 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 Órganos de Administración y de Control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, siguiéndolos 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.

Art. 33.- De la Asamblea de Copropietarios.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus



3000045



el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 38.- Asamblea Universal.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios en suyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 39.- Quórum.- 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 CANTÓN GUAYAQUIL 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 e 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.

Art. 40.- Representación.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por si 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.

Art. 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.

Art. 42.- Votación.- 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.

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

Art. 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.

Art. 45.- Deberes y atribuciones.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

NOTARIA XXVII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON  
GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Venegas Quer...  
NOTARIO



- 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 e a los reglamentos internos que se expliquen;
- 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.



3300046

Art. 46.- Del Directorio General.- En caso de constituirse el Directorio General, conforme 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 45 de este Reglamento General y lo que se indica más adelante. Los miembros del Directorio gozarán 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 efectivas sumen el 20% del total de ellas.

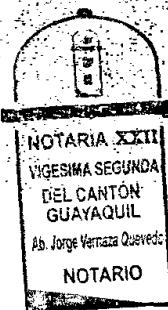
Art. 47.- Dirección y secretaría.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 50.- Reuniones universales.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

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



**Art. 52.- Representación.**- 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.

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

**Art. 54.- Aprobación de actas.**- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un libro de reuniones de las Actas originales.

**Art. 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.

**Art. 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;

3300047



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.

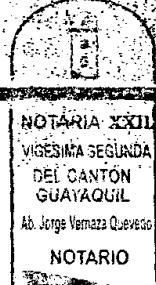
Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se establezcan, en cada caso, y, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en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

**Art. 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.

**Art. 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 encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas 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.

**Art. 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 ejerce la administración faltare temporalmente, se



delegara a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 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 condonarios. La reparación 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 Órganos de Administración;

j) Revocar 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;

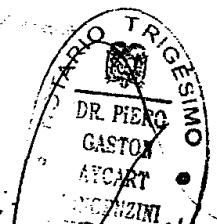
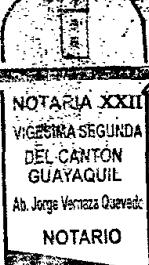
n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

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 tenga 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;

i) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Órganos 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 Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 61.- Representación 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.

Art. 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 aliquota 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.

#### CAPÍTULO VIII

#### SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 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 Órganos 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 N°. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

#### CAPÍTULO IX

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

**Art. 64.- Promoción 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 aliquota 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.

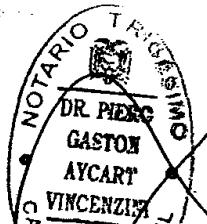
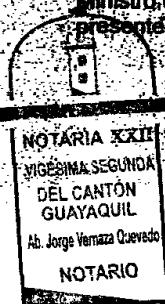
**Art. 65.- Horario de atención al público.** - Al Administrador de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, le corresponde controlar los horarios mínimos y máximos de atención al público dentro de los cuales deben permanecer abiertos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

#### DISPOSICIONES GENERALES

**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 comprove 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 otorgada por la persona que ejerce 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 pecuniarialmente 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 en el presente Reglamento General.

**TERCERA.** - (Reformada por el Art. 1 del D.E. 1759, R.O. 396, 23-VIII-2001).- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitirá las regulaciones complementarias al presente reglamento general, única y exclusivamente en todo lo relativo al ámbito de



sus funciones, contempladas en los decretos ejecutivos Nos. 3, 1218, 1820, y 833-C, publicados en los Registros Oficiales Nos. 1 del 11 de agosto de 1992, 317 del 16 de noviembre de 1993, 461 del 14 junio de 1994 y 186 del 7 de mayo de 1999, respectivamente.

#### DISPOSICIÓN 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

Derrótese 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 encargase el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

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

#### FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- 1.- Decreto Ejecutivo 1229 (Registro Oficial 270, 6-IX-1999)
- 2.- Decreto Ejecutivo 1759 (Registro Oficial 396, 23-VIII-2001).

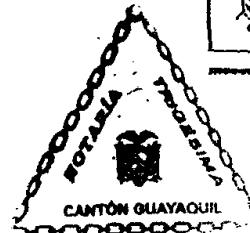
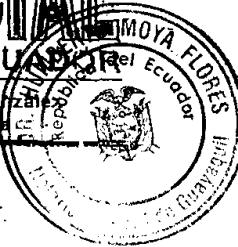
3000050



# REGISTRO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Dr. Alfredo Patricio González  
Presidente Constitucional de la República del Ecuador



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

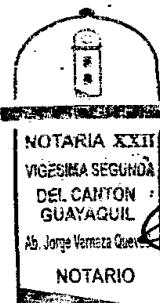
Año I - Quito, Jueves 6 de Octubre del 2005, - N° 119

DR. RUBÉN DARIO ESPINOZA DÍAZ  
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre N° 16-114 y Parroquia Nicolás Jiménez  
Dirección: Tel. 2901-629 - Oficinas centrales y ventas: Tel. 2234-540  
Distrilínea (Almacén): 2430-110 - Maleta N° 201 y Av. 10 de Agosto  
Sucursal Guayaquil: Calle Chile N° 303 y Luque - Tel. 2527-107  
Suscripción anual: US\$ 250 - Impreso en Editora Nacional  
2.300 ejemplares - 40 páginas - Valor US\$ 1.00

### SUMARIO:

Págs.	Págs.
<b>FUNCION LEGISLATIVA</b>	
<b>CODIFICACIÓN:</b>	
2005-013 Expedite la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal	2
<b>CONSEJO DIRECTIVO-DIRI- INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL</b>	
<b>RESOLUCIÓN:</b>	
C.D.076 Apruébanse las regulaciones para la afiliación voluntaria que incluye a la denominada anteriormente de cotización voluntaria	5
<b>TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL</b>	
<b>RESOLUCIONES:</b>	
RJE-PLE-TSE-3-21-9-2005 Apruébase la solicitud de asignación de número, simbología, reserva y derecho del nombre de la organización de carácter nacional Movimiento Independiente "Mandato Ciudadano", al que se le designa el número 36 del Registro Electoral	15
RJE-PLE-TSE-8-8-9-2005 Vicease el instructivo para la transferencia y manejo de recursos específicos para el voto de los ecuatorianos domiciliados en el extranjero	15
<b>NOTARIA XXII VIGESIMA SEGUNDA DEL CANTON GUAYAQUIL</b>	
Ab. Jorge Veneza Quintero	
<b>NOTARIO</b>	
<b>FUNCION JUDICIAL</b>	
<b>CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SEGUNDA SALA DE LO PENAL:</b>	
Recurso de apelación y casación en los Juicios penales seguidos en contra de las siguientes personas:	
659-04 Recurso de apelación (casación) Cleo Octaviano Narváez Suárez en contra de Olga Esther Andrade Rosales y otros	16
660-04 Saúl Humberto Ordóñez Jara, por el delito de robo tipificado en el Art. 550 y sancionado en el Art. 551 del Código Penal	19
663-04 Leandro Enrique Cuena Guzmán, por el delito de estafa en perjuicio de Alireya Villegas Andrade	20
665-04 Vicente Manuel Quiroga Morillo y otros por el delito de robo calificado	20
669-04 Sustingo Wilfrido Calcedo Rodríguez, por el delito de asesinato	21
686-04 Marco Hernán Palacio Freire y otro por el delito tipificado y sancionado en los Arts. 550 y 552 del Código Penal	22
687-04 Milton José Villanueva Lara y otros por el delito de hurto en perjuicio de Raquel Angélica Jara Suárez	23
688-04 Edgar Marquicias Bermúdez, Alcalde del Municipio de Cimanda y otros por el delito tipificado y sancionado en el Art. 257 del Código Penal	24



CODIFICACION 2005-013

## DISTRIBUICIONES MUNICIPALES:

Cochabamba: Municipal de Arbitrios y Riesgos Municipales que reglamenta la prestación del servicio del correo municipal y la determinación y resolución de la tasa de envío ..... 26

Cochabamba: Reglamento que regula el uso de la vía pública ..... 28

Cantón San Pedro de Ilave: Que regula y reglamenta la administración, el manejo y el aprovechamiento sostenible y sustentable de los recursos naturales ..... 32

Cantón San Pedro de Ilave: Que regula y reglamenta la administración, el manejo y el aprovechamiento sostenible y sustentable de los recursos naturales ..... 34

## FIRME DE FIRMITAS:

A la publicación de la Resolución N° 282905-2005-DG0042 del 2 de septiembre del 2005 en la que se emite la Norma Técnica del Subsistema de Clasificación de Pisos del Código Civil, efectuada en el Registro Oficial N° 103 de 14 de septiembre del 2005 ..... 40

## B. CONGRESO NACIONAL

## LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y CODIFICACIÓN

Resuelve:

## EXPEDIR LA SIGUIENTE CODIFICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divide cada piso, así como los departamentos o locales de las crujías de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subbaños y las bodegas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales.

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

Se denominará planta del subsuelo la que que inmediatamente debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, comienzo y se alejan de la planta baja.

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

Los ascensores formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán salir dentro como pisos independientes.

Art. 2.- Cada propietario tendrá derecho exclusivo de su piso, departamento o local y comunera en los bienes destinados al uso común.

Art. 3.- Se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como: el terreno, los edificios, los muros, la techumbre, la habitación del piso o sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alumbrado, gas y agua potable, insalubridad, pavimento, patios y veredas, escaleras, accesos, etc., salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Art. 4.- El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En la transferencia, goce, sucesión o embargo de un departamento, piso o local serán adquiridos estos

CONGRESO NACIONAL.  
COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y CODIFICACIÓN

Quito, 27 de setiembre del 2005  
Ofc. 378 CLC-CN-US

Doctor  
Raúl Pérez Díaz  
DIRECTOR DEL REGISTRO OFICIAL  
Cuidad.

Sellos Directores:

De conformidad con la atribución que lo otorga el número dos del artículo 139 de la Constitución Política de la República e la Comisión de Legislación y Codificación, y una vez que se ha cumplido el trámite previsto en el artículo 160, adjunto al presente, la Codificación de la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, para su publicación en el Registro Oficial.

Atentamente;

I.) Doctor Carlos Duque Carrera, Presidente de la Comisión de Legislación y Codificación (E).

Jueves 6 de Octubre del 2005

0000051

La imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias y cualesquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes requerirá la autorización de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

Art. 13.- La copia del acta de la sesión de la asamblea celebrada en conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito de título ejecutivo para el cobro de las mismas, dentro de treinta días de acordadas.

Art. 14.- Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suyo ni de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo más, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Art. 893 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Art. 15.- Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios estarán obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

1) Cada propietario deberá contribuir a la reparación de los bienes comunes con una cuota de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga;

2) Dicha cuota, acordada en la reunión que se celebre de conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 13, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responsabilidad de todo perjuicio.

Las reparaciones de cada piso, departamento o local serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; y estará obligado a realizar todas aquellas que conciernen a la conservación o permanente utilidad del piso, departamento o local.

Si por no realizarlo oportunamente estas reparaciones disminuyere el valor del edificio o se causaren graves molestias o se exponiere a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

Art. 16.- Es obligatorio el seguro contra Incendio y daños de acuerdo de todo edificio regido por esta Ley.

Art. 17.- Si el edificio destruida total o parcialmente fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones que aplica.

Art. 18.- Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en sus casas en que ésta sea procedible y salvo acuerdo unánime de los propietarios.

En caso de que el inmueble no puede ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada uno.

Si el importe de la indemnización no se destinare a construcción o reconstrucción del edificio, lo primero que se pagará con dicha indemnización son los créditos hipotecarios, si los hubiere.

Art. 19.- Corresponde a los municipios y distritos de los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Los notarios no podrán autorizar instrumentos que traten sobre constitución o traspaso de la propiedad de un edificio o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los arts. 17 y 18.

Se entenderá que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, las Cooperativas de Vivienda, y los vendedores, personas naturales o jurídicas, en general, han dado cumplimiento a la obligación de insertar copia auténtica del Reglamento de Copropiedad que prevé este artículo, por el hecho de mencionar expresamente en la escritura, la fecha y la Notaría ante la cual se hubiere protocolizado, el Reglamento Interno de Copropiedad, la fecha de la sesión en que dicho instrumento haya sido suscrito ante la institución respectiva, si éste fuere el caso, partiendo para el caso de vendedores, personas naturales o jurídicas que no sean las instituciones ya mencionadas, la indicación relativa a la protocolización del citado Reglamento; así como por el hecho de insertar en la escritura una declaración resurgida del comprador de que ha recibido de la institución o persona vendedora una copia del mencionado Reglamento y que se halla plenamente impuesto de su contenido.

Art. 20.- Se tendrá como valor de cada piso, departamento o local, el precio del avalúo municipal.

Art. 21.- Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan en los edificios.

Art. 22.- Las instituciones del sistema financiero y los organismos de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública, quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre edificios sujetos al régimen de esta Ley, entre los diferentes pisos, departamentos o locales que integran tales edificios, a prorrateo del valor de cada uno de ellos.

Art. 23.- Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la oficina del Registro de la Propiedad, los dueños de cada piso, departamento o local serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones correspondientes a los respectivos gravámenes.

**ARTICULO FINAL.** Las disposiciones de esta Ley, sus reformas y derogatorias entrarán en vigencia desde la fecha de las correspondientes publicaciones en el Registro Oficial.

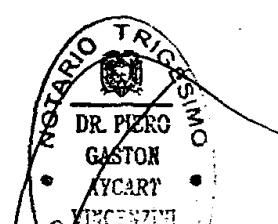
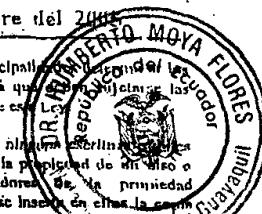
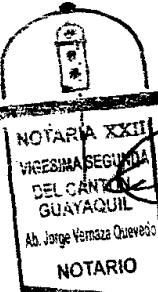
En adelante cíese la nueva numeración.

Esta Codificación fue elaborada por la Comisión de Legislación y Codificación, de acuerdo con lo dispuesto en el número 2 del Art. 139 de la Constitución Política de la República.

Cumplidos los presupuestos del Art. 169 de la Constitución Política de la República, publíquese en el Registro Oficial.

Quito, 27 de septiembre del 2005.

CANTÓN GUAYAQUIL



derechos y no podrán efectuarse estos mismos salvo con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

Art. 5.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo, no siendo condóminos y los del subsuelo, cuando tampoco lo sean, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de capilleras y escurreas.

Las cuotas de impuestos o basas deberán ser cobrados a cada propietario como si se tratase de predios sujetos.

Art. 6.- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perjudique el uso legítimo de los demás.

Art. 7.- Cada propietario tendrá su piso, departamento o local en la forma prevista por el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerle servir a otros objetos que no estén establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio está destinado o que deben preservarse de su naturaleza. No podrá ejercer todo alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Tampoco podrá hacer modificaciones en la fachada. Para realizar esta clase de obras se necesita el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

El Juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor una multa de dos 85/100 (2,45) dólares de los Estados Unidos de América a doscientas ochenta y cinco 85/100 (285,06) dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de las indemnizaciones que dicen lugar y punto ordinaria la ejecución de los actos previstos y prohibidos anteriormente, así como disponer, a su juicio, la reposición de las cosas a su estado primitivo.

La rolamación se sustanciará en juicio verbal sumario.

Art. 8.- Con las limitaciones de esta Ley, cada copropietario podrá ejercer los derechos que se derivan de su condición de dueño sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios. Dirigido al inmueble de acuerdo con lo previsto en el Art. 14 subsistirá la hipoteca o gravamen en la propiedad respectiva.

Art. 9.- La hipoteca constituida sobre un piso, departamento o local que ha de construirse en un terreno en que el deudor es conductor, gravará su costa en el terreno desde la fecha de su inscripción, y al piso, departamento o local que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Art. 10.- Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio, y se interverá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. Una copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- Ubicación y linderos del inmueble;
- Ubicación y número que corresponde a cada piso, departamento o local; y,
- Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desague, y de los demás bienes comunes.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se consignará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

Art. 11.- El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones reciprocas de los copropietarios. Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieran, deberá dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General.

El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios.

En tratándose de edificios destinados a propiedad horizontal, construidos directamente o con fondos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social u organismos de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública, el Reglamento Interno de Copropiedad deberá ser expedido por la respectiva fundación.

El Reglamento Interno de Copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón o inscrita en el Registro de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria sin respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no otorgará más derechos que los que correspondan cobrar al Registrador de la Propiedad.

Art. 12.- El Reglamento Interno de Copropiedad establecerá los normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las costas de administración entre los copropietarios y todo lo que converga a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

El Reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios.

0000052

Registro Oficial N° 119

Jueves 6 de Octubre del 2005

- 1.) Dr. Carlos Duque Carrera, Presidente.  
 2.) Dr. Jachin Loza Matos, Vocal.  
 3.) Dr. Hahn Ordóñez Vásquez, Vocal.  
 4.) Dr. José Charles Quicaita, Vocal.  
 5.) Dr. José Vásquez Castro, Vocal.

**CERTIFICO:** En la discusión, análisis y aprobación de esta Cuidelación, participaron los señores doctores Ramón Rodríguez Noboa y Carlos Serrano Aguilar, Vocales de la Comisión de Legislación y Codificación en funciones hasta el día 8 de diciembre del 2004, en quo finalizó su periodo.

Quito, 27 de setiembre del 2005.

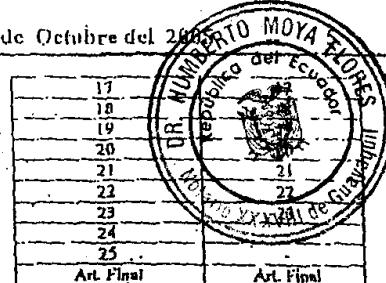
(F.) Drs. Ximena Volksgul Ayala, Secretaria de la Comisión de Legislación y Codificación.

**FUENTES DE LA PRESENTE CODIFICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- 1.- Consultación Pública de la República, 1998.
- 2.- Decreto Ley de Emigración No. 04, publicado en el Registro Oficial No. 1069 de 13 de marzo de 1960.
- 3.- Ley de Propiedad Horizontal, codificación publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 1202 de 20 de agosto de 1960.
- 4.- Decreto Supremo No. 2203, publicado en el Registro Oficial No. 523 de 10 de febrero de 1978.
- 5.- Ley No. 2000-4, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 34 de 13 de marzo del 2000.
- 6.- Ley No. 2000-10, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 48 de 31 de marzo del 2000.

**CONCORDANCIAS DE LA CODIFICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Numeración Anterior	Numeración Actual
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16



No. C. D. 076

**EL CONSEJO DIRECTIVO  
DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**

Considerando:

Que, en cumplimiento del literal p) del artículo 27 de la Ley 2001-55 de Seguridad Social, el Consejo Directivo del IESS se corresponde expedir regulaciones (balanceas tendientes a prevenir el saneo equilibrio de los seguros sociales administrados por el IESS, en articulación con los resultados y recomendaciones de los balances actuariales elaborados por la Dirección Actuarial y elaboradas por actuarios externos independientes;

Que, en sesión celebrada el 25 de mayo del 2005 el Consejo Directivo resolvió componer los resultados de la armonización de los balances actuariales del seguro de invalidez, vejez y muerte y del seguro de riesgos del trabajo y disponer a la Dirección Actuarial la presentación de proyectos de resolución que contengan las regulaciones idénticas a las que se refiere el literal p) del artículo 27 de la Ley 2001-55 de Seguridad Social;

Que, mediante oficio 41000000.541.2005 de 2 de septiembre del 2005, la Dirección Actuarial presentó al Consejo Directivo el proyecto de resolución contiene regulaciones técnicas y administrativas para la prestación del seguro general obligatorio; y,

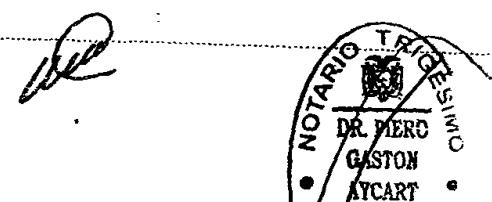
En uso de las atribuciones que le confieren los literales b), c) y p) del Art. 27 de la Ley 2001-55 de Seguridad Social;

Resuelve:

**ARTÍCULO UNO.-** Apruébase las siguientes regulaciones para la afiliación voluntaria que incluye a lo denominada anteriormente de constitución voluntaria:

Art. 1.- Para ser afiliado voluntario se requiere:

- a) No ser sujeto obligado de afiliación al seguro general obligatorio y no recibir ingresos por la ejecución de una obra o la prestación de un servicio físico o intelectual, con relación laboral o sin ella; ni recibir pensión de jubilación en el IESS, en el ISSNFA o en el ISSPOL, por invalidez, vejez y permanente total y absoluta de riesgos del trabajo;



Registro Oficial N° 270 Lunes 6 de Septiembre de 1999

No. 1229

Jamil Mahuad Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPÚBLICA

Considerando:

CANTÓN GUAYAQUIL Decreto Ley de Emergencia No. 08 de 11 de marzo de 1998 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;

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 motivos;

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 garanticé la participación de las minorías; y para que esa Ley pueda tener aplicación actual;

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

Decreto:

Exponer 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 igual modo de un inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal cuyo destino sea el mixto, en el reglamento interno se deberá hacer constar las normas para su promoción y explotación.

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 constituyieren en condominio o sean declarados o se declaren 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 copropietarios, usuarios, arrendatarios anteriores, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales.

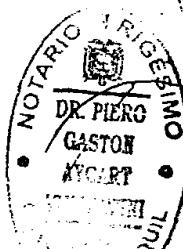
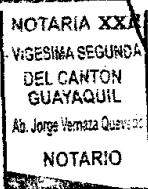
Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños causados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración,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

**ARTICULO 4: DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES.** En la Declaratoria de Propiedad Horizontal que sea 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 secciones centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunitarios y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.



Lunes 6 de Septiembre de 1999.

**ARTICULO 6: DERECHOS INSEPARABLES.** La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes, son proporcionales e inseparables de la propiedad horizontal 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, usurario, arrendador, anticiguo, usufructuario, instituirá 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 individual, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alicuotas individuales que cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

**ARTICULO 8: DE LOS BIENES COMUNES GENERALES Y 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 aquellos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se procederá la indicación porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado, bajo el régimen de propiedad horizontal.

Sólo 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 apartamentos, 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 cuadros 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, alterar 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 anormal 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 ejerce 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 COPROPRIETARIOS Y USUARIOS DE INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO O DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.** Están 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) Dejar, 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) Obstaculizar las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o ofrezcan 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



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.

- a) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las bandas radiales de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

#### CANTÓN GUAYACUÍ

- b) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia.
- c) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las partes o en cualquiera de las áreas comunes.
- d) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerce la Administración, obrera o técnicos designados por ella para el control de fincosampliación y reparación de los daños existentes en los bienes comunes.
- e) Efectuar despidos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, según éstos: por expensas comunales; u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados.
- f) 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, sin la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones personales el condómino.

- g) 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 efectúan por los copropietarios, y
- h) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunes 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 podrá 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, teniendo en consideración el fin y la finalidad para el cual fue constituido dicho condominio.

#### CAPITULO III

##### REGLAMENOS DE DOMINIO EXCLUSIVO

**NOTARICIALES: BIENES EXCLUSIVOS.** Son bienes de vivienda o local: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentren delimitados en los planos de propiedad

Ab. Jorge Venata Quevedo

NOTARIO

horizontalizables y susceptibles de aprovechamiento independiente, con sus elementos y accesorios que se encuentren en ellos, tales como: pisadas interiores, servicios sanitarios, armarios, 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. Cualquier que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del 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.

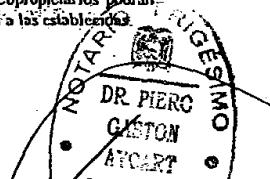
**ARTICULO 16: REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- 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,
- 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:

- Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejoramiento 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;
- Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

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



Lunes 6 de Septiembre de 1999

**ARTICULO 18: PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS EN 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, desvanes, sótanos, balcones, construcción o otros complementos de edificios, excavaciones o efectuar obras de mejoramiento en las mismas contraviniendo 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 regirán en el condonamiento de los copropietarios si que se refiere al artículo 15, punto 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 Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinárselos a actividades prohibidas por la ley, opuestas a la moral en general, 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.
- 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;
- 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 Órganos 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 activo vigente del Banco Central del Perú, por cada mes o fracción de mes descubierto sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se occasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas en el punto anterior más de acordadas, la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal tendrá la representación legal de todos los condonamientos 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 incumplimiento, la persona que ejerza la administración del inmueble, a más de ostentar la representación legal, tomará las medidas e iniciará las acciones legales según las 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 adquirir de inmediato el establecimiento de las sanciones antes señaladas, sin perjudicando el contrato de arrendamiento o comodato, y someter 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

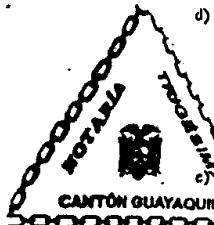
##### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPRIETARIOS

**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.

Registro Oficial N° 270

Lunes 6 de Septiembre de 1993



- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal; scilar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos 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 ejerce 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 ejerce 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, quedaría encargada de su bien, a fin de que actúe en caso de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de cajetación, limitación de dominio, arrendamiento, arrendamiento o anticresis que celebra 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 fijadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Órganos de Administración que se cifraren, 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 ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerce 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 Órganos 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 hacerla la persona que ejerce la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial;

NOTARIA XXI  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Venza Quere

NOTARIO

- 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 y administradores tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como: energía eléctrica, teléfono, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpia, música ambiente, 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 Órgano 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 neta vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decorrido sin cancelación.

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

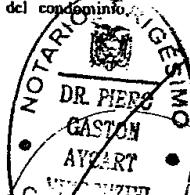
## CAPITULO VI

### 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 ejerce 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 Órgano 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 consejeros implicados del condominio,



Lunes 6 de Septiembre de 1999

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, bultos de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

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

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

Cada Propietario es responsable de los gastos a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere su dominio de un bien individualizado dentro de la unidad 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 mandatarios, 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 individuales, el pago de las expensas ordinarias para los bienes comunes generales será de cuenta de todos los propietarios en proporción a la alcotilla 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 propietarios de cada torre, bloque o conjunto, tomando en consideración la propiedad de la alcotilla 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 aceptado por la Asamblea de Propietarios resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejoramiento de 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 propietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

**ARTICULO 30: REPARACION EN LOS BIENES COMUNES POR DANOS.** Los gastos de reparación o restitución que resulten de accidentes, de culpa o dolo de algún propietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del propietario o usuario, salvo lo establecido en forma solidaria.

**ARTICULO 31: DEL FONDO COMUN DE RESERVA.** Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparación de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y temblores y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de los mismos. El administrador fija 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, Administración, Representación Legal del Inmueble en Propiedad Horizontal y Sistemas de Seguridad

**ARTICULO 32: ORGANOS ADMINISTRATIVOS.** Los propietarios 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 Órganos 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 declarado en propiedad horizontal y cuya finalidad sea exclusivamente la vivienda, la administración y control del mismo estará a cargo de la Asamblea de Propietarios y del Administrador.
- b) En el caso de haber múltiples bloques, torres, 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 Propietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

**ARTICULO 33: DE LA ASAMBLEA DE COPROPRIETARIOS.** La Asamblea de Propietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los propietarios 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. 32º y 2) El Presidente o el Administrador, en forma conjunta o individual, en todo lo relacionado a 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 lo

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 de la Asamblea General tendrá derecho a voto, sufragio correlative y equivalente a la alicuota de doméstica 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, 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 uso, no procedieren a convocar a Asamblea General, informe al inicio anterior, los copropietarios podrán 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 antelación 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: ASAMBLA 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.

NOTARIA XXXI  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON  
GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Venzca Quezada  
NOTARIO

**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 que representen por lo menos el 30% de las alicuotas y del propietario 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 establecer 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 dia en el pago de las contribuciones ordinarias, 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 alicuotas.

**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.** El copropietario quien tiene derecho de concursar a la Asamblea y no su arrendatario, coarrendatario 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, coarrendatarios, 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:

- Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso, este último o 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.

DR. PIERO  
GASTÓN  
• AYCAZ  
C. VENZCA QUEZADA

Lunes 6 de Septiembre de 1999

- b) Eleger y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, conforme lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento que conforma al Directorio General, fundando bien considerado lo determinado en el artículo 46 de este Reglamento General.
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentare el Directorio General y la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal y a este Reglamento General o a los reglamentos internos que se expidan;
- d) Establecer 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 seguro obligatorio;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General y de la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previsto por la Ley y este Reglamento General; e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- 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 sus cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir a la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que responda por el desempeño correcto desempeñó 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 fraterna 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 ejerce 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

de declaración 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 deberán renunciar al ejercicio de su cargo y pedirán ser recogidos inmediatamente.

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 o 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 incluidos a los miembros de conformidad con lo dispuesto en el inciso siguiente:

Para asegurar la representación de los diversos sectores y las minorías en aquellos inmuebles constituidos por múltiples bloques, torres y conjuntos, se acuerda para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, el Directorio General deberá tener "buen" uso de sus miembros, un Copropietario elegido con veinte cincuenta al cuatros sonnen el 20% del total de ellos.

**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. Asimismo como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solemnemente voz y voto.

**ARTICULO 48: RENUNCIA.** El Directorio General deberá aceptar la renuncia 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 intemperieas. 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.

**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 consuman todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

**ARTICULO 51: QUÓRUM.** 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 fuese el número de miembros que asistan.



Registro Oficial N° 270 Lunes, 6 de Septiembre de 1999

1000057



CANTÓN GUAYAQUIL

**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, rubro o problema que figura 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 personas ajenas a inclusive miembros 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.** Los actas del Directorio General deberán ser aprobados en la misma reunión llevando las firmas, autógrafos del Presidente del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de su 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, condudatarios, 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:

- Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la forma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la cual necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- 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;
- Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesa a los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- 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;

NOTARIA XXX  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTÓN  
GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Venecia Quintero  
NOTARIO

- Previa resolución de la Asamblea, contratará a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- Autorizar, por escrito, a la persona que ejerce 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,
- Resolver a 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, todo para gestión que le encargue 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:

- Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea el caso, dirigir la votación ejerciendo el mismo;
- En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerce 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;
- Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascendentes, 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,

Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas 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.

*deco*

**ARTICULO 59: DEL ADMINISTRADOR.** La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, designada por la Asamblea de Copropietarios para el período de un año, cumplido ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerce la administración fallare temporalmente, se le deberá nombrar otro copropietario para sus funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

**ARTICULO 60: ATRIBUCIONES Y DERECHOS 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 grado 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 ámérica relación de los copropietarios;
- e) Recibir, 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 notificarles juntamente con los intereses establecidos y la 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 reparación de tales 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;
- h) Imporar sanciones a los propietarios que cuando dichos actos produzcan puedan llegar a producir incovenientes graves a los demás copropietarios. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;
- i) Imponer sanciones al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicta, 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 irá destinado al Fondo Común de Reserva;
- j) 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 márgenes de las autorizaciones respectivas establecidas en los Órganos de Administración;
- k) Cumplir 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 prolífica y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General, según corresponda;
- m) Llevar, con atención 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, anticreditos 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;

## Registro Oficial N° 270 Lunes 6 de Septiembre de 1999



- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, mejorías 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.

La correspondencia de la administración 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 preservar la integridad física de los copropietarios y sus bienes 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 Órganos de Administración del inmueble, contratar 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 anormal 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 reglamiento interno que se dicte y todos los Órganos 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 el Administrador en todo lo relativo 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 a cargo

**NOTARIA XXI**

VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON  
GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Venzia Que.  
NOTARIO

acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que se expida en todo caso los costos de dicha sistema serán asumidos a prorrata de cada uno de los propietarios por cada bloque edificado (torre o conjunto) para vivienda y/o comercio y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

**ARTICULO 63: CAPITULO VIII****RESOLUCION DE CONFLICTOS**

**ARTICULO 63:** Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, en la medida que no surjan conflictos entre los copropietarios y titulares del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a tal procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se celebrará ante uno de los Órganos de Administración del inmueble.

Asimismo, 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 sujetos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial N° 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

**CAPITULO IX****REMITOS ESPECIALES PARA INMUEBLES DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL CUYAN 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 uno de los propietarios 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 general será realizada por el Directorio General. La publicidad y promoción global que beneficiará e impulsará 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 formulé 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**

**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 comunique estar al dia en el pago de las expensas o costos de administración, conservación y reparación, así como de los impuestos. Al efecto, los Notarios regularán convenientemente la certificación otorgada por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en condominio, declarando su propiedad horizontal. Si este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni instrumento judicial Notarías y los Registradores de la Propiedad, sin perjudicar y pecuniariamente responsables, en su caso, de no haber cumplimentado 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 Propiedad, previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y, posteriormente, conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencias de dominio. Dicha Reglamento Interno de Propiedad no podrá modificar, ninguna forma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, si el presente Reglamento General.

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

**DISPOSICIÓN 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 informar 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 N° 1708, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 178 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 Ministerio 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.

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

Es fiel copia del original. Lo certifico:

(.) Ramón Yulce Ch., Secretario General de la Presidencia de la República.

N° 1230

Jamil Mahuad Witt  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA**

Considerando:

Que el Gobierno de Ecuador para la Reforma a las Finanzas Públicas publicada en el Registro Oficial 181 de 30 de abril de 1999, informa 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 costarricense 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,

Decreto:

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 manipulaciones de igualización que eviten toda posibilidad de comercialización;
- b) Las mercancías cuyo empleo como muestra implica su desgaste, por degustación, ensayo o análisis, tales como: productos alimenticios, bebidas, perfumes, productos químicos, farmacéuticos u otros productos similares siempre que se presenten en dimensiones, cantidad, peso, volumen u otras formas reducidas, que denuestren inequívocamente su condición de muestras sin valor comercial; y,
- c) Los pequeños paquetes individuales cuyo valor no supere los diezcientos 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.

3000059

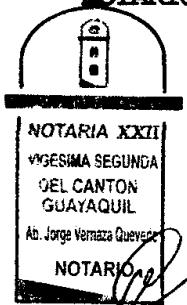


**NOTARIA XXII**  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL

Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNIÓN INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO



en fe de ello confiero este **PRIMER TESTIMONIO**,  
en cincuenta y nueve fojas útiles incluida la  
presente, que rubrico, sello y firmo en esta  
ciudad de Guayaquil, hoy día trece de  
Noviembre del dos mil doce. **DOY FE, EL**  
**NOTARIO.**



*J. Vernaza Q.*  
AB. JORGE VERNAZA QUEVEDO

NOTARIO VIGESIMO SEGUNDO INTERINO  
DEL CANTON GUAYAQUIL



**ESPACIO  
EN  
BLANCO**

3000059



NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNIÓN INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO



en fe de ello confiero este **PRIMER TESTIMONIO**,  
en cincuenta y nueve fojas útiles incluida la  
presente, que rubrico, sello y firmo en esta  
ciudad de Guayaquil, hoy dia trece de  
Noviembre del dos mil doce. DOY FE, EL  
**NOTARIO.**



*Jorge Vernaza*  
AB. JORGE VERNAZA QUEVEDO

NOTARIO VIGESIMO SEGUNDO INTERINO  
DEL CANTON GUAYAQUIL



**ESPACIO  
EN  
BLANCO**



1

**NOTARIA XXII**  
**VIGESIMA SEGUNDA**  
**DEL CANTON GUAYAQUIL**  
**Ab. Jorge Vernaza Quevedo**  
**NOTARIO**



MEMBRO DE LA  
 UNION INTERNACIONAL  
 DEL  
 NOTARIADO LATINO

3000060



2013/09/01/22/P00 2196

FACTURA NO.

19410

## RECTIFICACION DE LA ESCRITURA

DE ALIMENTO DE CAPITAL SUSCRITO,

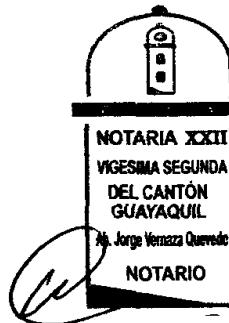
ALIMENTO DEL CAPITAL AUTORIZADO

Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL

DE LA COMPAÑIA MARAGA S.A. --

CUANTIA: INDETERMINADA. ---

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador hoy día veintidós de Mayo de dos mil trece, ante mí, Abogado JORGE VERNAZA QUEVEDO, Notario Vigésimo Segundo Interino de este cantón, comparece el señor JORGE LUIS RATO INTRIAGO, de estado civil casado, de profesión Ingeniero, por los derechos que representa de la Compañía MARAGA S.A., en su calidad de Gerente General y representante legal, conforme lo justifica con el nombramiento y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas, que se adjuntan como documentos habilitantes.- El compareciente es mayor de edad, ecuatoriano, con domicilio y residencia en esta ciudad de Guayaquil, con la capacidad civil y necesaria para celebrar toda clase de actos y contratos, y a quien de conocerlo personalmente doy fe; bien instruido sobre el objeto y resultados de esta Escritura Pública de Aumento de Capital Social y Reforma de Estatutos, a la que procede como ya queda indicado, con amplia y



GGH

entera libertad para su otorgamiento me presenta la minuta que dice así: "**SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar la siguiente de Rectificación de escritura de Aumento de Capital Suscrito, Aumento de Capital Autorizado y Reforma de Estatutos de la compañía MARAGA S.A., de conformidad con las siguientes cláusulas.

**PRIMERA: COMPARCIENTES.-** Comparece al otorgamiento y suscripción de la presente Escritura Pública el señor ingeniero **JORGE LUIS RATTO INTRIAGO**, por los derechos que representa como **GERENTE GENERAL** de la compañía **MARAGA S.A.**, cuyo nombramiento se agrega a esta escritura como documento habilitante, quien actúa debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía, cuya acta forma parte integrante de este instrumento.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.- DOS.UNO.-** Con fecha quince de octubre del dos mil doce, /fue otorgada ante el Abogado Jorge Vernaza Quevedo, Notario Vigésimo Segundo Interino del Cantón Guayaquil, escritura pública de Aumento de Capital Suscrito, Aumento de Capital Autorizado y Reforma del Estatuto Social de la compañía **MARAGA S.A.**, a la cual compareció la compañía **MARAGA S.A.** representada por el señor ingeniero **JORGE LUIS RATTO INTRIAGO**, en su calidad de **GERENTE GENERAL**, y mediante la cual se aumentó el capital suscrito

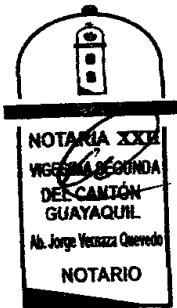
GGH



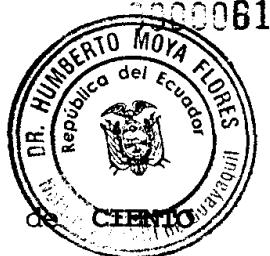
**NOTARIA XXII**  
**VIGESIMA SEGUNDA**  
**DEL CANTON GUAYAQUIL**  
**Ab. Jorge Vernaza Quevedo**  
**NOTARIO**



MEMBRO DE LA  
 UNION INTERNACIONAL  
 DEL  
 NOTARIADO LATINO



GGH



de la compañía en la suma total de **CIENTO  
 OCHENTA Y TRES MIL CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS  
 UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 183.100,00)**, emitiendo por  
 lo tanto ciento ochenta y tres mil cien nuevas  
acciones ordinarias y nominativas de un dólar de  
los Estados Unidos de América cada una, pagaderas  
de la siguiente manera: la suma de CIENTO ONCE  
MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$  
111.000,00) pagada mediante la capitalización de  
las utilidades no distribuidas de ejercicios  
anteriores que constan en la cuenta Aportes para  
futuras capitalizaciones; la suma de SETENTA Y  
DOS MIL TREINTA Y SEIS CON SESENTA Y SIETE  
CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE  
AMÉRICA (\$ 72.036,67), pagada con la aportación  
en especie de los bienes inmuebles de propiedad  
de los accionistas y cónyuges Neiva Cervantes  
Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro,  
y finalmente la suma de SESENTA Y TRES CON  
TREINTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 63,33), pagada en numerario  
por los accionistas Neiva Cervantes Rincones e  
Ing. Enrique Portaluppi Castro, para que sumados  
al capital suscrito actual de la compañía, que es  
de CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS  
TREINTA Y CINCO dólares de los Estados Unidos de  
América (US\$ 148.435,00), quede fijado en la suma  
de TRECIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS  
TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA (US\$ 331.535,00). DOS.DOS.- Que consta en dicha escritura y en el acta que se agrega como documento habilitante que los solares Siete (según catastro Municipal Solar Dieciséis) y Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-LA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, que aportan los cónyuges y accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi Castro, adquiridos mediante escritura de compraventa celebrada el veintiséis de mayo del dos mil ocho ante la Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el catorce de junio del dos mil doce, con el Código Catastral número cero nueve-veintiuno-cincuenta-cero tres-cero tres-treinta y ocho-cero dieciséis-cero cero cero y cero nueve-veintiuno-cincuenta-cero tres-cero tres-treinta y ocho-cero dieciséis-cero cero cero (No. 09-21-50-03-03-38-016-000 y 09-21-50-03-03-38-004-000), respectivamente, Los accionistas

Los avalúan en la cantidad total de DOCE MIL TREINTA Y SEIS CON SESENTA Y Siete CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$12.036,67);

DOS.TRES.- Que consta en dicha escritura, en la cláusula séptima, - que "los señores cónyuges



NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNIÓN INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO

Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, en calidad de accionistas y en pago de las treinta y seis mil dieciocho con treinta y tres acciones y de las treinta y seis mil dieciocho con treinta y cuatro acciones ordinarias y nominativas de un dólar que han suscrito respectivamente...".- **TERCERA:**

**RECTIFICACIÓN.** - Con los antecedentes expuestos, se rectifica en la escritura de Aumento de Capital Suscrito y Aumento de Capital Autorizado y Reforma del Estatuto Social de la compañía MARAGA S.A., suscrita por la compañía MARAGA S.A., representada por el señor ingeniero JORGE LUIS RATTO INTRIAGO, en su calidad de Gerente General, de fecha quince de octubre del dos mil doce, otorgada ante el Abogado Jorge Vernaza Quevedo, Notario Vigésimo Segundo Interino del Cantón Guayaquil, lo siguiente: TRES.UNO.- El avalúo realizado por los accionistas del solar Siete (según catastro Municipal Solar Dieciséis) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRILA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, que aportan los cónyuges y accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi-Castro, adquiridos mediante escritura de

GGH



NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON  
GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO

compraventa celebrada el veintiséis de mayo del dos mil ocho ante la Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el catorce de junio del dos mil doce, con el Código Catastral número cero nueve-veintiuno-cincuenta-cero tres-cero tres-treinta y ocho-cero dieciséis-cero cero cero (No. 09-21-50-03-03-38-016-000), corresponde a la cantidad de **CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 5.880,55); TRES.DOS.** - El avalúo realizado por los accionistas del solar Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-LA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, que aportan los cónyuges y accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, adquiridos mediante escritura de compraventa celebrada el veintiséis de mayo del 2008 ante la Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el catorce de junio del dos mil doce, con el Código Catastral número cero nueve-veintiuno-cincuenta-cero tres-cero tres-treinta y ocho-cero cuatro-cero cero cero (No. 09-21-50-03-03-38-

3000063

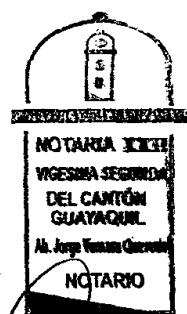


7

**NOTARIA XXII**  
**VIGESIMA SEGUNDA**  
**DEL CANTON GUAYAQUIL**  
**Ab. Jorge Vernaza Quevedo**  
**NOTARIO**



MEMBRO DE LA  
 UNION INTERNACIONAL  
 DEL  
 NOTARIADO LATINO



**NOTARIA XXII**  
**VIGESIMA SEGUNDA**  
**DEL CANTON**  
**GUAYAQUIL**  
**Ab. Jorge Vernaza Quevedo**  
**NOTARIO**



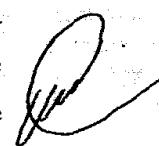
004-000), corresponde a la cantidad de **SEIS MIL** CIENTO CINCUENTA Y SEIS CON DOCE CENTAVOS DE DÓLARES

DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 6.156,12);

**TRES.TRES.-** En cuanto a la cláusula séptima, ésta dirá: "...los señores cónyuges Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, en calidad de accionistas y en pago de las acciones que les corresponden en virtud del aporte en inmuebles que han realizado, conforme se establece en las cláusulas que anteceden, aportan y transfieren a favor de la compañía MARAGA S.A., el Departamento número dos compuesto de planta baja y alta del edificio Neria Tama de Klemperer, levantado en el solar veintiuno manzana diecisiete, ubicado con frente a la Avenida Cuarta de la Ciudadela Lomas de Urdesa, de la parroquia Tarqui, cuya transferencia de dominio equivale al cincuenta y un enteros setenta y ocho centésimas por ciento del Edificio Neria Tama de Klemperer y los solares Siete (según catastro Municipal Solar Dieciséis) y Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-LA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, con sus

GGH

características, linderos, dimensiones y mediadas que constan en la cláusula sexta de esta escritura. Los aportantes señores cónyuges Neiva Cervantes Rincones e Ingeniero Enrique Portaluppi Castro, declaran que no se reservan derecho alguno para ellos en los bienes que se aportan que tienen como objeto aumentar el capital de la compañía Maraga S.A.".- **CUARTA.**- Se autoriza a la abogada Jesenia Rodríguez Loor para que realice todas las gestiones necesarias para llevar a cabo el Aumento del Capital Suscrito, Aumento de Capital Autorizado y Reforma del Estatuto Social de la compañía MARAGA S.A..- **QUINTA.- DOCUMENTOS HABILITANTES.**- Se acompañan como documentos habilitantes el nombramiento de Gerente General y el Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía celebrada el nueve de mayo del dos mil trece. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo para el perfeccionamiento del presente instrumento. (firmado) Abogada Jesenia Rodríguez Loor, Registro número once mil ochocientos veintidós del Colegio de Abogados del Guayas, Matrícula número cero nueve-dos mil cuatro-diecinueve del Foro de Abogados. **HASTA AQUÍ LA MINUTA**.- El otorgante se ratifica el contenido de la minuta inserta, que queda elevada a escritura pública, con los correspondiente efectos legales.- Leída que fue esta escritura de

  
GGH

3000084



Guayaquil, 9 de abril de 2012

Señor ingeniero  
JORGE LUIS RATTO INTRIAGO  
Ciudad.-

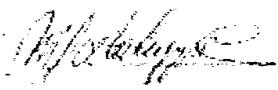
De mis consideraciones:

Comíleme comunicarle a Usted que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía "MARAGA S.A.", en sesión celebrada el dia de hoy, tuvo el acierto de reelegirlo GERENTE GENERAL, por un periodo de CINCO AÑOS, con los deberes y atribuciones contempladas en el Estatuto Social.

Sus deberes y atribuciones constan en los Estatutos de la Compañía que forman parte de la Escritura Pública de Constitución otorgada ante el Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil, DR. Rodolfo Pérez Pimentel, el diez de enero de mil siete, inscrito en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, el seis de marzo de dos mil siete.

Como Gerente General de la Compañía tendrá las atribuciones y deberes señalados en la Ley y los Estatutos Sociales. En el ejercicio de su cargo, deberá ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía de manera individual.

Atentamente,

  
Marcela Portaluppi Cervantes

Secretaria Ad-Hoc



  
RAZÓN: Acepto el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía  
"MARAGA S.A.", para el cual he sido designado. Guayaquil, 9 de abril de  
2012.

NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON  
GUAYAQUIL  
D. Jorge Venzia Quenoso  
NOTARIO

JORGE LUIS RATTO INTRIAGO  
091625915-3

## **Registro Mercantil de Guayaquil**

NUMERO DE REPERTORIO: 20.613

FECHA DE REPERTORIO: 13/abril/2012

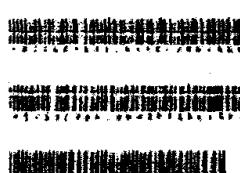
**HORA DE REPERTORIO:09:18**

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

Con fecha trece de Abril del dos mil doce queda inscrito el presente  
Nombramiento de Gerente General, de la Compañía MARAGA S. A., a  
favor de **JORGE LUIS RATTO INTRIAGO**, de fojas 36.720 a 36.721,  
Registro Mercantil número **6.420**.

1988.2445

1400 1500 1600 1700



三

卷之三

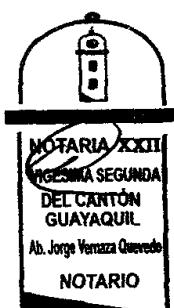
# **ESPACIO EN BLANCO**

卷之三

3000065



ESPACIO  
EN  
BLANCO





3000066



NAME	ADDRESS	NAME OF SPONSOR	AGE
John Smith	123 Main Street	John Doe	35
Jane Doe	456 Elm Street	Jane Doe	32

*John C. H. Smith*

ARABOTIC	6
GERKADON	6

-SAFETY-

• 1880-02-21

Xavier Antonio  
S.M. U.S.C.  
Aviación Internas  
LITORAL SUR



3000087

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS  
COMPAÑÍA MARAGA S.A., CELEBRADA EL 9 DE MAYO DE 2013



En Guayaquil, a los nueve días del mes de mayo de dos mil trece, a las nueve horas en la oficina ubicada en la ciudadela Urdesa Norte, Av. Quinta, número 123 y calle Primera, se reúne la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía MARAGA S.A., con la concurrencia de los siguientes accionistas:

a.- La señora Neiva Cervantes Rincones, propietaria de veintinueve mil seiscientas ochenta y siete acciones (29.687) ordinarias y nominativas; y,

b.- El señor ingeniero Enrique Portaluppi Castro, propietario de veintinueve mil seiscientas ochenta y siete acciones (29.687) ordinarias y nominativas.

c.- La señorita Marcela Portaluppi Cervantes, propietaria de veintinueve mil seiscientas ochenta y siete acciones (29.687) ordinarias y nominativas; y,

d.- La señorita María Gabriela Portaluppi Cervantes, propietaria de veintinueve mil seiscientas ochenta y siete acciones (29.687) ordinarias y nominativas; y,

e.- El señor Rafael Ernesto Portaluppi Cervantes, propietario de veintinueve mil seiscientas ochenta y siete acciones (29.687) ordinarias y nominativas, representado por la señorita Marcela Portaluppi Cervantes, a través de carta poder debidamente conferida.

Todas las acciones tienen el valor de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

NOTARIA XXVII  
VEGASMA SUCURSAL  
DEL CANTÓN  
GUAYAQUIL  
Al. Jorge Luis Ratto Intriago  
NOTARIO  
La presidenta Ad-Hoc solicita al secretario constate el quórum estatutario según la lista de asistentes que se ha elaborado de acuerdo a la Ley y los Estatutos, la misma que se detalla en la presente acta formando parte integrante de esta.

El secretario informa a la Presidente Ad-Hoc, que con la presencia de los cinco accionistas, se encuentra representada por la totalidad del capital suscrito y pagado. Los accionistas amparados en el Art. 238 de la Ley de Compañías, resuelven por unanimidad constituirse en Junta General Universal y Extraordinaria con la finalidad de resolver los siguientes puntos de orden del día:

1.- Conocer y resolver sobre la rectificación de la escritura de aumento de capital suscrito, aumento del capital autorizado y reforma del estatuto social de la compañía MARAGA S.A., otorgada el quince de octubre del dos mil doce, ante el Ab. Jorge Vernaza Quevedo, Notario Vigésimo Segundo Interino de Guayaquil, en cuanto a los siguientes puntos:

1.1.- Que consta en dicha escritura y en el acta que se agrega como documento habilitante que los solares Siete (según catastro Municipal Solar Dieciséis) y Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-LA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, que aportan los cónyuges y accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi Castro, adquiridos mediante escritura de compraventa celebrada el 26 de mayo del 2008 ante la Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el 14 de junio del 2012, con el Código Catastral No. 09-21-50-03-38-016-000 y 09-21-50-03-38-004-000, respectivamente, los accionistas los avalúan en la cantidad total de **DOCE MIL TREINTA Y SEIS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$12.036,67)**;

1.2.- Que la cláusula séptima de la mencionada escritura consta que "...los señores cónyuges Neiva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi Castro, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, en calidad de accionistas y en pago de las treinta y seis mil dieciocho con treinta y tres acciones y de las treinta y seis mil dieciocho con treinta y cuatro acciones ordinarias y nominativas de un dólar que han suscrito respectivamente..."

2.- Autorizar al Gerente General, para que efectúe todas y cada una de las gestiones para dar cumplimiento a lo resuelto en esta junta general extraordinaria universal de accionistas.



La Presidente Ad-hoc declara formalmente instalada y abierta la junta de accionistas y manifiesta que se debe resolver sobre el anotado orden del día, disponiendo que se pase a tratar el primer punto, esto es, conocer y resolver sobre la rectificación de la escritura de aumento de capital suscrito, aumento del capital autorizado y reforma del estatuto social de la compañía MARAGA S.A., otorgada el quince de octubre del dos mil doce, ante el Ab. Jorge Vernaza Quevedo, Notario Vigésimo Segundo Interino de Guayaquil, en cuanto a los puntos ya mencionados.

Toma la palabra el señor ingeniero Enrique Portaluppi Castro, expresando que es necesario proceder con la rectificación de la escritura de aumento de capital suscrito, aumento del capital autorizado y reforma del estatuto social de la compañía MARAGA S.A., otorgada el quince de octubre del dos mil doce, ante el Ab. Jorge Vernaza Quevedo, Notario Vigésimo Segundo Interino de Guayaquil, para concluir el trámite de aumento de capital suscrito, autorizado y reforma de estatuto social de Maraga S.A.

Luego de deliberar al respecto, los accionistas por unanimidad resuelven aprobar la rectificación de la escritura de aumento de capital suscrito, aumento del capital autorizado y reforma del estatuto social de la compañía MARAGA S.A., otorgada el quince de octubre del dos mil doce, ante el Ab. Jorge Vernaza Quevedo, Notario Vigésimo Segundo Interino de Guayaquil, en los siguientes términos:

**El avalúo realizado por los accionistas del solar Siete (según catastro Municipal Solar) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho)**

**NOTARÍA XXII de la Licitación SHANGRI-LA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón GUAYAQUIL**  
**de este mismo nombre, de la provincia del Guayas, que aportan los cónyuges y accionistas**  
**Melva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi Castro, adquiridos mediante**  
**escritura de compraventa celebrada el 26 de mayo del 2008 ante la Doctora Roxana**  
**Ugoletti de Portaluppi, Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, e inscrita en el**  
**Registro de la Propiedad del cantón Playas el 14 de junio del 2012, con el Código Catastral**

No. 09-21-50-03-03-38-016-000, corresponde a la cantidad de CINCO MIL OCHOCIENTOS  
OCHENTA CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS  
DE AMÉRICA (\$ 5.880,55);

b.- El avalúo realizado por los accionistas del solar Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-LA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, que aportan los cónyuges y accionistas Neiva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi Castro, adquiridos mediante escritura de compraventa celebrada el 26 de mayo del 2008 ante la Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el 14 de junio del 2012, con el Código Catastral No. 09-21-50-03-03-38-004-000, corresponde a la cantidad de SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS CON DOCE CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 6.156,12);

c.- En cuanto a la cláusula séptima, ésta dirá: "...los señores cónyuges Neiva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi Castro, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, en calidad de accionistas y en pago de las acciones que les corresponden en virtud del aporte en inmuebles que han realizado, conforme se establece en las cláusulas que anteceden, aportan y transfieren a favor de la compañía MARAGA S.A., el Departamento número dos compuesto de planta baja y alta del edificio Neria Tama de Klemperer, levantado en el solar veintiuno manzana diecisiete, ubicado con frente a la Avenida Cuarta de la Ciudadela Lomas de Urdesa, de la parroquia Tarqui, cuya transferencia de dominio equivale al cincuenta y un enteros setenta y ocho centésimas por ciento del Edificio Neria Tama de Klemperer y los solares Siete (según catastro Municipal Solar Dieciséis) y Catorce (según catastro Municipal Solar Cero Cuatro) de la manzana Dieciséis (según catastro Municipal manzana Treinta y Ocho) de la Lotización SHANGRI-LA, de la parroquia General Villamil (Playas) actual cantón del mismo nombre, de la provincia del Guayas, con sus características, linderos, dimensiones y medidas que constan en la cláusula sexta de esta escritura. Los aportantes señores cónyuges Neiva Cervantes Rincones e Ing. Enrique Portaluppi Castro, declaran que no se reservan derecho



alguno para ellos en los bienes que se aportan que tienen como objeto aumentar la capital de la compañía Maraga S.A."

A continuación se procedió a tratar el segundo punto del orden del día. La Presidente Ad-hoc toma la palabra y manifiesta que como consecuencia de la resolución adoptada en el primer punto del orden del día, debe autorizarse al Gerente General para que efectúe todas y cada una de las gestiones para dar cumplimiento a lo resuelto en esta junta general extraordinaria universal de accionistas, por lo que, finalmente la junta general extraordinaria y universal de accionistas, resuelve por unanimidad autorizar al Gerente General, para que efectúe todas y cada una de las gestiones para dar cumplimiento a lo resuelto en esta junta general extraordinaria universal de accionistas.

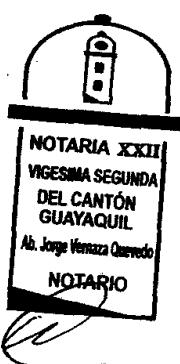
No habiendo otro asunto que tratar, se concede un receso para dar lugar a la redacción del acta, y reinstalada la junta con la misma concurrencia, por secretaría se le da lectura, y se la aprueba sin modificaciones, con lo cual se termina la sesión a las diez horas.- F.) SRTA. MARCELA PORTALUPPI CERVANTES.- PRESIDENTE AD-HOC DE LA JUNTA-ACCIONISTA.- F.) SR. ING. JORGE LUIS RATTO INTRIAGO.- GERENTE GENERAL-SECRETARIO.- F.) Sra. Neiva Cervantes Rincones.- F.) Sr. Enrique Portaluppi Castro.-F.) María Gabriela Portaluppi Cervantes.- F.) Srt. Marcela Portaluppi Cervantes, representante del señor Rafael Ernesto Portaluppi Cervantes.-

CERTIFICO.- Es fiel copia de su original a la cual me remito en caso necesario.

Guayaquil, 9 de mayo del 2013.

F.) Ing. Jorge Luis Ratto Intrago

Gerente General - Secretario





9

Esta foja pertenece a la escritura pública de Rectificación de Aumento de Capital Suscrito, Aumento de Capital Autorizado y Reforma del Estatuto de la Compañía Maraga S.A.-

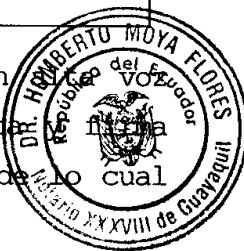
**NOTARIA XXII**  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNIÓN INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO

principio a fin por mí, el Notario, en nombre del feudo al otorgante, este la aprueba, ratifica y firma en unidad de acto conmigo, el Notario del cual

DOY FE.



p. Compañía MARAGA S.A.



f) Ing. JORGE LUIS RATTO INTRIAGO

GERENTE GENERAL

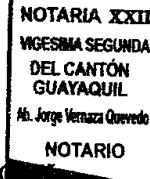
C. C. # 091625915-3

C. V. # 365-0130

RUC # 0992502991001

Ab. JORGE VERNAZA QUEVEDO  
NOTARIO VIGESIMO SEGUNDO INTERINO  
DEL CANTON GUAYAQUIL.

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero este **PRIMER TESTIMONIO**, en once fojas útiles incluida la presente que rubrico, sello y firmo en esta ciudad de Guayaquil, hoy día veintitrés de Mayo del dos mil trece. DOY FE, EL NOTARIO.



AB. JORGE VERNAZA QUEVEDO  
NOTARIO VIGESIMO SEGUNDO INTERINO  
DEL CANTON GUAYAQUIL



0000071



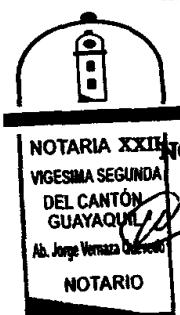
NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNION INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO



**DOY FE:** Que en la presente fecha se ha tomado nota al margen de la matriz respectiva de Aumento de Capital Suscrito, Aumento de Capital Autorizado y Reforma del Estatuto Social de la Compañía MARAGA S.A., de fecha 15 de Octubre de 2012, de la Rectificación del indicado Aumento de Capital que consta en el presente testimonio. - Guayaquil, 27 de Mayo del 2013.



AB. JORGE VERNAZA QUEVEDO  
NOTARIO VIGESIMO SEGUNDO INTERINO  
DEL CANTON GUAYAQUIL.



5555072



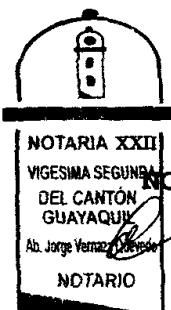
NOTARIA XXII  
VIGESIMA SEGUNDA  
DEL CANTON GUAYAQUIL

Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
NOTARIO



MEMBRO DE LA  
UNIÓN INTERNACIONAL  
DEL  
NOTARIADO LATINO

**DOY FE:** Que en la presente fecha se ha tomado nota al margen de la matriz respectiva de fecha **15 de Octubre de 2012**, conforme lo dispuesto en el **Artículo Segundo literal a)** de la Resolución número **SC-IJ-DJC-G-13-0005458**, emitida por el Abogado Víctor Anchundia Places, **Intendente de Compañías de Guayaquil de la Superintendencia de Compañías de fecha 16 de Septiembre del 2.013**, mediante la cual se aprueba el Capital Autorizado, el Aumento del Capital Suscrito y la Reforma del Estatuto de la Compañía **MARAGA S.A.**, que consta en el presente testimonio.- Guayaquil, 24 de Septiembre del 2013. -*J. Vernaza*



AB. JORGE VERNAZA QUEVEDO  
NOTARIO VIGESIMO SEGUNDO INTERINO  
DEL CANTON GUAYAQUIL.





3000073

## Razón de Inscripción de Repertorio:

2,013 - 29,894

**Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil**  
**Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón**

**Conforme a la solicitud Número: 2013- 29894, detallo la siguiente razón de inscripción:**

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):

1.- Aporte en el tomo 79 de fojas 39305 a 39306, No. 18061 del Registro de Propiedades, el Diez de Octubre de Dos Mil Trece, extendido(a) en: [NOTARIA VIGESIMA SEGUNDA] de [Guayaquil] el: [15/oct/2012]; por: ([CERVANTES JIMENEZ RINCONES NEIVA en calidad de APORTANTE], [PORTALUPPI CASTRO ENRIQUE en calidad de APORTANTE], [MARAGA S A en calidad de BENEFICIARIO]); que se refiere al(las) siguiente(s) predio(s): ([88-0017-021-0-1-1 CON MATRICULA 411807]).

**A continuación se detalla la lista de Folios Reales con su respectivo Número de Matrícula:**

**Código Catastral/Rol/Identificación Predial      Matrícula Inmobiliaria**

88-0017-021-0-1-1 411807

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

Guayaquil, lunes, 14 de octubre de 2013

Impresión a las 10:41:41

Trabajador por:

Digitalizador : RMOSOA  
Calificador de Título : KDAVILA  
Calificador Legal : JCAICEDO  
Asesor : GEARAPATA  
Corregidor de Firma : MOLINERODC

MOUNTERS

#### **Registros de la Propiedad Delegada**

**Repertorio: 2.013 29,894**  
**Ab.Gustavo Triviño Grijalva**

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

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

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

Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Playas

Av. 15 de Agosto s/n Frente a la Plaza Cívica

3800074

Número de Repertorio: 2013- 2311

EL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN PLAYAS, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(s) siguiente(s) acto(s):

- 1.- Con fecha Catorce de Noviembre de Dos Mil Trece queda inscrito el acto o contrato APORTE en el Registro de PROPIEDADES de tomo 54 de fojas 26890 a 26960 con el número de inscripción 1365 celebrado entre: ([CERDÁNEZ del Ecuador RINCONES NEIVA en calidad de APORTANTE], [PORTALUPPI CASTRO ENRIQUE en calidad de APORTANTE], [MARAGA S.A. en calidad de BENEFICIARIO]

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

Tipo Bien  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis Número  
Actos

Listado de bienes Inmuebles

092150030338004000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
092150030338016000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

11248 APO 11  
11247 APO 11

DESCRIPCIÓN:  
APO =APORTE

Abg. Francis Tapia Mahuad  
Registrador de la Propiedad



REGISTRO MUNICIPAL  
DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL



DOCTOR RODOLFO PEREZ PIMENTEL  
NOTARIO DECIMO SEXTO DEL  
CANTON GUAYAQUIL

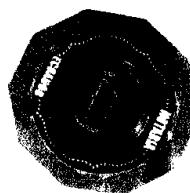
3000075



**RAZON.-** En cumplimiento con lo que dispone el Artículo **SEGUNDO**, tomo nota de la Resolución Número **SC-IJ-DJC-G-13-0005458**, dictado por el Abogado **VICTOR ANCHUNDIA PLACES, INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL**, el Diecisésis de Septiembre del Dos Mil Trece, se tomó nota de la Aprobación que contiene dicha resolución, al margen de las matriz de la **ESCRITURA DE CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANONIMA DENOMINADA MARAGA S.A.**- celebrada el Diez De Enero Del Dos Mil Siete.- referida en el presente testimonio.- LO CERTIFICA.- EL NOTARIO.-  
Guayaquil, 6 De Diciembre Del 2013.-



Doctor Rodolfo Pérez Pimentel  
Notario XVI del Cantón Guayaquil



# Registro Mercantil de Guayaquil

3000076

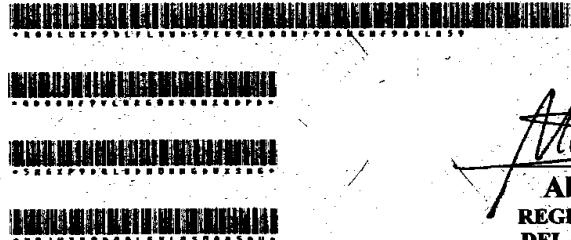
NUMERO DE REPERTORIO:55.753  
FECHA DE REPERTORIO:06/dic/2013  
HORA DE REPERTORIO:12:42

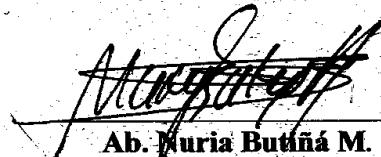


En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, la Registradora Mercantil del Cantón Guayaquil (E) ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha veinte de Diciembre del dos mil trece en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° SC-IJ-DJC-G-13-0005458, dictada el 16 de septiembre del 2013, por el Intendente de Compañías de Guayaquil, AB. VICTOR ANCHUNDIA PLACES, quedan inscritas las presentes escrituras públicas junto con la resolución antes mencionada, que contienen el Capital Autorizado, Aumento del Capital Suscrito y Reforma de Estatutos, de la compañía MARAGA S. A.; y, Escritura Rectificatoria otorgada el 22 de Mayo del 2.013, de fojas 167.393 a 167.549, Registro Mercantil número 19.643. 2.- Se efectuaron anotaciones del contenido de estas escrituras, al margen de la(s) inscripción(es) respectiva(s).

ORDEN: 55753



  
Ab. Nuria Butiñá M.  
REGISTRADORA MERCANTIL  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL(E)

Guayaquil, 20 de diciembre de 2013

REVISADO POR:

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial reformado por el Decreto Supremo Número 2386 de Marzo 31 de 1.978, publicada en el Registro Oficial N.º 564 del 12 de Abril de 1.978, DOY FE Que la copia precedente que consta de ..... 7.6 ... fojas es igual al documento que se me exhibe.- Guayaquil

07 ENE 2014

  
DR. Humberto Moya Flores  
Notario XXXVIII de Guayaquil

Nº 700977