

17

***No. 031/2008 ESCRITURA DE
AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA
DE ESTATUTOS SOCIALES DE LA
COMPAÑÍA PORTOTRINIDAD S.A.; Y
LA COMPAÑÍA DEISASA S.A. EN
CALIDAD ACCIONISTA Y APORTANTE.-
CUANTIA: USD\$82,000.00.-----**



HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO



En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los once días del mes de Septiembre del año dos mil ocho, ante mí **Doctor HUMBERTO MOYA FLORES**, Notario Trigésimo Octavo de este Cantón, comparecen a la celebración de la presente escritura pública, la señora **BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA**, por los derechos que representa de la compañía **PORTOTRINIDAD S.A.**, en su calidad de Gerente de la misma, tal como lo acredita con su nombramiento debidamente inscrito, quien declara ser casada, mayor de edad, ecuatoriana, ejecutiva y domiciliada en esta ciudad de Guayaquil; Comparece igualmente la compañía **DEISASA S.A.** en su calidad de ACCIONISTA y APORTANTE de un bien inmueble, debidamente representada por la señora **ANGELA ANDRADE ALVAREZ** en su calidad de GERENTE GENERAL, tal como lo acredita con su nombramiento debidamente inscrito, la cual comparece con la finalidad de aportar un bien inmueble de propiedad de su representada al capital social de **PORTOTRINIDAD S.A.**, funcionaria que se encuentra debidamente autorizada por la Junta General de accionistas de

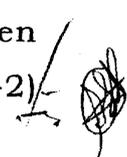




DEBASA S.A., de fecha uno de Septiembre del dos mil
año, al efecto; quien declara ser soltera, mayor de
edad, ecuatoriana, ejecutiva y domiciliada en esta
ciudad de Guayaquil; capaces para contratar a quienes
conozco de lo que doy fe; en virtud de haberme exhibido
sus documentos de identidad; y, procediendo con
amplia libertad y bien instruido de la naturaleza y
resultado de esta Escritura Pública de **AUMENTO DE
CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES**,
para su otorgamiento me presentó la Minuta del tenor
siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** Sírvase autorizar en el
registro de escrituras públicas a su digno cargo, una de
la cual conste el Aumento de Capital y Reforma de
Estatutos Sociales de la compañía **PORTOTRINIDAD
S.A.**, así como las demás declaraciones y convenciones
que se celebran al tenor de las siguientes cláusulas:
PRIMERA: INTERVINIENTES.- Comparecen al
otorgamiento de la presente escritura pública, la señora
BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA, por los derechos
que representa de la compañía **PORTOTRINIDAD S.A.**,
en su calidad de Gerente de la misma, tal como lo
acredita con su nombramiento debidamente inscrito,
copia del cual se acompaña, para que Usted, señor
Notario, en legitimación de su personería e intervención
se sirva insertar su texto en la escritura a otorgarse y
devolverlo luego, aclarando que la compareciente es
ciudadana de nacionalidad ecuatoriana, casada, mayor
de edad, residente y domiciliada en la ciudad de
Guayaquil; Comparece igualmente la compañía



HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

DEISASA S.A. en su calidad de ACCIONISTA y APORTANTE de un bien inmueble, debidamente representada por la señora **ANGELA ANDRADE ALVAREZ** en su calidad de GERENTE GENERAL como lo acredita con su nombramiento debidamente inscrito, la cual comparece con la finalidad de aportar un bien inmueble de propiedad de su representada al capital social de **PORTOTRINIDAD S.A.**, funcionaria que se encuentra debidamente autorizada por la Junta General de accionistas de **DEISASA S.A.**, de fecha uno de Septiembre del dos mil ocho, al efecto, la compareciente declara ser ecuatoriana, soltera, mayor de edad, residente y domiciliada en la ciudad de Guayaquil. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a)** La compañía PORTOTRINIDAD S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Guayaquil, Doctor Rodolfo Pérez Pimentel, el trece de mayo del dos mil ocho e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el dieciocho de Junio del dos mil ocho; La Junta General Extraordinaria (Universal) de Accionistas de la compañía PORTOTRINIDAD S.A., celebrada el Ocho de Septiembre del dos mil ocho, resolvió unánimemente aprobar el Aumento del Capital Social de la compañía en OCHENTA Y DOS MIL DOLARES más, hasta llegar a OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DOLARES, pagadero íntegramente en aporte de un bien inmueble que realiza la compañía DEISASA S.A. consistente en VIVIENDA singularizada como SIETE GUION DOS (7-2) 



de la Manzana DOSCIENTOS TREINTA Y DOS, del CONJUNTO RESIDENCIAL denominado VILLA PORTOFINO UNO, Parroquia Urbana Tarqui, en la vía a la Costa de esta ciudad de Guayaquil, con Código Catastral Municipal (96-0232-007-0000-1-2) noventa y seis-cero doscientos treinta y dos-cero cero siete-cero cero cero cero-uno-dos, Fijar el Capital Autorizado en la suma de OCHENTA Y CINCO MIL DOLARES, reformar el artículo tercero de los Estatutos Sociales; y, autorizar al Gerente de la compañía para que otorgue la escritura pública correspondiente y solicite a la Intendencia de Compañías la aprobación correspondiente y posteriores inscripciones, resolviéndose de igual manera que se emitan las nuevas acciones. **TERCERA: AUMENTO DE CAPITAL.-** La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía en su sesión celebrada el ocho de Septiembre del dos mil ocho resolvió por decisión de todos los accionistas de la compañía, aprobar el Aumento de Capital Social de la misma hasta la suma de OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, esto es, en OCHENTA Y DOS MIL DOLARES más; y, consecuentemente reformar el Artículo Tercero de los Estatutos Sociales, dicho aumento es pagadero en la forma que se determina a continuación: a) La compañía DEISASA S.A. en la interpuesta persona de su GERENTE GENERAL y representante legal, por sus propios derechos, ha suscrito OCHENTA Y DOS MIL acciones de



HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

un valor nominal de UN DOLAR cada una, y las ha pagado íntegramente mediante el aporte del bien inmueble que constan en la cláusula siguiente, consecuentemente reformar el Artículo Tercero, de los

Estatutos Sociales.- **CUARTA: INMUEBLE MATERIA**

DE LA APORTACION.- Según se ha expresado en la

cláusula precedente, la compañía DEISASA S.A., ha pagado la totalidad de las OCHENTA Y DOS MIL acciones suscritas por ella, mediante el aporte de un bien inmueble de su propiedad (DEISASA S.A.), cuyas características se describen a continuación: Comprende un solar y villa denominado VIVIENDA SIETE GUION DOS (7-2) de la MANZANA DOSCIENTOS TREINTA Y DOS (232) del CONJUNTO RESIDENCIAL denominado VILLA PORTOFINO UNO. Este inmueble tiene un área útil de ciento ochenta y cinco metros cuadrados dieciséis centímetros cuadrados; un área privativa de Doscientos diecisiete metros cuadrados dieciocho centímetros cuadrados; y un área total de cuatrocientos dos metros cuadrados treinta y cuatro centímetros cuadrados. Su alícuota de doce enteros cincuenta centésimos por ciento sobre el terreno y demás áreas comunes. Este Condominio se edificó sobre la fusión de los solares siete, ocho, nueve y diez de la manzana doscientos treinta y dos de la Primera etapa de la Urbanización Portofino, parroquia urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil. Este inmueble se encuentra identificado con el código catastral municipal número **NOVENTA Y SEIS GUION CERO DOSCIENTOS TREINTA**



DOS GUION CERO CERO SIETE GUION CERO CERO
CERO CERO GUION UNO GUION DOS (96-0232-007-
0000-1-2) Y CON EL NUMERO DE **MATRICULA**
INMOBILIARIA CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS
OCHENTA Y SIETE (46.587).- **HISTORIA DE**

DOMINIO.- A.-) La compañía DEISASA S.A., adquirió el dominio del referido inmueble, mediante COMPRAVENTA otorgada a su favor por el señor PEDRO ALVEAR BARDELLINI ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, Doctor Piero Aycart Vincenzini, el siete de Noviembre del dos mil seis e inscrita en el Registro de la Propiedad el siete de Enero del Dos mil siete, en el tomo uno de fojas doscientos cinco a doscientos seis, número noventa y seis del Registro, repertorio treinta y tres mil ciento sesenta y tres (33.163) de Enero del dos mil siete.- **B)** Pedro Alvear Bardellini adquirió el inmueble descrito, como dación en pago que hizo a su favor el Fideicomiso Mercantil Portofino Dos, tal como consta en la escritura pública otorgada el diecinueve de septiembre del dos mil cinco celebrada ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón el nueve de diciembre del dos mil cinco, con el número quince mil doscientos treinta y cinco del libro de propiedades. **C) Constitución de Propiedad Horizontal.-** El conjunto residencial denominado Villa Portofino Uno se incorporó al Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura pública otorgada el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y



HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO



nueve, ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil; inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el ocho de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve, con el número setenta y ocho del registro de propiedades horizontales de ese año, tomo setenta y dos y a partir de la foja tres mil quinientos setenta y uno.- **QUINTA: AVALUO DEL INMUEBLE**

MATERIA DEL APORTE.- La Junta General de Accionistas celebrada el ocho de Septiembre del dos mil ocho, así como todos los accionistas que la componen y que son propietarios del capital social de PORTOTRINIDAD S.A., proceden a continuación a realizar el avalúo del INMUEBLE descrito en la cláusula precedente, el cual ha sido avaluado por todos y cada uno de ellos de manera unánime en la suma de OCHENTA Y DOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS, que corresponde al valor del aporte y transferencia del inmueble que cancela en su totalidad el valor de OCHENTA Y DOS , MIL acciones de un dólar cada una, que suscribe la aportante compañía DEISASA S.A..- **SEXTA: APORTE Y TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE.-** Presupuestos tales antecedentes, libre, voluntariamente y con la finalidad de realizar el aporte de capital de PORTOTRINIDAD S.A., la compañía DEISASA S.A., en la interpuesta persona de su GERENTE GENERAL y representante legal ANGELA ANDRADE ALVAREZ por sus propios derechos y por los que representa (debidamente autorizada mediante por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de



Deisasa S.A. celebrada el uno de Septiembre del dos mil ocho), manifiesta que es su decisión el aportar en forma total y exclusiva a perpetua enajenación, como cuerpo cierto y sin reservarse para sí derecho alguno, el dominio y la propiedad que le corresponde sobre el inmueble descrito en la cláusula cuarta de este instrumento, declarando expresamente que esta transferencia se efectúa por el valor total de OCHENTA Y DOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS, que cancela en su totalidad el valor de las OCHENTA Y DOS MIL acciones de un dólar cada una suscritas por su representada DEISASA S.A.- **En consecuencia, el Aumento de Capital social de la compañía PORTOTRINIDAD S.A. se encuentra suscrito y pagado en su totalidad.- SEPTIMA: SANEAMIENTO.-** De conformidad con lo que dispone la Ley, la aportante DEISASA S.A. se somete para con Portotrinidad S.A. al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, sobre el terreno y edificación, materia de la aportación, declarando expresamente que no tiene gravamen alguno que limite su dominio.- **OCTAVA: DECLARACIONES.-** En razón de lo manifestado anteriormente, la suscrita BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA, Gerente de la compañía PORTOTRINIDAD S.A., declara bajo juramento lo siguiente: 1.- Que el Capital Social de la compañía PORTOTRINIDAD S.A. queda aumentado en la cantidad de OCHENTA Y DOS MIL DOLARES más, esto es, hasta la suma de OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DOLARES conforme consta en la lista



HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO



de suscriptores que aparece en la copia certificada del acta de la sesión de Junta General celebrada el ocho de Septiembre del dos mil ocho, que se acompaña para que forme parte integrante de este instrumento, aparece en los libros contables y sociales de la compañía a los que nos remitimos en caso de ser necesario. 2.- Que el Aumento se lo realiza mediante la emisión de OCHENTA Y DOS MIL nuevas acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de UN DÓLAR cada una, en la forma, condiciones y por las personas que se determinan en el Acta de Junta General Extraordinaria (Universal) de Accionistas celebrada el ocho de Septiembre del dos mil ocho, esto es, íntegramente suscritas por la compañía DEISASA S.A.. 3.- Que el Artículo Tercero de los Estatutos Sociales queda reformado conforme a lo establecido en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el ocho de Septiembre del dos mil ocho, según consta en la copia certificada que de dicha acta se acompaña para que forme parte integrante de este instrumento; y, que cuyo texto es el siguiente:

“ARTICULO TERCERO: DEL CAPITAL AUTORIZADO Y EL CAPITAL SUSCRITO.- El Capital Autorizado de la compañía es de OCHENTA Y CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA; y, su capital suscrito es de OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA dividido en OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTAS (82.800) acciones ordinarias y nominativas de un valor



Nominal de UN DÓLAR (US\$ 1) cada una, Capital que podrá ser aumentado por Resolución de la Junta General de Accionistas. Las acciones estarán numeradas desde la cero cero cero cero uno a la OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTAS inclusive. Las acciones serán suscritas por El Presidente y por el Gerente. Cada acción de UN DÓLAR (US\$ 1) que estuviere totalmente pagada da derecho a un solo voto en las deliberaciones de Junta General de Accionistas

“ 4.- Que la accionista suscriptor es de nacionalidad ecuatoriana. 5.- Que su representada, esto es, PORTOTRINIDAD S.A. no tiene contratos con el Estado Ecuatoriano, ni es contratista incumplido en ninguna de las Instituciones de crédito o de finalidad pública-estatal. Anteponga y agregue Usted, Señor Notario, las demás cláusulas de estilo necesarias para la validez, firmeza y perfeccionamiento legal de la escritura pública a otorgarse e inserte los documentos habilitantes que se detallan a continuación: a) Copia certificada del Acta de Junta General Extraordinaria (Universal) de Accionistas de la compañía PORTOTRINIDAD S.A., celebrada el ocho de Septiembre del dos mil ocho; b) Copia certificada del Acta de Junta General Extraordinaria (Universal) de Accionistas de la compañía DEISASA S.A., celebrada el uno de Septiembre del dos mil ocho; c) Nombramiento de la señora BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA, como Gerente de la compañía PORTOTRINIDAD S.A. d) Nombramiento de la señora ANGELA ANDRADE

**ACTA DE LA SESION DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
(UNIVERSAL) DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA PORTOTRINIDAD S.A.
CELEBRADA EL 08 DE SEPTIEMBRE DE 2.008.-**



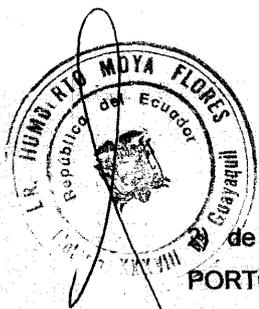
En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador a las diez horas del día ocho de Septiembre del dos mil ocho, en el local social de la compañía sito en la calle Tercera # 109 entre Avenida Primera, de la Ciudadela Los Ceibos , de esta ciudad de Guayaquil, se instala la Junta General Extraordinaria (Universal) de Accionistas de la compañía PORTOTRINIDAD S.A. , con la asistencia de los siguientes accionistas a saber:

- a) El señor Abogado GABRIEL GARCIA GALLO, por sus propios derechos, como propietario de CUATROCIENTAS (400) acciones de un valor nominal de UN DÓLAR cada una (US/.1,00), íntegramente suscritas y pagadas en la totalidad de su valor;
- b) La señora BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA, por sus propios derechos, como propietaria de CUATROCIENTAS (400) acciones de un valor nominal de UN DÓLAR cada una (US/.1,00), íntegramente suscritas y pagadas en la totalidad de su valor.

Los accionistas presentes representan la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía.

Como se encuentra presente la totalidad de los accionistas de la compañía y por lo tanto está representada la totalidad del capital pagado de OCHOCIENTOS (US\$800) DOLARES se constituye la Junta General de acuerdo con la facultad establecida en el Art. 238 de la ley de compañías; con el objeto de conocer y resolver lo siguiente:

- 1.- Conocer y resolver sobre el Aumento de Capital de la compañía, mediante la aportación de un bien inmueble consistente en VIVIENDA SIETE GUION DOS (7-



de la Manzana 232, del CONJUNTO RESIDENCIAL denominado VILLA PORTOFINO UNO, ubicado en la vía a la Costa, Parroquia Urbana Tarqui, de esta ciudad de Guayaquil, con Código Catastral Municipal 96-0232-007-0000-1-2, de propiedad de la compañía DEISASA S.A., la cual de resolver la Junta General de Accionistas aceptar la aportación, adquirirá la calidad de accionista de PORTOTRINIDAD S.A., igualmente la Junta procederá a valorar dicha aportación en armonía a lo que expresa la Doctrina Societaria;

2.- Fijar el Capital Autorizado de la compañía;

3. - Conocer y resolver sobre la reforma del Artículo Tercero del Estatuto Social de PORTOTRINIDAD S.A.;

4.- Autorizar al Gerente General para que a nombre de PORTOTRINIDAD S.A. perfeccione el Aumento que resolviera la Junta General.

Convocada y constituida la Junta General de Accionistas, ésta designa al Abogado GABRIEL GUSTAVO GARCIA GALLO para que la presida en su calidad de Presidente de la empresa; y, a la señora BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA en su calidad de Gerente General, para que actúe como Secretaria.

El Presidente, considera que al estar presentes todos los accionistas los cuales representan la totalidad del capital pagado concurrente, declara formalmente instalada y abierta la Junta General a las 10H15 y manifiesta que se debe proceder a resolver sobre los anotados puntos del orden del día.

A continuación, la Junta General pasa a conocer el primer punto del orden del día y toma la palabra la Secretaria de la Junta, quien manifiesta que es necesario que la empresa efectúe un **Aumento de Capital en la suma de OCHENTA Y DOS MIL (US\$82.000) DOLARES** en beneficio de los negocios sociales de su representada, recomendando que dicho aumento se lo realice mediante la

emisión de Ochenta y dos mil nuevas acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR (US\$1,00) cada una, a fin de que en el futuro la compañía tenga un capital social de OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS (US\$ 82.800) DOLARES incorpore un nuevo **Capital Autorizado de OCHENTA Y CINCO MIL (US\$ 85.000) DOLARES.**



A tales efectos, los accionistas resuelven por unanimidad el aumentar el capital social de la compañía mediante el aporte que realizaría la compañía DEISASA S.A. de un bien inmueble de su propiedad, consistente en VIVIENDA singularizada como SIETE GUION DOS (7-2) de la Manzana 232, del CONJUNTO RESIDENCIAL denominado VILLA PORTOFINO UNO, ubicado en la vía a la Costa, Parroquia Urbana Tarqui, de esta ciudad de Guayaquil, con Código Catastral Municipal 96-0232-007-0000-1-2, quien a través de su Representante Legal Ingeniera ANGELA ANDRADE ALVAREZ, ha mostrado interés por ser accionista y realizar un aporte en el capital social de PORTOTRINIDAD S.A. por convenir a los intereses de su representada, (dicha funcionaria debidamente autorizada mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 01 de Septiembre del 2.008), suscribiendo al efecto la totalidad de las OCHENTA Y DOS MIL (82.000) nuevas acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR CADA UNA.

Se deja constancia que los accionistas señor GABRIEL GARCIA GALLO, así como la señora BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA manifiestan **SU RENUNCIA EXPRESA al uso de su derecho preferente de suscripción de acciones en este aumento de capital EN FAVOR de DEISASA S.A.** para la suscripción de las nuevas acciones; y, aceptan a dicha sociedad, como nuevo accionista a la referida Compañía.

A continuación la Junta General de Accionistas procede **a valorar** el aporte del inmueble, al efecto, la VIVIENDA singularizada como SIETE GUION DOS (7-2) de la Manzana 232, del CONJUNTO RESIDENCIAL denominado VILLA PORTOFINO UNO, ubicado en la vía a la Costa, Parroquia Urbana Tarqui, de esta ciudad de Guayaquil, con Código Catastral Municipal 96-0232-007-0000-1-2, ha sido evaluada **POR TODOS LOS ACCIONISTAS** en la suma de **OCHENTA Y DOS MIL**



DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que corresponden al valor del aporte y transferencia del inmueble que cancela en su totalidad el valor de **OCHENTA Y DOS MIL** acciones de un dólar cada una, que suscribe la aportante compañía DEISASA S.A.

En consecuencia realizada la suscripción en base al Aumento de Capital aprobado, la actual distribución del capital social de la compañía PORTOTRINIDAD S.A., es la siguiente:

- a) La compañía DEISASA S.A., como propietaria de OCHENTA Y DOS MIL (82.000) acciones de un valor nominal de UN DÓLAR CADA UNA cada una, íntegramente suscritas y pagadas en la totalidad de su valor;
- b) El Abogado GABRIEL GARCIA GALLO, como propietario CUATROCIENTAS (400) acciones de un valor nominal de UN DÓLAR cada una (US/.1,00), íntegramente suscritas y pagadas en la totalidad de su valor;
- c) La señora BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA, por sus propios derechos, como propietaria de CUATROCIENTAS (400) acciones de un valor nominal de UN DÓLAR cada una (US/.1,00), íntegramente suscritas y pagadas en la totalidad de su valor.

Luego, el Presidente hace uso de la palabra y expresa que se debe pasar a conocer sobre el segundo punto del orden del día, que reza: Fijar el Capital Autorizado de la compañía. LA Junta General por unanimidad ~~resolvo~~ fijar e incorporar un Capital Autorizado de OCHENTA Y CINCO MIL (US\$ 85.000) DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

La Secretaria de la Junta, hace uso de la palabra y expresa que se debe pasar a conocer sobre el tercer punto del orden del día, referente a la reforma del artículo Tercero de los estatutos sociales, a tales efectos pone a consideración de la Junta el nuevo texto del Artículo Tercero para que sea aprobado por los accionistas presentes, a saber:

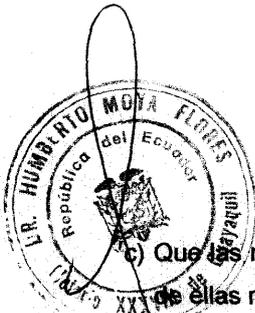
“ARTICULO TERCERO: DEL CAPITAL AUTORIZADO Y EL CAPITAL SUSCRITO.- El Capital Autorizado de la compañía es de OCHENTA Y CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA; y, su capital suscrito es de OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA dividido en OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTAS (82.000) acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de UN DÓLAR (US\$ 1) cada una, Capital que podrá ser aumentado por Resolución de la Junta General de Accionistas. Las acciones estarán numeradas desde la cero cero cero cero uno a la OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTAS inclusive. Las acciones serán suscritas por El Presidente y por el Gerente General. Cada acción de UN DÓLAR (US\$ 1) que estuviere totalmente pagada da derecho a un solo voto en las deliberaciones de Junta General de Accionistas “.

La Junta General, una vez conocido el texto del artículo Tercero, materia de la reforma de los Estatutos Sociales, lo aprueba por unanimidad, de igual modo se deja constancia que todos los suscriptores y accionistas son de nacionalidad ecuatoriana.

Finalmente, la Junta pasa a conocer el último punto del orden del día y los accionistas resuelven autorizar al **Gerente General** de la compañía para que a nombre de la misma realice todos los trámites inherentes al perfeccionamiento legal de lo resuelto en esta Junta, declarando dicho funcionario lo siguiente:

- a) Que se aumenta el Capital Social suscrito y pagado de la compañía en US\$82.000 (mediante aporte de un bien inmueble valorado por todos los accionistas), a fin de que en el futuro sea de US\$82.800; y, fijar e incluir el Capital Autorizado en la suma de US\$ 85.000.
- b) Que el Aumento aprobado se lo realice mediante la emisión de 82.000 nuevas acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una.





- c) Que las nuevas acciones sean suscritas y pagadas en la totalidad de cada una de ellas mediante aporte de un bien inmueble por el nuevo accionista, esto es, la compañía DEISASA S.A..
- d) Reformar el Artículo Tercero de los Estatutos Sociales, según el texto ya aprobado que consta en esta Acta.
- e) Autorizar al Gerente General de la compañía para que otorgue la escritura pública correspondiente y solicite a la Intendencia de Compañías la aprobación correspondiente y posteriores inscripciones, resolviéndose de igual manera que se emitan las nuevas acciones.

No habiendo otro asunto del cual tratar, La Presidenta de la Junta concede un receso para la elaboración de la presente acta, hecho lo cual, por Secretaría se da lectura a la misma, quedando aprobada por unanimidad, declarándose concluida la sesión a las 11H30.

08 de 07 de 08

ABG. GABRIEL GARCIA GALLO
PRESIDENTA DE LA JUNTA-ACCIONISTA

BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA
SECRETARIA DE LA JUNTA - ACCIONISTA

CERTIFICO: Que el acta precedente es fiel copia de su original que reposa en el libro de Actas de Junta General de la compañía.- Guayaquil, 08 de Septiembre del 2.008.-

BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA
SECRETARIA DE LA JUNTA

Guayaquil, 21 de Agosto del 2008

Señora
Bertha Ruth Jiménez Tejada
Ciudad.-



De mi consideración:

Cúmpleme comunicarle que la Junta General de Accionistas de la compañía **PORTOTRINIDAD S.A.**, en su sesión celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de elegirla a usted **GERENTE** de la misma por un período de cinco años.

En el ejercicio de su cargo a usted le corresponderá la **REPRESENTACIÓN LEGAL, JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL** de la compañía, de manera individual.

Sus atribuciones constan en la Escritura pública de constitución de la compañía, otorgada ante el Notario Público Décimo Sexto del Cantón Guayaquil, Doctor Rodolfo Pérez Pimentel, el 13 de Mayo del 2008, la misma que se inscribió en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 18 de Junio del 2008.

Muy atentamente,

Gardenia Intriago Álava
Secretaria Ad-Hoc

ACEPTO el cargo de **GERENTE** de la compañía **PORTOTRINIDAD S.A.**, al que se refiere la nota que antecede y para el cual he sido elegida.

Guayaquil, 21 de Agosto del 2008

BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA
ECUATORIANA
C.I. 091565383-6



NUMERO DE REPERTORIO: 45.330 ✓
FECHA DE REPERTORIO: 25/Ago/2008
HORA DE REPERTORIO: 16:31

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON /GUAYAQUIL
Certifica: que con fecha veinticinco de Agosto del dos mil ocho, queda
inscrito el Nombramiento de Gerente, de la Compañía
PORTOTRINIDAD S.A., a favor de **BERTHA RUTH JIMENEZ
TEJADA**, a foja 102.004, Registro Mercantil número 18.068. ✓

ORDEN: 45330



\$ 9.30

REVISADO POR:

B.



**REGISTRO
MERCANTIL**
AB. ZOILA CEDENO CELLAN
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA DEISASA S. A., CELEBRADA EL 1 DE SEPTIEMBRE DEL 2008.-

En Guayaquil, al primer día del mes de Septiembre del año dos mil ocho a las 9:00 AM en el local ubicado en la calle Junín 203 y Panamá se reunieron en Junta General los accionistas de la compañía DEISASA S.A., señores: 1) Angela Andrade Alvarez, propietaria de 19.900 acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar cada una, y 2) Fernando Andrade Alvarez, propietario de 100 acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar cada una.-

Se dejó constancia que no fue necesario efectuar convocatoria previa, por cuanto los accionistas presentes representaban la totalidad del capital pagado, estaban de acuerdo en constituirse en Junta General y Universal de acuerdo a lo que dispone el artículo 238 de la Ley de Compañías, y en tratar y resolver sobre el siguiente orden del día que se copia: 1.-) Autorización a la Gerente General o a quien legalmente hiciere sus veces, para que proceda a aportar y transferir el dominio y propiedad como aportación al capital social de la sociedad denominada PORTOTRINIDAD S.A.. un inmueble de propiedad de DEISASA S.A., esto es, la Vivienda siete guión, dos (7 - 2) del Conjunto Residencial denominado Villa Portofino Uno, Este inmueble tiene un área útil de ciento ochenta y cinco metros cuadrados dieciséis centímetros cuadrados; un área privativa de doscientos diecisiete metros cuadrados dieciocho centímetros cuadrados; y un área total de cuatrocientos dos metros cuadrados treinta y cuatro centímetros cuadrados. Su alícuota de doce enteros cincuenta centésimos por ciento sobre el terreno y demás áreas comunes. 2.-) Autorización a la Gerente General para que suscriba la correspondiente escritura de aumento de capital con aportación de inmueble en la compañía PORTOTRINIDAD S.A..

Presidió la Junta su titular Sra. Elba Alvarez Veloz y actuó como Secretaria la Ing. Angela Andrade Alvarez.-

Una vez que la secretaria, de acuerdo con los datos constantes en el Libro de Acciones y Accionistas, elaboro la lista de asistentes y constató que se encontraba presente la totalidad del capital pagado de la Compañía, la Presidente instaló la Junta y puso a consideración de los accionistas el primer punto del orden del día, manifestando que es importante para la liquidez de la empresa y para el desarrollo de los negocios sociales, el invertir en una sociedad de capital denominada PORTOTRINIDAD S.A., para lo cual se realizaría la suscripción de acciones y pago de las mismas mediante la aportación al capital social de dicha sociedad (PORTOTRINIDAD S.A.) de un bien inmueble de la compañía DEISASA S.A. consistente en la Vivienda siete guión, dos (7 - 2) del Conjunto Residencial denominado Villa Portofino Uno, Este inmueble tiene un área útil de ciento ochenta y cinco metros cuadrados dieciséis centímetros cuadrados; un área privativa de doscientos diecisiete metros cuadrados dieciocho centímetros cuadrados; y un área total de cuatrocientos dos metros cuadrados treinta y cuatro centímetros cuadrados. Su alícuota de doce enteros cincuenta centésimos por ciento sobre el terreno y demás áreas comunes. Luego de las deliberaciones la Junta





General por unanimidad aprueba y autoriza a la Gerente General que proceda a la suscripción de acciones de PORTOTRINIDAD S.A. y que se pague las mismas mediante el aporte y transferencia perpetua del dominio de uno de los bienes de propiedad de la compañía consistente en la Vivienda siete guión, dos (7 - 2) del Conjunto Residencial denominado Villa Portofino Uno. Este inmueble tiene un área útil de ciento ochenta y cinco metros cuadrados dieciséis centímetros cuadrados; un área privativa de doscientos diecisiete metros cuadrados dieciocho centímetros cuadrados; y un área total de cuatrocientos dos metros cuadrados treinta y cuatro centímetros cuadrados. Su alícuota de doce enteros cincuenta centésimos por ciento sobre el terreno y demás áreas comunes.

A continuación la Junta General pasa a conocer el segundo punto del orden del día resolviendo de manera unánime el Autorizar a la Gerente General que suscriba y aporte de manera total el bien inmueble determinado en el primer punto del orden del día, velando dicho funcionario porque se cumpla a cabalidad con lo resuelto en la referida Junta General de Accionistas.

No habiendo otro asunto que tratar, la Presidente concedió un receso para que se redacte la presente Acta.-----

Reinstalada la Junta luego de quince minutos, la Secretaria dio lectura al texto del presente instrumento, el mismo que fue aprobado por unanimidad de votos, con lo cual quien la presidió la declaró terminada siendo las 9h45, firmando para constancia en unidad de acto todos los accionistas asistentes junto con la Presidente, Gerente General/Secretaria que certifica. -----

Fdo.) Ab. Fernando Andrade Alvarez como accionista; Elba Alvarez Veloz como Presidente de la Compañía y de la Junta; Ing. Angela Andrade Alvarez como accionista y como Gerente General - Secretaria de la Junta que certifica. -----

Es fiel copia de su original. Para otorgar esta certificación me remito al archivo de Actas de esta Compañía que está a mi cargo. -----

Guayaquil, Septiembre 01 del 2008

ING. ANGELA ANDRADE ALVAREZ
GERENTE GENERAL - SECRETARIA

Guayaquil, Agosto 15 del 2006

Señorita Ingeniera
ANGELA CELIA ANDRADE ALVAREZ
Ciudad.-



De mis consideraciones,

Cúmpleme hacerle conocer que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía **DEISASA S.A.**, en sesión celebrada en esta fecha, tuvo el acierto de reelegir a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía, por el lapso de **CINCO AÑOS**, previstos en el estatuto social.

En virtud de tal designación y de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Social de la compañía que consta en la escritura de constitución, **a usted le corresponde en forma individual ejercer la representación legal de la compañía, tanto judicial y extrajudicialmente** y demás atribuciones constantes en los estatutos de la compañía.

La compañía fue constituida el 1 de Abril de 1997, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Unico del Cantón Santa Elena Ab. José Zambrano Salmon e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 7 de Mayo de 1997. La compañía aumentó capital autorizado y capital suscrito, expresó su capital social y el valor nominal de las acciones en dólares de los Estados Unidos de América y reformó el estatuto social, el 22 de Enero del 2001, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Primero del Cantón Guayaquil Ab. Carlos Quiñónez Velásquez e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 16 de Mayo del 2001.

Atentamente,

Ab. Fernando Andrade Alvarez
Secretario Ad-Hoc de la Junta

Acepto el nombramiento que antecede.
Guayaquil, Agosto 15 del 2006

Ing. Angela Celia Andrade Alvarez



NUMERO DE REPERTORIO: 39.286
FECHA DE REPERTORIO: 17/ago/2006
HORA DE REPERTORIO: 11:06

EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL
Certifica: que con fecha diecisiete de Agosto del dos mil seis queda inscrito el Nombramiento de Gerente General, de la Compañía **DEISASA S.A.**, a favor de **ANGELA CELIA ANDRADE ALVAREZ**, a foja **87.198**, Registro Mercantil número **16.017**.

ORDEN: 39286
LEGAL: Patricia Murillo
AMANUENSE: Romy
ANOTACION-RAZON: Ofir Nazareno

s // 31

REVISADO POR: 



**REGISTRO
MERCANTIL**



AB. TATIANA GARCIA PLAZA
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

TELEFONO: 2871-446



CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DEL PAGO DE ALICUOTAS
ALICUOTAS.

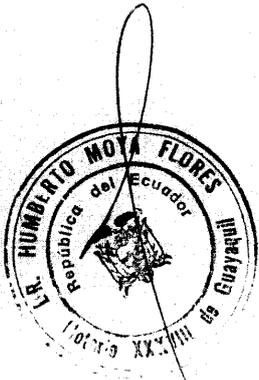
**Certificado de cumplimiento del pago de
Alicuotas**

Certifico que la propietaria de la mz 232 solar 7N Sra. Ángela Andrade, ha cumplido con la cancelación de sus alicuotas hasta el mes de Agosto del 2008 de la mz 232 solar 7N.

ATENTAMENTE:

URBAPORT

**FIRMA AUTORIZADA
LA ADMINISTRACION**



CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DEL PAGO DE ALICUOTAS

ALICUOTAS.

**Certificado de cumplimiento del pago de
Alicuotas**

**Certifico que la propietaria de la mz 232 solar 7 S Sra. Ángela Andrade, ha cumplido con la cancelación
de sus alicuotas hasta el mes de Agosto del 2008 de la mz 232 solar 7N.**

ATENTAMENTE:

URBAPORT


LA ADMINISTRACION

CIUDADANIA 130428890-4
ANDRADE ALVAREZ ANGELA CELIA
QUAYAS/QUAYACHILI/CARRO /CONCEPCION/
02 ABOGDO 1967
017- 0304 0908E F
QUAYAS/QUAYACHILI
CARRO /CONCEPCION/ 1967



[Handwritten signature]

EQUATORIANA*****
SOLTERO
SECUNDARIA ESTUDIANTE
EDUARDO ANDRADE
ELVA ALVAREZ
QUAYACHILI E6/07/2007
E6/07/2019

0075897



REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION

Elecciones 30 de Septiembre del 2007

130428890-4 0300 - 2

ANDRADE ALVAREZ ANGELA CELIA

QUAYAS QUAYACHILI

BOLIVAR/BAGRARIO

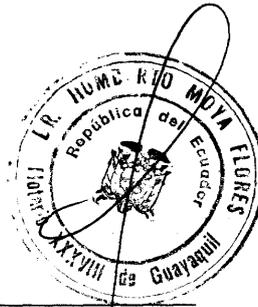
DUPLICADO USD. 9

TRIBUNAL PROVINCIAL DE QUAYAS - 0008134

06398085 16/05/2008 13:1242

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NUMERO RUC: 0992580720001
RAZON SOCIAL: PORTOTRINIDAD S.A.
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: GARCIA GALLO GABRIEL GUSTAVO
CONTADOR:



FEC. INICIO ACTIVIDADES: 16/06/2008 **FEC. CONSTITUCION:** 18/06/2008
FEC. INSCRIPCION: 12/09/2008 **FECHA DE ACTUALIZACION:**

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE FABRICACION DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

DIRECCION PRINCIPAL:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: LOS CEIBOS Calle: TERCERA Número: 109 Intersección: AV. PRIMERA Referencia ubicación: ATRAS DEL RESTAURANTE YOUN YIP Telefono Trabajo: 042350183

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACION MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001 **ABIERTOS:** 1
JURISDICCION: \ REGIONAL LITORAL SUR\ GUAYAS **CERRADOS:** 0



Samantha Hifamar Bustamante Otero
DELEGADA D.L R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
Litoral Sur

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: SHBO111206 **Lugar de emisión:** GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO **Fecha y hora:** 12/09/2008



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0992580720001
RAZON SOCIAL: PORTOTRINIDAD S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ:** **FEC. INICIO ACT.:** 18/08/2008
NOMBRE COMERCIAL: **FEC. CIERRE:**
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**

VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCION
ACTIVIDADES DE FABRICACION DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: LOS CEIBOS Calle: BERGERA Número: 109
Intersección: AV. PRIMERA Referencia: ATRAS DEL RESTAURANTE YOUN YIP Telefono Trabajo: 042350183



Samantha Atanas Bustamante Otero
RECEBIDA M.L.R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
Litoral Sur

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE **SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**
Usuario: BHBO11206 **Lugar de emisión:** GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO **Fecha y hora:** 18/08/2008

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NUMERO RUC: 0991399127001

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL: DEISASA S.A.

NOMBRE COMERCIAL

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL

PASTEURIZACION, HOMOGENEIZACION, PECTONIZACION O MATERNIZACION DE LA LECHE Y ENVASADO EN CUALQUIER TIPO DE ENVASE.

REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION ANDRADE ALVAREZ ANGELA

DIRECCION DOMICILIO PRINCIPAL

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: ROCA Calle: JUNIN Número: 205 Intersección: PANAMA Edificio: TEOFILO BUCARAM Oficina: 5

Delegación Asignada: REGIONAL LITORAL SUR GUAYAS

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- * RENTA SOCIEDADES
- * RETENCIONES EN LA FUENTE
- * IVA SEMESTRAL
- * RETENCIONES IVA

FEC. CONSTITUCION 07/05/1997
FEC. INICIO ACT.: 07/05/1997
FEC. INSCRIPCION: 26/09/1997
FEC. ACTUALIZACION 18/03/2002



DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001

ABIERTOS: 1
CERRADOS: 0



[Handwritten Signature]
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SECRETARIA DE CONTABILIDAD Y FINANZAS
DELEGADA DEL RUC
Servicio de Rentas Internas
Litoral Sur

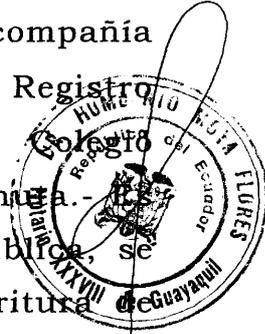
Usuarb: APCOLOMBO

Lugar de emisión: GUAYAQUIL 10 DE AGOSTO 212 (ENTRE Fecha y hora: 18/03/2002 11:03:03)



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

ALVAREZ, como Gerente General de la compañía DEISASA S.A.- Abogado Gabriel García Gallo.- Registro número Nueve mil ochenta y cinco.- Registro de Abogados del Guayas.- Hasta aquí la Minuta.- copia, la misma que se eleva a Escritura pública, se agregan documentos de Ley.- Leída esta Escritura principio a fin, por mí el Notario en alta voz, a los otorgantes, quienes la aprueban en todas sus partes, se afirman, ratifican y firman en unidad de acto, conmigo el Notario. Doy fe.-



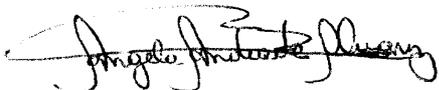

BERTHA RUTH JIMENEZ TEJADA

Ced. U. No. 091565383-6

Cert. Vot. 019-0439

PORTOTRINIDAD S.A.

RUC. # 0992580420001


ANGELA ANDRADE ALVAREZ

Ced. U. No. 130428390-4

Cert. Vot. 0200-2

DEISASA S.A.

RUC. # 0991399127001

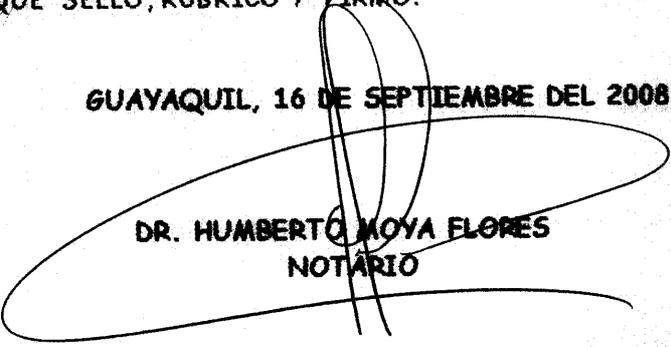
EL NOTARIO

DR. HUMBERTO MOYA FLORES



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

GUAYAQUIL, 16 DE SEPTIEMBRE DEL 2008


DR. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

RAZON:



CERTIFICO QUE EN ESTA FECHA HE CUMPLIDO CON LO QUE DISPONE EL ART. 2 DE LA RESOLUCION NUMERO **SC-LJ-DIC-0-11-0001206** DEL INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL AB. VICTOR ANCHUNDIA PLACES, DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, DE FECHA **22 DE FEBRERO DE 2.011**, POR LO QUE HA QUEDADO ANOTADO AL MARGEN LA ESCRITURA PÚBLICA DE **AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPAÑIA PORTOTRINIDAD S.A., Y LA COMPAÑIA DEISASA S.A. EN CALIDAD ACCIONISTA Y PORTANTE, LA MISMA QUE FUE OTORGADA EN ESTA NOTARIA EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2.008.**


GUAYAQUIL, MARZO 15 DEL 2.011

AB. PEDRO ENRIQUEZ LEON
NOTARIO SUPLENTE



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL
Panamá 809 y Víctor Manuel Rendón

Razón de Inscripción de
Repertorio:

2,011 - 9,474

Conforme a la solicitud Número: 2011-9474, 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 30 de fojas 14581 a 14582, No.6498 del Registro de Propiedades, el Seis de Mayo de Dos Mil Once, extendido(a) en: [Notaría Trigésima Octava] de [Guayaquil] el: [11/sep/2008]; por: ([PORTOTRINIDAD S.A. en calidad de ADQUIRENTE], [DEISASA S.A. en calidad de APORTANTE], [SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS en calidad de AUTORIDAD COMPETENTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([96-0232-007-0-1-2 CON MATRÍCULA: 46587]).

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

Código Catastral/Rol/Identificación Predial	Matrícula Inmobiliaria
96-0232-007-0-1-2	46587

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

Guayaquil, lunes, 09 de mayo de 2011

Impreso a las 10:28:29



Trabajado por:
Digitalizador : SM
Calificador de Título : LZAMBRANO
Calificador Legal : NSAQUICELA
Asesor : JVILLALVA
Generador de Razón : MQUINTEROS

MQUINTEROS

Repertorio: 2,011 - 9,474

Eirén Roca Alvarez

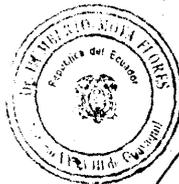
Registrador de la Propiedad Encargado

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

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

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

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial reformada por el Decreto Supremo Número 2386 del 31 de Marzo de 1979, publicada en el Registro Oficial No. 96 del 12 de Abril de 1979, DOY FE Que la copia precedente que consta de..... fojas es igual al documento que se me exhibe. Guayaquil



2011
Dr. Humberto Moya Flores
Notario de Guayaquil



NUMERO DE REPERTORIO: 26.712
FECHA DE REPERTORIO: 12/may/2011
HORA DE REPERTORIO: 11:39

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL

1-. **Certifica:** Que con fecha veinte de Mayo del dos mil once, en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° SC.IJ.DJC.G.11.0001206, ordenada por el Intendente de Compañía de Guayaquil, Ab. Víctor Anchundia Places, el 22 de febrero del 2011, quedan inscritas las escrituras de protocolización celebradas ante el Notario Dr. Humberto Moya Flores de fechas 14 de Enero de 2009 y 26 de Enero de 2011, junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene: Capital Autorizado, Aumento de Capital Suscrito y la Reforma del Estatuto de la compañía denominada: **PORTOTRINIDAD S.A.**, de fojas **45.704** a **45.761**, Registro Mercantil número **9.077**.- 2.- Se efectuó una anotación del contenido de estas escrituras, al margen de la inscripción respectiva.

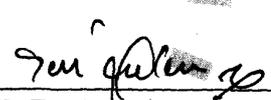
ORDEN: 26712



S

REVISADO POR:




AB. ZOILA CEDEÑO CELLAN
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

001015



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO



No. 046/2009 ESCRITURA DE
PROTOCOLIZACIÓN DE LOS RECIBOS DE
PAGOS DE ALCABALAS, REGISTROS Y
ADICIONALES, QUE HACEN REFERENCIA
A LA ESCRITURA DE AUMENTO DE
CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS
SOCIALES DE LA COMPAÑÍA
PORTOTRINIDAD S.A.; Y LA COMPAÑÍA
DEISASA S.A. EN CALIDAD DE
ACCIONISTA Y APORTANTE. _____
CUANTIA: INDETERMINADA. _____

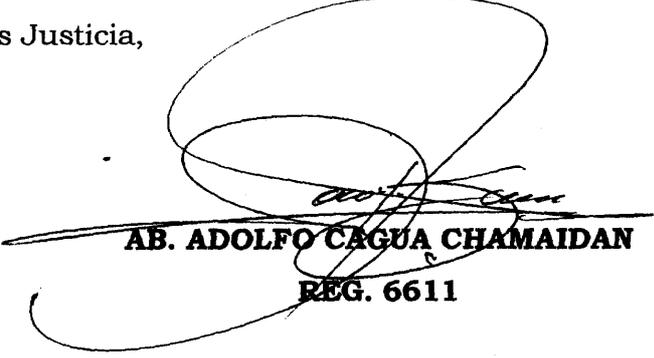
En la ciudad de Guayaquil, á los catorce días del mes de
enero del año dos mil nueve, ante mí Doctor
HUMBERTO MOYA FLORES, Notario Trigésimo Octavo
del Cantón Guayaquil.





SEÑOR DOCTOR HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO TRIGESIMO OCTAVO DEL CANTON
GUAYAQUIL: ABOGADO ADOLFO CAGUA
CHAMAIDAN, CON REGISTRO NUMERO 6611, AL
TENOR DE LO QUE DISPONE EL ART. 18 NUMERAL 2
DE LA LEY NOTARIAL SÍRVASE INCORPORAR AL
PROTOCOLO A SU CARGO, LOS RECIBOS DE PAGOS
DE ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES, QUE
HACEN REFERENCIA A LA ESCRITURA DE AUMENTO
DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES
DE LA COMPAÑÍA PORTOTRINIDAD S.A.; Y LA
COMPAÑÍA DEISASA S.A. EN CALIDAD DE
ACCIONISTA Y APORTANTE.

Es Justicia,



AB. ADOLFO CAGUA CHAMAIDAN
REG. 6611

M.MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES: **ENE** DIA: **13** AÑO: **2009** CAJA No: **24** No: **001021**

CONTRIBUYENTE: **PORTOTRINIDAD S.A (APORTE)** CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: **96-0232-007-0-1-2-1** CODIGO TRANSACC.: **ALC**

CONCEPTO: **ALCABALAS, REGISTROS, Y ADICIONALES**

CELEBRACION CONTRATO: **11-09-2008** F. CELEBRACION ANT.:

CANTIA: 82,000.00	ALICUOTA: 100.00%	Art. 100.00%	0.00
Por los Primeros \$.	300.00	* 0.00% =	0.00
Por la Diferencia \$.	81,700.00	* 0.00% =	0.00
Adic. Alcabala a ECAPAG (SUG)			0.00
Adic. Alcabala a EMAP. (CANT. Esquilbdo)			410.00
Adic. Alcabala a Concejo			8.20
Adic. Alcabalas Municipales			820.00
(-)-Dotos. Alcabalas, Adic. a la Ley	0.00%	0.00%	0.00
Impuesto al Registro Municipal	0.00%		0.00
Registro Concejo Provincial			0.00
Cargos Registro Municipal	0.00%		0.00
Cargos Registro Concejo	0.00%		0.00
Tasa de Tramite Administrativo			2.00
Tasa de Tramite Catastral			2.00
Total Impuesto de Alcabalas Municipal			1,242.00
Total Impuesto de Alcabalas Municipal			1,242.00
Total Impuesto de Alcabalas Municipal			1,268.35

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****0.00
CHEQUES	\$ **
N/C y/o TRANSFER.	
TOTAL RECIBIDO	*****1,268.35



TESORERIA MUNICIPAL
CAJA No. 24
13 ENE 2009
PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
JOV
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECCION FIN. CAJERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

[Signatures]
 DIRECTOR FINANCIERO TESORERO MUNICIPAL JEFE DE RENTAS

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

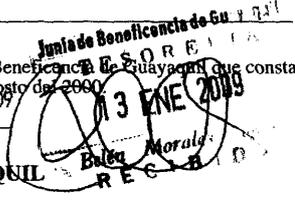
R.U.C. **0990967946901**

Nº B- **0164668** **IMPUESTO DE ALCABALAS** POR U.S.\$ **246.00**

RECIBI de **COMPANIA DEISAGA S.A.**
 la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 00/100 DOLARES**
 POR CONCEPTO DEL **0.3% ADICIONAL** al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de
USD 82,000.00 por la transferencia
 de dominio de **COMPRAMENTA A/F. COMPANIA PORTOTRINIDAD S.A.**
PAGADO EN CHEQUE CH.10656 BOLIV. COD. 96-0232-007-0-1-2 TARIQUI
STA.GTE. 0065000067
NOTARIA TRIGESIMO OCTAVA ABGDO. HUMBERTO NOYA FLORES

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 **ENERO** de **2009**
JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL
 Econ. **Roberto Guerrero Ulloa**
TESORERO



EMORALES
 15:31:27

82 ON 54596 123 220114 - CUITO 248322 - 482823 - R.U.C. 56914571600/AUTORIZACION No. 1310 / www.municipal.gov.gd MAUDRAF S.A.

CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO
BIENIO 2008 - 2009



No. **266274**
 Fecha 30-Dic-2008

DATOS DEL PROPIETARIO

PROPIETARIO(S) DEISASA S.A. CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. 0

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL **96-0232-007-0-1-2** CIUDAD/DELA PORTOFINO PARROQUIA TARQUI
 DIRECCION URB. PORTOFINO, MZ. 232, 1ERA. ETAPA No. MANZANA 232

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

OTORGADO EN GUAYAQUIL NOTARIA TRIGESIMA REPERTORIO 33163 FECHA INSCRIPCION 3 -ENE- 2007 No. REG PROPIEDAD 96

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

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

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE SOLAR 6	CON 35.00	Mts	SUR SOLAR 11	CON 35.00	Mts	FORMA DEL SOLAR REGULAR
ESTE TERRENO PART.	CON 68.96	Mts	OESTE CALLE VEHICULAR	CON 68.96	Mts	AREA DEL SOLAR 2,413.60 Mts2

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL \$*****655,029.60	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL 12.500000000000	VALOR M2 DE SOLAR \$75.00	AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR \$*****22,627.50
--	--	---------------------------	---

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX. AREA. CONST. 0 1481.28	EDIF. RESIDENCIAL 5	TIPO DE CONSTRUCCION	VALOR M2. CONST. \$320.00	AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION \$*****59,251.20
-----------------------------	---------------------	----------------------	---------------------------	---

VALOR DE LA PROPIEDAD

\$*****81,878.70

CONTRIBUCION PREDIAL

CLASIFIC. **A**
TARIFA IMPOSITIVA 0.0004919472

OBSERVACIONES
 REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. VIVIENDA # 7-2, PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA. CONJUNTO RESIDENCIAL "VILLA PORTOFINO 1". ALICUOTA: 12.50%.

IMP. PREDIAL Y ADICIONALES

IMPUESTO PREDIAL	54.64
CUERPO DE BOMBEROS	4.22
ASEO PUBLICO	0.02
TASA DRENAJE PLUVIAL	5.12
CONTRIB. ESP. MEJORAS	98.10
TOTAL	162.10

AVALUO VIGENTE 2005 \$***4,265.20**

M. I. Municipalidad de Guayaquil
 Direccion de Urbanismo,
 Avalúos y Registro

Arq. Juan J. Palacios Sánchez
 SUB-DIRECTOR



201025

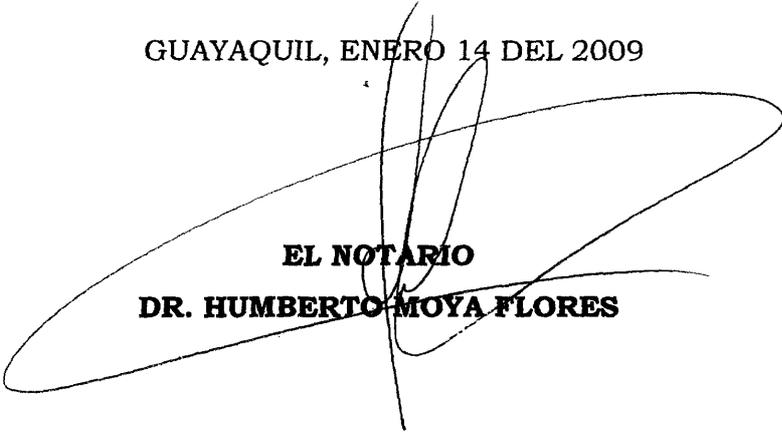


Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO



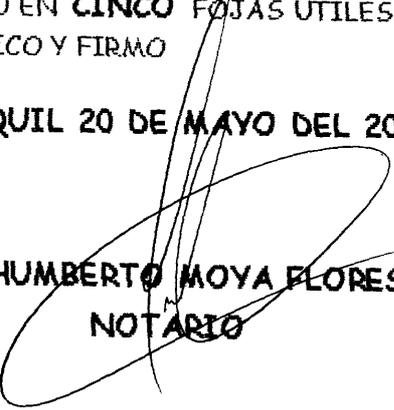
RAZON: DOCTOR HUMBERTO MOYA FLORES,
NOTARIO TRIGESIMO OCTAVO DEL CANTON
GUAYAQUIL, EN CUMPLIMIENTO A LO QUE DISPONE
EL ART. 18 NUMERAL 2 DE LA LEY NOTARIAL, HE
PROCEDIDO A PROTOCOLIZAR Y ARCHIVAR EN EL
PROTOCOLO A MI CARGO, LOS RECIBOS DE PAGOS
DE ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES, QUE
HACEN REFERENCIA A LA ESCRITURA DE AUMENTO
DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES
DE LA COMPAÑIA PORTOTRINIDAD S.A.; Y LA
COMPAÑIA DEISASA S.A. EN CALIDAD DE
ACCIONISTA Y APORTANTE.

GUAYAQUIL, ENERO 14 DEL 2009


EL NOTARIO
DR. HUMBERTO MOYA FLORES

SE OTORGO ANTE **MI** Y CONSTA DEBIDAMENTE
REGISTRADA EN EL ARCHIVO A **MI** CARGO EN **FE**
DE ELLO CONFIERO ESTE **CUARTO**
TESTIMONIO EN **CINCO** FOJAS UTILES QUE
SELLO, RUBRICO Y FIRMO

GUAYAQUIL 20 DE MAYO DEL 2011


DR. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO





RAZON:

DR. HUMBERTO MOYA FLORES, NOTARIO TRIGESIMO OCTAVO
CANTON GUAYAQUIL, CERTIFICA QUE: EN CUMPLIMIENTO A LO
PREVISTO EN EL ARTICULO TREINTA Y CINCO DE LA LEY
NOTARIAL, HE TOMADO NOTA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE
PROTOCOLIZACION, QUE ANTECEDE, AL MARGEN DE LA MATRIZ DE
LA ESCRITURA PUBLICA DE AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE
LOS STATUTOS SOCIALES DE LA COMPANIA PORTOTRINIDAD S.A.; Y LA
COMPANIA DEISASA S.A. EN CALIDAD DE ACCIONISTA Y APORTANTE;
LA MISMA QUE FUE OTORGADA EN ESTA NOTARIA EL 11 DE
SEPTIEMBRE DE 2.008.

GUAYAQUIL, MAYO 20 DEL 2.011

EL NOTARIO
DR. HUMBERTO MOYA FLORES



NUMERO DE REPERTORIO: 26.712
FECHA DE REPERTORIO: 12/may/2011
HORA DE REPERTORIO: 11:39

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL

1.- **Certifica:** Que con fecha veinte de Mayo del dos mil once, en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° **SC.IJ.DJC.G.11.0001206**, ordenada por el Intendente de Compañía de Guayaquil, Ab. Víctor Anchundia Places, el 22 de febrero del 2011, quedan inscritas las escrituras de protocolización celebradas ante el Notario Dr. Humberto Moya Flores de fechas 14 de Enero de 2009 y 26 de Enero de 2011, junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene: Capital Autorizado, Aumento de Capital Suscrito y la Reforma del Estatuto de la compañía denominada: **PORTOTRINIDAD S.A.**, de fojas **45.704** a **45.761**, Registro Mercantil número **9.077**.- 2.- Se efectuó una anotación del contenido de estas escrituras, al margen de la inscripción respectiva.

ORDEN: 26712



S

REVISADO POR



Zoila Cedeno Cellan
AB. ZOILA CEDEÑO CELLAN
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

10



H. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO



No. 054/2011 ESCRITURA DE
 PROTOCOLIZACIÓN DEL CERTIFICADO
 DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO
 URBANO, Y DEL REGISTRO OFICIAL No.
 270 QUE CONTIENE EL REGLAMENTO
 GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD
 HORIZONTAL; QUE HACEN REFERENCIA
 A LA ESCRITURA DE AUMENTO DE
 CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS
 SOCIALES DE LA COMPAÑÍA
 PORTOTRINIDAD S.A.; Y LA COMPAÑÍA
 DEISASA S.A. EN CALIDAD DE
 ACCIONISTA Y APORTANTE.-----
 CUANTIA: INDETERMINADA.-----

En la ciudad de Guayaquil, a los veintiséis días del mes
 de enero del año dos mil once, ante mí Doctor
 HUMBERTO MOYA FLORES, Notario Trigésimo Octavo
 del Cantón Guayaquil.

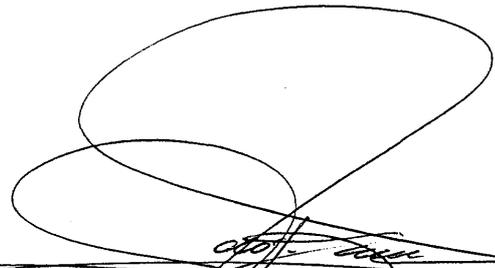


v

SEÑOR DOCTOR HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO TRIGESIMO OCTAVO DEL CANTON
GUAYAQUIL: ABOGADO ADOLFO CAGUA
CHAMAIDAN, CON REGISTRO NUMERO 6611, AL
TENOR DE LO QUE DISPONE EL ART. 18 NUMERAL 2
DE LA LEY NOTARIAL SÍRVASE INCORPORAR AL
PROTOCOLO A SU CARGO, EL CERTIFICADO DE
AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO, Y DEL
REGISTRO OFICIAL No. 270 QUE CONTIENE EL
REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD
HORIZONTAL; QUE HACEN REFERENCIA A LA
ESCRITURA DE AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA
DE ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPAÑIA
PORTOTRINIDAD S.A.; Y LA COMPAÑIA DEISASA S.A.
EN CALIDAD DE ACCIONISTA Y APORTANTE



Es Justicia,


AB. ADOLFO CAGUA CHAMAIDAN
REG. 6611

✓

CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO ✓
BIENIO 2010 - 2011 ✓



No. **341115**

Fecha **25-Jan-2011**

DATOS DEL PROPIETARIO

PROPIETARIO(S)

DEISASA S.A.

CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.

0

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL

96-0232-007-0-1-2 ✓

CIUDADELA
PORTOFINO ✓

PARROQUIA
TARQUI ✓

DIRECCION
URB. PORTOFINO, MZ. 232, 1ERA. ETAPA ✓

No.

MANZANA
232

SOLAR

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

OTORGADO EN

GUAYAQUIL

NOTARIA
TRIGESIMA

REPERTORIO
33163

FECHA INSCRIPCION
3 -ENE- 2007

No. REG PROPIEDAD
96

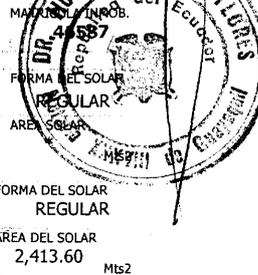
MANZANA INPROB.

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	0.00	Mts	SUR	CON	0.00	Mts
ESTE	CON	0.00	Mts	OESTE	CON	0.00	Mts

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE	CON	*	Mts	SUR	CON	*	Mts
ESTE	CON	*	Mts	OESTE	CON	*	Mts



AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL

\$*****763,641.60

ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL

12.5000000000000

VALOR M2 DE SOLAR

\$120.00

AVALUO DE ALICUOTA DEL SOLAR

\$*****36,204.00

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX. AREA. CONST.

0 1481.28

TIPO DE CONSTRUCCION

5

VALOR M2. CONST.

\$320.00

AVALUO DE ALICUOTA DE CONSTRUCCION

\$*****59,251.20

\$*****59,251.20

VALOR DE LA PROPIEDAD

\$*****95,455.20

CONTRIBUCION PREDIAL

CLASIFIC.

A

OBSERVACIONES

* REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. VIVIENDA # 7-2,
PLANTA-BAJA Y PLANTA ALTA. CONJUNTO RESIDENCIAL "VILLA
PORTOFINO 1". ALICUOTA: 12.50%.

TARIFA IMPOSITIVA

0.0009027271

IMP. PREDIAL Y ADICIONALES

IMPUESTO PREDIAL	86.17
CUERPO DE BOMBEROS	5.06
ASEO PUBLICO	0.02
TASA DRENAJE PLUVIAL	5.12
CONTRIB. ESP. MEJORAS	98.10
TOTAL	194.47

AVALUO VIGENTE 2005

\$*****4,265.20

(Handwritten signature)

ARQ. JUAN JOSE PALACIOS SANCHEZ
SUB-DIRECTOR

No. 1229

Jamil Mahand Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPÚBLICA

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 375 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 denunciar a los copropietarios morosos;

Que es indispensable dictar un reglamento que amplie las facultades existentes y sobre todo que contemple aspectos básicos como la valoración de los inmuebles para efectos de las expensas comunes; que garantice la participación de las minorías; y para que 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,

Decreto:

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

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

ARTICULO 3: OBLIGATORIEDAD DE ESTE REGLAMENTO GENERAL Y RESPONSABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO. Las normas reglamentarias aquí establecidas obligan a todos los inmuebles constituidos o que se constituyeren en condominio o sean declarados y 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, herederos abintestatores, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales.

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

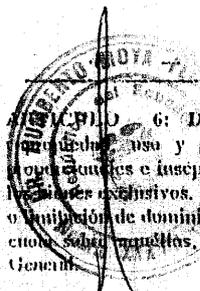
ARTICULO 4: DETERMINACION DEL BIEN INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad, donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se constituye el condominio estableciéndose, específicamente, 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 indivisible 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 permitan 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 instalaciones centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfono, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunes y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.





ARTICULO 6: DERECHOS INSEPARABLES.- La propiedad de uso y goce sobre los bienes comunes son inseparables 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 aquellos, en los términos de este Reglamento General.

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

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados al 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 alienación individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

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

ARTICULO 9: RELACION PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES.- Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alienación 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 inalienable 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 incidencia en el precio de los locales no altera las alienaciones 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 alienación 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 trata de reparaciones necesarias y urgentes por imminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o cambiar a su destino natural o 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: rocas, alfileres o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirven de drenaje, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, higiene, presentación y limpieza del inmueble, suscitando quejadas de la Administración por el incumplimiento de los mismos. La liquidación de multas 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;

- 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) 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;
- g) 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;
- h) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- i) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la administración del edificio o condominio declarado en propiedad horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio.
- j) 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,
- k) 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 existe 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, tomando en consideración el fin y la naturaleza para el cual fue construido dicho condominio.

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

ARTICULO 14: 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, sanitarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

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

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

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

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

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

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, departamentos o locales comerciales, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo 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.





ARTÍCULO 18. PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.
Esta prohibición aplica a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a:

- 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 decimo 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 Organó Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en propiedad horizontal, a tenor de lo dispuesto en el literal k) del artículo 18; y
- g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organos 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 sancionada de conformidad

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

Si un copropietario o usuario no pague las expensas establecidas, pasados treinta días de 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 el inmueble.

En caso de reincidencia, la persona que ejerza la administración del inmueble, a falta 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, cuando 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 previsto en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble.
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de asistencia a través del representante legal.

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

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

ARTICULO 21: DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios, o el Organó encargado, y 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 exonerará al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

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

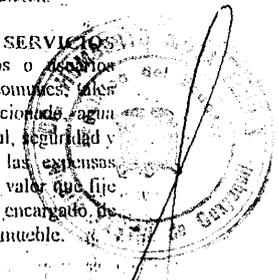
CAPITULO VI

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

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

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

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



✓



Se refiere a cubrir para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de muebles, 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. Quiénes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

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

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

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

ARTICULO 29: EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o

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

ARTICULO 31: DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

CAPITULO VII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

ARTICULO 39: QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, será integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley de Propiedad Horizontal, sin importar si se trata de primera o segunda convocatoria. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

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

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

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

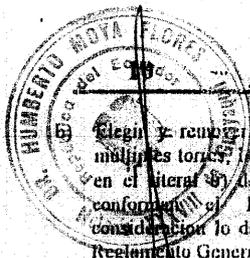
ARTICULO 43: APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

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

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

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





Elegir y reemplazar 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 conformarán el Directorio General tomando en consideración lo determinado en el artículo 46 de este Reglamento General.

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

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

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

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

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

ARTICULO 48: RENUNCIA. El Directorio General deberá aceptar las renuncias y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran doloosas 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.

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

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

ARTICULO 51: QUORUM. El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al

CONSTITUCION DEL DIRECTORIO GENERAL. En

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

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

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

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

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

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Preparar un informe poruceniorizado 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;

- d) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivirada 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;
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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





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

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

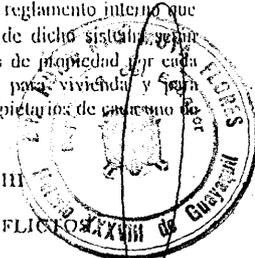
- a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los Organos de Administración;
- j) Plevia 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 cumplido 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. Mantener un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir pulcra 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 de inmueble, constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietario arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas y derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposición y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios del Directorio General y de su Presidente;

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

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

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

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



CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

CAPITULO IX

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

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

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

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

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

✓

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

DISPOSICION TRANSITORIA

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

DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

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

Es fiel copia del original. - Lo certifico:



Dr. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

RAZON: DOCTOR HUMBERTO MOYA FLORES, NOTARIO TRIGESIMO OCTAVO DEL CANTON GUAYAQUIL, EN CUMPLIMIENTO A LO QUE DISPONE EL ART. 18 NUMERAL 2 DE LA LEY NOTARIAL, HE PROCEDIDO A PROTOCOLIZAR Y ARCHIVAR EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, EL CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO, Y DEL REGISTRO OFICIAL No. 270 QUE CONTIENE EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL; QUE HACEN REFERENCIA A LA ESCRITURA DE AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPAÑIA PORTOTRINIDAD S.A.; Y LA COMPAÑIA DEISASA S.A. EN CALIDAD DE ACCIONISTA Y APORTANTE



GUAYAQUIL, ENERO 26 DEL 2011

**EL NOTARIO
DR. HUMBERTO MOYA FLORES**

SE OTORGO ANTE **MI** Y CONSTA DEBIDAMENTE REGISTRADA EN EL ARCHIVO A **MI** CARGO EN **FE** DE ELLO CONFIERO ESTE **TERCER** TESTIMONIO EN **DIEZ** FOJAS UTILES QUE SELLO, RUBRICO Y FIRMO

GUAYAQUIL 26 DE ENERO DEL 2011

**DR. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO**

RAZON:



DOCTOR HUMBERTO MOYA FLORES, NOTARIO TRIGESIMO DEL CANTON GUAYAQUIL, CERTIFICA QUE: EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO TREINTA Y OCHO DE LA LEY NOTARIAL, HE TOMADO NOTA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE PROTOCOLIZACION DEL CERTIFICADO DE AVALUOS Y PLAN DE PREDIO URBANO, Y DEL REGISTRO OFICIAL No. 270 QUE CONTIENE EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL; QUE HACEN REFERENCIA A LA ESCRITURA DE AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPANIA PORTOTRINIDAD S.A.; Y LA COMPANIA DEISASA S.A. EN CALIDAD DE ACCIONISTA Y APORTANTE, LA MISMA QUE FUE OTORGADA EN ESTA NOTARIA EL 26 DE ENERO DE 2.011, QUE ANTECEDE, AL MARGEN DE LA MATRIZ DE LA ESCRITURA PUBLICA DE AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPANIA PORTOTRINIDAD S.A.; Y LA COMPANIA DEISASA S.A. EN CALIDAD DE ACCIONISTA Y APORTANTE; LA MISMA QUE FUE OTORGADA EN ESTA NOTARIA EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2.008.

GUAYAQUIL, ENERO 26 DEL 2.011

DR. HUMBERTO MOYA FLORES
EL NOTARIO





NUMERO DE REPERTORIO: 26.712
FECHA DE REPERTORIO: 12/may/2011
HORA DE REPERTORIO: 11:39

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL

1-. **Certifica:** Que con fecha veinte de Mayo del dos mil once, en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° SC.IJ.DJC.G.11.0001206, ordenada por el Intendente de Compañía de Guayaquil, Ab. Víctor Anchundia Places, el 22 de febrero del 2011, quedan inscritas las escrituras de protocolización celebradas ante el Notario Dr. Humberto Moya Flores de fechas 14 de Enero de 2009 y 26 de Enero de 2011, junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene: Capital Autorizado, Aumento de Capital Suscrito y la Reforma del Estatuto de la compañía denominada: **PORTOTRINIDAD S.A.**, de fojas 45.704 a 45.761, Registro Mercantil número 9.077.- 2.- Se efectuó una anotación del contenido de estas escrituras, al margen de la inscripción respectiva.

ORDEN: 26712



5

REVISADO POR:



Zoila Cedeno Cellan
AB. ZOILA CEDENO CELLAN
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA