

N° 2017-09-01-05-P-01483



Pablo L. Condo M.
ABOGADO-M.Sc.
NOTARIO 5to.
Guayaquil



AUMENTO DE CAPITAL,
AUTORIZADO Y SUSCRITO, APORTE
DE BIENES INMUEBLES Y
REFORMA DE LOS ESTATUTOS DE
LA COMPAÑÍA AGROMESA S.A. -----
CUANTIA: U.S. \$315.000,00.-----

“En la ciudad de Guayaquil,
Capital de la Provincia del Guayas, República del
Ecuador, al primer día del mes de Junio del año
dos mil diecisiete, ante mí, Abogado PABLO
LEONIDAS CONDO MACÍAS, M. Sc., Notario Quinto
del Cantón Guayaquil, comparecen: la señora VIBEKE
ISABEL PARADA ARIAS, quien declara ser
ecuatoriana, casada, profesora, con domicilio y
residencia en el cantón Samborondón, de paso por
esta ciudad; en calidad de GERENTE GENERAL y
REPRESENTANTE LEGAL de la compañía AGROMESA
S.A.; calidad que legitima con la copia del
nombramiento inscrito que presenta para que sea
agregado a la presente, la misma que declara que su
nombramiento no ha sido revocado ni modificado; y,
que continúa en el ejercicio del cargo; y, por otra
parte la señora MARTA MERCEDES QUINTANA
RENDÓN, quien declara ser ecuatoriana, casada,
abogada, con domicilio y residencia en el cantón
Samborondón, de paso por esta ciudad; en calidad de
Apoderada Especial de la compañía FASTPATH



N° TRAMITE: 49732-0041-17 2.1.1
DOCUMENTO: Escritura 28/07/17

1 DEVELOPMENT CORP.; calidad que legitima con la
2 copia del instrumento público que presenta para que
3 sea agregado a la presente, la misma que declara que
4 su poder especial no ha sido revocado ni modificado;
5 y, que continúa vigente; mayores de edad, capaces
6 para obligarse y contratar, a quienes de conocer doy
7 fe; y, procediendo con amplia y entera libertad y bien
8 instruidas de la naturaleza y resultados de esta
9 escritura pública de AUMENTO DE CAPITAL, EL
10 APORTE DE BIENES INMUEBLES Y LA REFORMA DE
11 LOS ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA AGROMESA S.A.,
12 para su otorgamiento me presentan la minuta
13 siguiente: "S E Ñ O R N O T A R I O: En el
14 registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase
15 insertar una de la que conste el aumento de capital,
16 el aporte de bienes inmuebles y la reforma de los
17 estatutos de la compañía AGROMESA S.A., al tenor de
18 las siguientes cláusulas y declaraciones: PRIMERA:
19 COMPARECIENTES.- Comparece a la celebración de la
20 presente escritura, la señora Isabel Parada Arias,
21 por los derechos que representa de la compañía
22 AGROMESA S.A., en su calidad de GERENTE
23 GENERAL y representante legal, debidamente
24 autorizada por las Juntas Generales
25 Extraordinarias de Accionistas, celebradas el doce y
26 el dieciocho de mayo del año dos mil diecisiete,
27 respectivamente; y, la señora abogada Marta
28 Quintana Rendón, por los derechos que representa de

6



Pablo L. Condo M.
ABOGADO-M.Sc.

NOTARIO 5to.

Guayaquil



1 FASTPATH DEVELOPMENT CORP., en su calidad de
2 Apoderada Especial. CAPITULO I.- AUMENTO DE
3 CAPITAL.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO) Por
4 Escritura Pública autorizada por el Notario Quinto del
5 Cantón Guayaquil, abogado Cesario Condo Chiriboga,
6 el veinte de agosto del año dos mil ocho, debidamente
7 inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón
8 Guayaquil el veinticuatro de septiembre del año dos
9 mil ocho, se constituyó la compañía AGROMESA S.A.
10 con domicilio en la ciudad de Guayaquil.- DOS) La
11 Junta General Extraordinaria de Accionistas de la
12 compañía AGROMESA S.A., en sesión celebrada el
13 doce de mayo del año dos mil diecisiete, por
14 unanimidad resolvió aumentar el capital social en la
15 cantidad de TRESCIENTOS QUINCE MIL DÓLARES DE
16 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$315.000.00),
17 mediante la emisión de TRESCIENTAS QUINCE MIL
18 (315.000) nuevas acciones, ordinarias y nominativas
19 de un valor nominal de un dólar de los Estados
20 Unidos de América, que fueron íntegramente suscritas
21 por Fastpath Development Corp. mediante el aporte
22 en especie de bienes inmuebles de su exclusiva
23 propiedad, para satisfacer el pago de las
24 TRESCIENTAS QUINCE MIL acciones, previa renuncia
25 expresa de los accionistas a sus respectivos derechos
26 de preferencia en la suscripción del aumento de
27 capital. La Junta General Extraordinaria de
28 Accionistas antes mencionada, resolvió también

1 reformar el artículo Sexto de los Estatutos Sociales
2 de AGROMESA S.A.- TERCERA: MATERIA.- Con los
3 antecedentes expuestos, la señora Isabel Parada
4 Arias, en su calidad de GERENTE GENERAL y
5 representante legal, expresamente facultada por la
6 Junta General Extraordinaria de Accionistas de la
7 compañía AGROMESA S.A., celebrada el doce de mayo
8 del año dos mil diecisiete, ratificada por la Junta
9 General Extraordinaria de Accionistas celebrada el
10 dieciocho de mayo del año dos mil diecisiete, declara:
11 UNO) Que queda aumentado el capital social suscrito
12 y pagado de la compañía en la cantidad de
13 TRESCIENTOS QUINCE MIL DÓLARES DE LOS
14 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, mediante la emisión
15 de TRESCIENTAS QUINCE MIL (315.000) nuevas
16 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada
17 una, siendo el capital pagado con el que la compañía
18 girará en adelante, el de TRESCIENTOS DIECISIETE
19 MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
20 AMERICA (\$316.000); y, el capital autorizado de
21 SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOLARES DE LOS
22 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$632.000).- UNO)
23 Que bajo la solemnidad de juramento, las
24 TRESCIENTAS QUINCE MIL (315.000) nuevas acciones
25 ordinarias y nominativas de un valor nominal de un
26 dólar cada una, que corresponde emitirse por el
27 aumento de capital social, han sido íntegramente
28 suscritas y pagadas en la totalidad de su valor, por la



Pablo L. Condo M.
ABOGADO-M.Sc.
NOTARIO 5to.
Guayaquil



1 compañía FASTPATH DEVELOPMENT CORP.-
2 DOS)Que, a este efecto, los socios, Isabel Parada
3 Arias y Víctor Cedeño Banchón, han renunciado a su
4 derecho preferente de suscribir las acciones en el
5 aumento de capital, en favor de la nueva socia,
6 Fastpath Development Corp.- TRES)Que, el aumento
7 de capital ha sido pagado, mediante el aporte en
8 especie, relacionado con su giro y objeto social, que
9 ha hecho la nueva socia Fastpath Development Corp.,
10 según consta de las Actas de Juntas Generales
11 Extraordinarias de Accionistas celebradas el DOCE y
12 DIECIOCHO de mayo del año dos mil diecisiete,
13 respectivamente, consistente en el Departamento
14 ONCE NORTE, del Undécimo piso alto, del edificio de
15 Propiedad Horizontal denominado Torre No. UNO
16 Esmeralda, situado en la calle Esmeralda, solar
17 número DOS de la manzana G, de la Tercera Etapa de
18 la urbanización Entrerios, jurisdicción de la
19 parroquia Tarifa, cantón Samborondón, Provincia del
20 Guayas, República del Ecuador, así como los
21 parqueos dieciséis y diecisiete y la bodega nueve, que
22 acceden al mencionado departamento.- UNO) Que,
23 Fastpath Development Corp. es una compañía de
24 nacionalidad panameña.- DOS) Que, como
25 consecuencia del aumento de capital, se emitirán
26 TRESCIENTAS QUINCE MIL (315.000) nuevas acciones
27 ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados
28 Unidos de América cada una, a favor de la nueva

1 socia FASTPATH DEVELOPMENT CORP., tal como
2 consta de las Actas de Juntas Generales
3 Extraordinarias de Accionistas, celebradas el doce y
4 dieciocho de mayo de dos mil diecisiete,
5 respectivamente.- UNO)Que, queda reformado el
6 Artículo Sexto de los estatutos sociales de la
7 compañía, cuyo texto, aprobado por las Juntas
8 Generales Extraordinarias de Accionistas, celebradas
9 el doce y el dieciocho de mayo de dos mil diecisiete,
10 respectivamente, es el siguiente: "ARTICULO SEXTO:
11 DEL CAPITAL.- *El capital autorizado de la compañía es*
12 *de SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DÓLARES DE*
13 *LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (632.000). El*
14 *capital suscrito y pagado es de TRESCIENTOS*
15 *DIECISÉIS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE*
16 *AMÉRICA, representado por TRESCIENTAS DIECISEIS*
17 *MIL (316.000) acciones ordinarias y nominativas de un*
18 *Dólar de los Estados Unidos de América cada una,*
19 *numeradas de la CERO CERO CERO CERO CERO CERO*
20 *UNO a la TRESCIENTOS DIECISEIS MIL (316.000)*
21 *inclusive.*CAPITULO II.- APORTE Y TRANSFERENCIA
22 DE DOMINIO.-CUARTA: APORTE.- En pago de las
23 TRESCIENTAS QUINCE MIL (315.000) acciones que ha
24 suscrito, la compañía Fastpath Development Corp.,
25 por la interpuesta persona de la abogada Marta
26 Quintana Rendón, en su calidad de apoderada
27 especial, aporta el inmueble consistente en el
28 Departamento ONCE NORTE, del Undécimo piso alto,





Pablo L. Condo M.
ABOGADO-M.Sc.
NOTARIO 5to.
Guayaquil



1 del edificio de Propiedad Horizontal denominado Torre
2 No. UNO Esmeralda, situado en la calle Esmeralda,
3 solar número dos de la manzana G, de la Tercera
4 Etapa de la urbanización Entrerios, jurisdicción de la
5 parroquia Tarifa, cantón Samborondón, Provincia del
6 Guayas, República del Ecuador, inmueble que tiene
7 los linderos y dimensiones siguientes:
8 DEPARTAMENTO ONCE - NORTE, Ubicado en el
9 Undécimo piso alto del edificio denominado Torre Uno
10 Esmeralda, situado en la calle Esmeralda, solar
11 número dos de la manzana G, de la Tercera Etapa de
12 la urbanización Entrerios, jurisdicción de la
13 parroquia Tarifa, cantón Samborondón, Provincia del
14 Guayas, República del Ecuador, con los siguientes
15 linderos y mensuras: Considerando el frente del
16 edificio y tomando el departamento del lado Norte, al
17 que forma el pilar central de la fachada y pared
18 divisoria con el departamento del lado Sur en
19 dirección Sur-Norte, con nueve metros setenta
20 centímetros que corresponden a la sala. De ahí un
21 ventanal que da hacia la zona de piscina, siguiendo
22 en dirección Este con dos metros cuarenta y cinco
23 centímetros de pilar número cinco del edificio hasta
24 llegar al ventanal del comedor, desde este punto
25 continúa en dirección Sur-Norte, con cuatro metros
26 treinta centímetros, del ventanal del comedor que
27 mira hacia la zona de piscina, continuando en la
28 misma dirección, con ocho metros, del Ventanal y

1 pilares de fachada del dormitorio principal que
2 también mira hacia la zona de piscina. De ahí
3 siguiendo en dirección Este hacia el lado que
4 corresponde a la fachada lateral del condominio con
5 diez metros setenta centímetros del ventanal del
6 dormitorio principal, pared y ventana alta
7 correspondiente al baño del dormitorio principal y del
8 baño del dormitorio dos contiguo al principal
9 quebrando con dirección Norte, con un metro diez
10 centímetros de pared del dormitorio dos. Desde este
11 punto en dirección Oeste - Este, con cuatro metros
12 ochenta centímetros ventanal y pared del dormitorio
13 dos quebrando en dirección Sur, con un metro diez
14 centímetros de pared del dormitorio dos. En este
15 punto en dirección Oeste - Este, con cuatro metros
16 sesenta centímetros de pared del dormitorio tres y
17 desde este punto quebrando con dirección Norte -
18 Sur, en lo que corresponde a la parte posterior del
19 condominio que mira hacia el área de estacionamiento
20 y vías de ingresos, con ocho metros cincuenta
21 centímetros de pared y ventana del dormitorio tres y
22 del estudio, quebrado con dirección Este - Oeste, tres
23 metros quince centímetros pared del estudio que llega
24 hasta ser un ángulo con pared y ventanal de la sala
25 familiar y cocina, quebrando luego hacia el Este, con
26 dos metros veinte centímetros, pared de la lavandería.
27 En este punto, quebrando en dirección Norte - Sur,
28 con nueve metros treinta centímetros pared y ventana



Pablo L. Condo M.
ABOGADO-M.Sc.

NOTARIO 5to.

Guayaquil



1 de lavandería y dormitorio de servicio hasta llegar a
2 la pared divisoria con el departamento del lado Sur,
3 desde este punto quebrando con dirección Oeste, con
4 tres metros seis decímetros pared divisoria del
5 departamento lado Sur, y desde este punto quebrando
6 con dirección Sur cero metros cincuenta centímetros
7 pared dormitorio servicio desde este punto hacia el
8 Oeste cero metros noventa centímetros pared
9 dormitorio de servicio hasta llegar al área común del
10 hall de escalera y ascensor de servicio, desde este
11 punto quebrando con dirección Norte, con seis metros
12 pared y puerta de acceso y servicio girando con
13 dirección OESTE, con seis metros cincuenta
14 centímetros pared hall de servicio, puertas de acceso
15 y cuarto de máquinas de aire acondicionados,
16 siguiendo la misma dirección con tres metros, pared
17 hall de ascensor y puertas de ingreso principal al
18 departamento Norte. Desde este punto quebrando
19 hacia el Sur, con seis metros pared hall ascensor,
20 hasta llegar a la pared divisoria con el departamento
21 Sur, y desde este punto con dirección Oeste, con seis
22 metros ochenta y cinco centímetros, pared divisoria
23 con el departamento Sur, que corresponde también a
24 la sala de departamento Sur, hasta llegar al punto de
25 partida de la descripción los linderos de este
26 departamento en la zona que corresponde a la sala, lo
27 que da un área útil de trescientos noventa y un
28 metros cuadrados ochenta y dos decímetros

✓

1 cuadrados. A este Departamento le corresponde los
2 espacios de estacionamiento identificado como
3 números dieciséis y diecisiete, la bodega número
4 nueve, todo lo cual da una superficie de cuatrocientos
5 treinta y tres metros cuadrados treinta y dos
6 decímetros cuadrados, con las siguiente
7 descripciones: PARQUEO NUMERO DIECISÉIS, tiene
8 una superficie de quince metros cuadrados
9 trescientos setenta y cinco decímetros cuadrados y
10 considerando el frente del edificio, los siguientes
11 linderos: POR EL NORTE: Bodega número nueve, con
12 tres metros, POR EL SUR: Vía de movilización
13 vehicular, con tres metros, POR EL ESTE: Parqueo
14 número quince, con cinco metros ciento veinticinco
15 centímetros, POR EL OESTE: Parqueo número
16 diecisiete, con cinco metros ciento veinticinco
17 centímetros. PARQUEO NUMERO DIECISIETE, tiene
18 una superficie de quince metros cuadrados
19 trescientos setenta y cinco decímetros cuadrados con
20 los siguientes linderos: POR EL NORTE: Bodega
21 número nueve, con tres metros, POR EL SUR: Vía de
22 movilización vehicular con tres metros, POR EL ESTE:
23 Parqueo número dieciséis, con cinco metros ciento
24 veinticinco centímetros, POR EL OESTE: Parqueo
25 número dieciocho, con cinco metros ciento veinticinco
26 centímetros. BODEGAS NÚMERO NUEVE, con los
27 siguientes linderos: POR EL NORTE: Cerramiento
28 hacia la calle Río Esmeraldas, POR EL SUR: Parques



Pablo L. Condo M.
ABOGADO-M.Sc.
NOTARIO Sto.
Guayaquil



1 número dieciséis y diecisiete, POR EL ESTE: Bodega
2 número ocho, POR EL OESTE: Bodega número diez.
3 Con una superficie de once metros cuadrados
4 diecinueve decímetros cuadrados. La alícuota de
5 terreno y área comunes correlativas al Departamento,
6 parqueos y bodega es de tres enteros cinco mil
7 setecientos ochenta y seis diez milésimas por ciento
8 (3.5786%), identificado en el catastro municipal con
9 el código número actual tres - uno - cuatro - cuatro -
10 seis - dos - cero - cero - cero - cero - cero - cero -
11 cero - cero doce - uno.- La alícuota de terreno y áreas
12 comunes correlativas al Departamento, es de tres
13 enteros cinco mil setecientos ochenta y seis diez
14 milésimas por ciento (3.5786%), identificado en el
15 catastro municipal con el código número actual tres -
16 uno - cuatro - cuatro - seis - dos - cero - cero - doce
17 - uno. El edificio Torre Uno Esmeralda se levanta
18 sobre el lote de terreno de ocho mil novecientos
19 setenta y cinco metros cuadrados, desmembrado del
20 solar número dos de la manzana G que tiene mayor
21 extensión, ubicado en la tercera etapa de la
22 urbanización Entre Ríos, de la parroquia Tarifa del
23 cantón Samborondón, provincia del Guayas, con los
24 siguientes linderos: POR EL NORTE: Línea curva, con
25 la avenida Río Guayas, con ciento cincuenta y seis
26 metros cincuenta centímetros, POR EL SUR: Línea
27 quebrada, con el lote dos, con ciento trece metros
28 cinco centímetros, POR EL ESTE: Línea quebrada, con

1 el lote seis, con noventa y cuatro metros, POR EL
2 OESTE: Línea recta, con la avenida Central, con
3 setenta y siete metros cuarenta centímetros, con un
4 área total para el lote torre uno de ocho mil
5 novecientos setenta y cinco metros cuadrados
6 cincuenta decímetros cuadrados.- QUINTA: HISTORIA
7 DE DOMINIO:- El bien inmueble antes descrito fue
8 adquirido por la compañía Fastpath Development
9 Corp. por la permuta celebrada con los cónyuges
10 señores Roberto Iannuzzelli Canepa y María de
11 Lourdes Puga Bayas de Iannuzzelli, por escritura
12 pública otorgada ante el Notario Quinto de Guayaquil,
13 abogado Cesario Condo Chiriboga, el siete de octubre
14 del año dos mil nueve, inscrita en el Registro de la
15 Propiedad de Samborondón el quince de diciembre del
16 año dos mil nueve, mediante la cual se permutó el
17 Departamento ONCE NORTE, los parqueos dieciseis y
18 diecisiete y la bodega nueve, que le acceden.-El bien
19 inmueble antes mencionado, fue adquirido por los
20 cónyuges ingeniero Roberto Iannuzzelli Canepa y
21 señora María de Lourdes Puga Bayas de Iannuzzelli,
22 por compra a la compañía Decor-Útil Cia. Ltda.,
23 según escritura celebrada en la Notaría Décimo Sexta
24 del cantón Guayaquil, a cargo del doctor Rodolfo
25 Pérez Pimentel, el siete de junio del año mil
26 novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro de
27 la Propiedad del cantón Samborondón el veintiocho de
28 septiembre del año mil novecientos noventa y ocho.-





Pablo L. Condo M.
ABOGADO-M.Sc.
NOTARIO 5to.
Guayaquil



1 Por su parte, la compañía AGROMESA S.A., por la
2 interpuesta persona de la señora Isabel Parada Arias,
3 en su calidad de Gerente General, declara que acepta
4 y por tanto, adquiere la propiedad absoluta de los
5 bienes antes señalados en la cláusula que antecede;
6 y, que una vez perfeccionada esta transferencia de
7 dominio, AGROMESA S.A., declara pagadas
8 íntegramente las TRESCIENTAS QUINCE MIL
9 (315.000) acciones suscritas por FASTPATH
10 DEVELOPMENT CORP. en el aumento de capital, como
11 consta en la Cláusula Tercera que antecede; y, deja
12 constancia de que sobre los bienes aportados no
13 existen gravámenes, prohibiciones, restricciones,
14 limitaciones, condiciones, cláusulas resolutorias,
15 embargos ni acciones de ninguna naturaleza que
16 lesionen o perjudiquen su titularidad como legítima y
17 exclusiva propietaria de los bienes inmuebles
18 transferidos.- SEXTA: DECLARACIÓN ESPECIAL.- La
19 señora Isabel Parada Arias, en su calidad de Gerente
20 General de AGROMESA S.A., declara bajo la gravedad
21 del juramento, que su representada no ha sido, ni es
22 en la actualidad, contratista del Estado ni de ninguna
23 de sus instituciones.- SÉPTIMA: DOCUMENTOS
24 HABILITANTES.- Se acompaña como documentos
25 habilitantes el nombramiento con el que legitima su
26 intervención la señora Isabel Parada Arias; las Actas
27 de Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas
28 de la compañía AGROMESA S.A., celebradas el doce y

1 dieciocho de mayo del dos mil diecisiete,
2 respectivamente; y, el poder especial otorgado por la
3 compañía FARTPATH DEVELOPMENT CORP. A favor
4 de la señora abogada Marta Quintana Rendón.-
5 Adicionalmente, la compañía AGROMESA S.A., por
6 intermedio de su representante legal, deja constancia
7 que el doctor Clemente Pérez Negrete, queda
8 autorizado para patrocinar profesionalmente en todas
9 las gestiones legales que permitan el
10 perfeccionamiento de los actos aquí celebrados, así
11 como para solicitar la inscripción de la escritura en
12 los Registros Mercantil y de la Propiedad
13 pertinentes.- Anteponga y agregue usted, señor
14 Notario, las demás formalidades de estilo necesarias
15 para el perfeccionamiento y validez de la
16 correspondiente escritura pública.- (firmado)
17 Clemente Pérez, DOCTOR CLEMENTE A. PÉREZ
18 NEGRETE, Matrícula número cero nueve-dos mil
19 ocho-cuatrocientos cuarenta y cuatro del Foro del
20 Abogados del Ecuador".- (Hasta aquí la Minuta que
21 queda elevada a escritura pública).- ES COPIA.- Se
22 agregan los documentos habilitantes
23 correspondientes.- El presente contrato se encuentra
24 Exento de Impuestos, según Decreto Supremo
25 Setecientos Treinta y Tres, del veinte y dos de
26 agosto de mil novecientos setenta y cinco,
27 publicado en el Registro Oficial ochocientos setenta
28 y ocho, de agosto veinte y nueve de mil



Pablo L. Condo M.
ABOGADO-M.Sc.
NOTARIO 5to.
Guayaquil



1 novecientos setenta y cinco.- Por tanto, los señores
2 otorgantes se ratificaron en el contenido de la Minuta
3 inserta y, habiéndoles leído yo, el Notario,
4 esta escritura de AUMENTO DE CAPITAL, EL
5 APORTE DE BIENES INMUEBLES Y LA REFORMA DE
6 LOS ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA AGROMESA S.A.
7 en alta voz, en alta voz, de principio a fin, a
8 las otorgantes, éstas la aprobaron y firmaron, en
9 unidad de acto y conmigo, de todo lo cual doy fe.-

10

11

12

Marta Quintana Rendón

13

MARTA QUINTANA RENDON

14

APODERADA ESPECIAL DE LA COMPAÑÍA

15

FASTPATH DEVELOPMENT CORP.

16

C.C. # 0905267159.-

17

C.V. # 007-093.-

18

R.U.C. # 0993007927001.-

19

20

21

Isabel Parada Arias

22

23

VIBEKE ISABEL PARADA ARIAS.-

24

GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE

25

LEGAL DE LA COMPAÑÍA AGROMESA S.A.-

26

C.C. # 0911398147.-

27

C.V. # 023-103.-

28

R.U.C. CÍA. # 0992892447001.-

[Firma manuscrita]
Ab. Pablo L. Condo Macías M.Sc.
Notario 5to. del Cantón
Guayaquil

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA
COMPAÑÍA AGROMESA S.A.**

En Guayaquil, a los 12 días del mes de mayo de dos mil diecisiete, a las 17H20, en el local ubicado en la ciudadela Los Esteros, manzana 1A, villa 65, se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía AGROMESA S.A., sin el requisito de convocatoria previa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 238 de la Ley de Compañías, con la asistencia de accionistas que representan la totalidad del capital pagado de la misma, cuyos nombres constan en la lista de asistentes confeccionada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 239 de la propia Ley, siguientes:

La señora Isabel Parada Arias, propietaria de 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, con derecho a 800 votos, correspondiente al valor pagado; y, el señor Víctor Cedeño Banchón, propietario de 200 acciones de igual valor, con derecho a 200 votos, correspondiente al valor pagado.- Para los efectos que más adelante se pondrán en consideración, asiste también a la Junta, la señora abogada Marta Quintana Rendón, en calidad de Apoderada especial de la compañía Fastpath Development Corp.- Preside la sesión el señor Víctor Cedeño Banchón, en calidad de Presidente Ad-Hoc y actúa de Secretaria la Gerente General de la compañía, señora Isabel Parada Arias.- El Presidente Ad-Hoc solicita que por Secretaría se verifique el número de asistentes a la Junta y toda vez que se encuentran presentes en la Sala los accionistas que conforman la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía, deciden por unanimidad constituirse en

Junta General Extraordinaria con el carácter de Universal para conocer y resolver sobre el aumento del capital social y la reforma parcial de los estatutos de la compañía.- Los accionistas se pronuncian afirmativamente sobre lo propuesto por la Gerente General y manifiestan expresamente que, para la celebración de esta Junta prescinden de la convocatoria establecida en el Estatuto Social y la Ley, para cuya constancia y además, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley de Compañías y el artículo 33 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las compañías de Responsabilidad Limitada, Anónimas, En Comandita por Acciones y de Economía Mixta, suscribirán la presente Acta.-

La Sala pasa a conocer el único punto del orden del día, para lo cual la Gerente General toma la palabra e informa que es necesario que la compañía emprenda nuevos negocios, que hay algunos proyectos de ampliación, que contemplan el ingreso de nuevos socios, para que se amplíe el capital de la empresa.- La Gerencia General informa que la nueva accionista sería la compañía Fastpath Development Corp., quien aportará los bienes inmuebles de su propiedad, inmuebles que consisten en el **Departamento ONCE NORTE**, del Undécimo piso alto, los parqueos 16 y 17 y la bodega 9, del edificio de Propiedad Horizontal denominado Torre No. 1 Esmeralda, situado en la calle Esmeralda, solar número 2 de la manzana G, de la Tercera Etapa de la urbanización Entrerios, jurisdicción de la parroquia Tarifa, cantón Samborondón, Provincia del Guayas, República del Ecuador, inmueble que tiene un avalúo municipal de \$ 313.319.25 y que, para confirmar este avalúo es necesario contar con un informe de un perito evaluador. Que por este aporte y pago en especie del aumento de capital, la indicada compañía debería recibir las correspondientes acciones liberadas,



luego de perfeccionado el aumento de capital objeto de la presente sesión.- Continuando con el uso de la palabra, la Gerente General indica también que, de resolverse el aumento de capital en los términos planteados, habida cuenta que los accionistas han manifestado no ejercer su derecho preferente a suscribir las acciones correspondientes al aumento de capital, sería necesario que los accionistas actuales renuncien expresamente a su derecho de preferencia en favor de la compañía Fastpath Development Corp. que en esta Junta, está debidamente representada por su apoderada especial, abogada Marta Quintana Rendón.- Informa también la Gerente General que la compañía que sería la nueva accionista es una empresa panameña.

Una vez analizado detenidamente y discutido el informe de la Gerente General, la Sala por unanimidad resuelve:

- 1) Aprobar el aumento de capital de la compañía en la cantidad de US\$ 315.000.00, (TRESCIENTOS QUINCE MIL 00/100 US DÓLARES) aprobándose la suscripción y pago con el aporte del inmueble consistente en el Departamento ONCE NORTE, del Undécimo piso alto, los parqueos 16 y 17 y la bodega 9, del edificio de Propiedad Horizontal denominado Torre No. 1 Esmeralda, situado en la calle Esmeralda, solar número 2 de la manzana G, de la Tercera Etapa de la urbanización Entreríos, jurisdicción de la parroquia Tarifa, cantón Samborondón, Provincia del Guayas, República del Ecuador, que hace la compañía Fastpath Development Corp.; y que, perfeccionado el aumento de capital será nueva accionista, en los términos que constan en la exposición de la Gerente General. El aumento de capital estará representado por 315.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América, cada una.



- 2) Todos los accionistas presentes, expresamente manifiestan que ceden y transfieren su derecho preferente a la suscripción de las nuevas acciones producto del aumento de capital aprobado, a favor de Fastpath Development Corp. para que, una vez suscritas y pagadas por la nueva accionista, le serán entregadas y registradas en el Libro de Acciones y Accionistas.
- 3) Que los bienes a ser aportados sean materia de un avalúo pericial, el mismo que deberá practicarlo el ingeniero Maron Moncayo Jalil M.Sc., perito calificado y registrado en la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.
- 4) Que, como consecuencia de todo lo anterior, la Sala también resuelve, por unanimidad, reformar el Artículo Sexto de los Estatutos Sociales, que en adelante tendrá el texto siguiente:

ARTICULO SEXTO: DEL CAPITAL.- El capital autorizado de la compañía es de US\$ 632.000,00 (SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL 00/100 US DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA), siendo el capital suscrito y pagado de \$ 316.000,00, representado por 316.000 acciones ordinarias y nominativas de un Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica cada una, numeradas de la 0000001 a la 316.000 inclusive."

- 5) Que, aprobado como ha sido el aumento de capital y la consecuente reforma de los Estatutos Sociales de la compañía, la Junta General resuelve, por igual unanimidad, reunirse en una posterior sesión para conocer y, en su caso, aprobar el informe del perito en relación con los bienes que se aportarán, para pagar el aumento de capital; Junta

General en la cual, además, se deberán ratificar las decisiones aquí adoptadas.

No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente Ad-Hoc concede un momento de receso para que la Secretaria redacte el Acta y una vez que ha sido elaborada, se procede a darle lectura y es aprobada por los accionistas en todo su contenido por unanimidad, para lo cual suscriben con la secretaria que certifica, terminando la reunión a las 19H55.-

C

Víctor Cedeño Banchón
Víctor Cedeño Banchón
PRESIDENTE AD-HOC

Isabel Parada Arias
Isabel Parada Arias
GERENTE GENERAL - SECRETARIA

Marta Quintana Rendón
Marta Quintana Rendón
APODERADA ESPECIAL
FASTPATH DEVELOPMENT CORP.

1

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA
COMPAÑIA AGROMESA S.A.**

En Guayaquil, a los 18 días del mes de mayo de dos mil diecisiete; a las 18H20, en el local ubicado en la ciudadela Los Esteros, manzana 1A, villa 65, se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía AGROMESA S.A., sin el requisito de convocatoria previa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 238 de la Ley de Compañías, con la asistencia de accionistas que representan la totalidad del capital pagado de la misma, cuyos nombres constan en la lista de asistentes confeccionada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 239 de la propia Ley, siguientes:

La señora Isabel Parada Arias, propietaria de 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, con derecho a 800 votos, correspondiente al valor pagado; y, el señor Víctor Cedeño Banchón, propietario de 200 acciones de igual valor, con derecho a 200 votos, correspondiente al valor pagado.- Preside la sesión el señor Víctor Cedeño Banchón, en calidad de Presidente Ad-Hoc y actúa de Secretaria la Gerente General de la compañía, señora Isabel Parada Arias.- Por los motivos que se pondrán en consideración de la Sala, asiste también a la Junta, la señora abogada Marta Quintana Rendón, en su calidad de apoderada especial de la compañía Fastpath Development Corp., según documento que exhibe y se archiva.- El Presidente Ad-Hoc solicita que por Secretaría se verifique el número de asistentes a la Junta y toda vez que se encuentran presentes en la Sala los accionistas que conforman la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía,



✓

deciden por unanimidad constituirse en Junta General Extraordinaria con el carácter de Universal para conocer y resolver sobre el orden del día siguiente:

- G
- 1) Conocer y resolver sobre el informe del ingeniero Maron Moncayo Jalil M.Sc., perito designado para avaluar los bienes aportados por la compañía Farpath Development Corp. para cancelar el aumento de capital resuelto por la Junta General Extraordinaria de Accionistas en sesión celebrada el 12 de mayo de 2017.
 - 2) Ratificar, las resoluciones adoptadas en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de mayo de 2017; y,
 - 3) Conocer y resolver sobre cualquier otro asunto relacionado con los anteriores.

Los accionistas se pronuncian afirmativamente sobre la celebración de esta Junta y prescinden de la convocatoria establecida en el Estatuto Social y la Ley, para cuya constancia y además, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley de Compañías y el artículo 33 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las compañías de Responsabilidad Limitada, Anónimas, En Comandita por Acciones y de Economía Mixta, suscribirán la presente Acta.-

El Presidente ad-hoc concede la palabra la señora Gerente General, quien informa a la Sala que, de acuerdo con lo que dispuso la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de mayo de 2017, ha sido recibido el avalúo practicado por el ingeniero Maron Moncayo Jalil M.Sc., perito



designado en la mencionada sesión con el objeto de avaluar los bienes que aportó la compañía Fastpath Development Corp. para pagar las 315.000 acciones que se emitirán por el aumento de capital aprobado en la mencionada sesión.

Por lo anterior, la apoderada especial de la compañía Fastpath Development Corp, solicita al Presidente ad-hoc, que se le conceda la palabra, que le es concedida y manifiesta que, sin perjuicio de que el informe de avalúo pericial practicado sobre los bienes que serán objeto de la aportación en especial para cancelar el aumento de capital social de la compañía, arroje un valor superior, propone a la Junta General que considere como valor del aporte en especie la cantidad de \$ 315.000.00, renunciando en consecuencia, como en efecto renuncia expresa y señaladamente, a todo derecho que le pudiere corresponder por la diferencia o mayor valor de tales bienes, según el informe del perito. El punto es elevado a moción, por lo que la Junta General, luego del análisis pertinente, resuelve por unanimidad: Aprobar en todas sus partes el informe de avalúo presentado por el ingeniero Maron Moncayo Jalil M.Sc., respecto de los bienes de propiedad de Fastpath Development Corp. que serán objeto del aporte en especie que cancela el aumento de capital social de Agromesa S. A., disponiendo que dicho informe se agregue al expediente de esta reunión; asignar a los bienes que constituyen el aporte en especie de parte de Fastpath Development Corp. el valor total de \$ 315.000.00 y, en tal virtud aprobar el pago de 315.000 acciones mediante el aporte en especie que se especifica en el informe mencionado; y, finalmente, dejar expresa constancia de la renuncia efectuada por los accionistas de la compañía, a todo derecho que le pudiere corresponder en el aumento de capital y por la diferencia o mayor valor de tales bienes, según el informe de



4

avalúo pericial, así como de la aprobación de todo lo anterior por parte de la Junta General.-

G
Acto seguido, se pasa a conocer el segundo punto del orden del día, por lo que, en consideración a que la Junta General de Accionistas ha aprobado el aumento de capital social de la compañía, su monto, suscripción y forma de pago, por unanimidad resuelve ratificar en todas sus partes las decisiones adoptadas en la Junta General celebrada el 12 de mayo de 2017.

Finalmente, la Junta pasa a conocer el tercer punto del orden del día y, al efecto, la Gerente General expone a la Sala el procedimiento legal que se deberá seguir para la ejecución y perfeccionamiento de los actos societarios que han sido aprobados y ratificados por la Junta General en este momento reunida y señala que corresponde a la Junta General conferir las autorizaciones pertinentes.- Analizado lo anterior, la Junta General, por unanimidad resuelve autorizar a la Gerente General, o quien legalmente la subroge de acuerdo con los Estatutos, para que, en su calidad de representante legal de la sociedad y conjuntamente con la apoderada especial de la compañía Fatpath Development Corp., otorguen la escritura pública de aumento de capital, reforma de los estatutos sociales y transferencia de dominio de los inmuebles por el aporte que paga el aumento de capital; y, de todos los pasos legales necesarios, hasta su perfeccionamiento y cabal cumplimiento de estas resoluciones.

No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente Ad-Hoc concede un momento de receso para que la Secretaria redacte el Acta y una vez que ha sido elaborada, se procede a darle lectura y es aprobada por los accionistas en todo su contenido



por unanimidad, para lo cual suscriben con la secretaria que certifica, terminando la reunión a las 19H55.-



Víctor Cedeno Banchón
PRESIDENTE AD-HOC

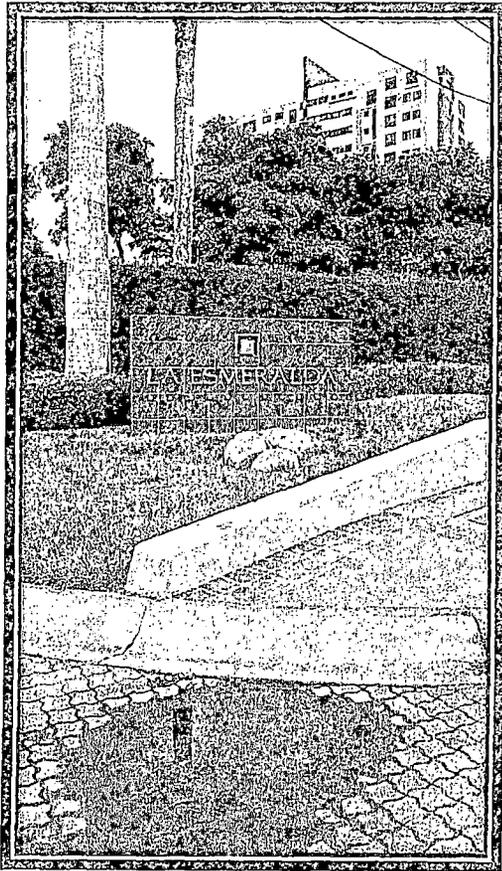


Isabel Parada Arias
GERENTE GENERAL - SECRETARIA



Marta Quintana Rendón
APODERADA ESPECIAL
FASTPATH DEVELOPMENT CORP.



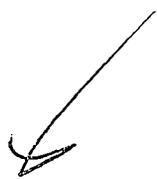


AVALUO 001-2017

DEPARTAMENTO ONCE NORTE -
EDIFICIO LA ESMERALDA - Compañía
Fastpath Development Corp.

La Junta General de Accionistas de la compañía AGROMESA S.A., celebrada el 12 de mayo de 2017, a fin de cumplir con las disposiciones legales de la Ley de Compañías, solicitó al Perito **ING. MARÓN R. MONCAYO JALIL** que realice el avalúo de la propiedad Urbana; ubicada en el Sector: Urbanización Entrerios; Parroquia: Tarifa; Cantón: **Samborondón**; Provincia: **Guayas**.

ING. ESP. MARON MONCAYO JALIL M.Sc.



ESPECIFICACIONES GENERALES

- ❖ Datos del Cliente Solicitante:
 - Nombre: AGROMESA S.A.
 - Representante Legal: Isabel Parada Arias
 - Cedula o RUC: 0992892447001
 - Número de teléfono: 0998043333

- ❖ Datos del Propietario del bien:
 - Nombre: Compañía Fastpath Development Corp
 - Representante Legal: Apoderada Ab. Marta Quintana Réndón

 - Cedula o RUC: 0993007927001
 - Número de teléfono: 0987210036

- ❖ Datos del Perito Avaluador:
 - Sr. Marón Moncayo Jalil.
 - Ingeniero; Especialista en Procesos Educativos y Máster en Gerencia Educativa.
 - Registro Superintendencia de Bancos: Reg. Sup. Bcos. P.A. 2008-963
 - Cooperativas, Bienes Agrícolas, Bienes Inmuebles, Bancos Privados, Sociedades Financieras e Instituciones Financieras Publicas
 - Registro Superintendencia de Compañías N° SCVS-RNP-601
 - Perito acreditado Consejo de la Judicatura N° 1035582
 - Ingeniería Agrícola/Agroindustrial
 - Reconocimiento del Lugar, Avaluó Inmuebles
 - Avaluó Inmuebles.

Teléfono: 2360464 – 0999512681
Correo electrónico: maron_moncayo@hotmail.com.

- ❖ Fecha de Solicitud: 12-05-2017
- ❖ Fecha de Inspección: 15-05-2017
- ❖ Fecha de entrega de Informe: 17-05-2017

- ❖ Finalidad Legal del avaluó. - AVALUO PARA APOORTE DE UN AUMENTO DE CAPITAL.

- ❖ Tipo del Bien: Urbano.

- ❖ Ubicación: Urbana.
 - Sector: Urbanización Entrerios, tercera etapa
 - Parroquia: Tarifa
 - Cantón: Samborondón
 - Provincia: Guayas



I. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

1. INFORMACION BASICA -

a. Identificación del Inmueble. - Predio Urbano

b. Código Catastral.

• Departamento:

Nº 3-1-4-4-6-2-0-0-0-0-0-0-12-1 otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

c. Derechos de propiedad del bien: Escritura Pública Notariada, Fecha del Registro de la Propiedad.

• Departamento:

Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Quinto de Guayaquil el 7 de octubre de 2009, inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón, el 15 de diciembre de 2009, la compañía FASTPATH DEVELOPMENT CORP., adquirió EL DEPARTAMENTO ONCE NORTE Y LOS PARQUEOS 16 y 17 Y LA BODEGA 9 QUE ACCEDEN. Los mencionados bienes fueron adquiridos por los anteriores dueños mediante escritura otorgada ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Guayaquil el 7 de junio de 1998, inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón el 28 de septiembre de 1998.

d. Localización del Inmueble.

i. Departamento:	11
ii. Solar:	2
iii. Manzana:	G
iv. Calle:	Esmeralda.
v. Edificio:	Torre La Esmeralda.
vi. Sector:	Urbanización Entrerios, tercera etapa
vii. Parroquia:	Tarifa
viii. Cantón:	Samborondón
ix. Provincia:	Guayas

e. Croquis y esquema de Ubicación

Se adjunta Plano de la propiedad, además un croquis de cómo llegar a la propiedad.

Tomado de la página Web

2. Linderos de la Propiedad

El Departamento antes mencionado tiene los siguientes linderos y mensuras: Considerando el frente del edificio y tomando el departamento del lado Norte, al que forma el pilar central de fachada y pared divisoria con el departamento del lado Sur en dirección Sur-Norte, con nueve metros setenta centímetros que corresponde a la sala, ventanal que da hacia la zona de piscina, quebrando en dirección Este con dos metros cuarenta y cinco centímetros de pilar número cinco del edificio hasta llegar al ventanal del comedor, desde este punto quebramos en dirección Sur-Norte, con cuatro metros treinta centímetros, de ventanal del comedor que mira hacia la zona de piscina, continuando en la misma dirección, con ocho metros. Ventanal y pilares de fachada del dormitorio principal que también mira hacia la zona de piscina, quebrando en dirección Este hacia lado que corresponde a la fachada lateral del condominio con diez metros setenta centímetros ventanal dormitorio principal, pared y ventana alta correspondiente al baño del dormitorio principal y del baño del dormitorio dos contiguo al principal quebrando con dirección Norte, con un metro diez centímetros de pared del dormitorio dos, desde este punto en dirección Oeste - Este, con cuatro metros ochenta centímetros ventanal y pared del dormitorio dos quebrando en dirección Sur, con un metro diez centímetros de pared del dormitorio dos, en este punto en dirección Oeste - Este, con cuatro metros sesenta centímetros de pared del dormitorio tres, desde este punto quebrando con dirección Norte - Sur, en lo que corresponde a la parte posterior del condominio que mira hacia el área de estacionamiento y vías de ingresos, con ocho metros cincuenta centímetros de pared y ventana del dormitorio tres y del estudio quebrado con dirección Este - Oeste, tres metros quince centímetros pared del estudio que llega hasta ser un ángulo con pared y ventanal de la sala familiar y cocina, quebrando luego hacia el Este, con dos metros veinte centímetros, pared de la lavandería, en este punto quebrando en dirección Norte - Sur, con nueve metros treinta centímetros pared y ventana de lavandería y dormitorio de servicio hasta llegar a la pared divisoria con el departamento del lado Sur, desde este punto quebrando con dirección Oeste, con tres metros seis decímetros pared divisoria del departamento lado Sur, desde este punto quebrando con dirección Sur cero metros cincuenta centímetros pared dormitorio servicio desde este punto hacia el Oeste cero metros noventa centímetros pared dormitorio de servicio hasta llegar al área común del hall de escalera y ascensor de servicio, desde este punto quebrando con dirección Norte, con seis metros pared y puerta de acceso y servicio girando con dirección OESTE, con seis metros cincuenta centímetros pared hall de servicio, puertas de acceso y cuarto de máquinas de aire acondicionados, siguiendo la misma dirección



con tres metros, pared hall de ascensor y puertas de ingreso principal al departamento Norte, desde este punto quebrando hacia el Sur, con seis metros pared hall ascensor, hasta llegar a la pared divisoria con el departamento Sur, desde este punto con dirección Oeste, con seis metros ochenta y cinco centímetros, pared divisoria con el departamento Sur, que corresponde también a la sala de departamento Sur, hasta llegar al punto de partida de la descripción de este departamento en la zona que corresponde a la sala, tiene un área útil de trescientos noventa y un metros cuadrados ochenta y dos decímetros cuadrados. A este Departamento le corresponde los espacios de **estacionamiento** identificados como números **dieciséis y diecisiete** y la **bodega número nueve**, con las siguientes descripciones: **PARQUEO NUMERO DIECISÉIS**, tiene una superficie de quince metros cuadrados trescientos setenta y cinco decímetros cuadrados y considerando el frente del edificio, los siguientes linderos: **POR EL NORTE**: Bodega número nueve, con tres metros, **POR EL SUR**: Vía de movilización vehicular, con tres metros, **POR EL ESTE**: Parqueo número quince, con cinco metros ciento veinticinco centímetros, **POR EL OESTE**: Parqueo número diecisiete, con cinco metros ciento veinticinco centímetros. **PARQUEO NUMERO DIECISIETE**, tiene una superficie de quince metros cuadrados trescientos setenta y cinco decímetros cuadrados con los siguientes linderos: **POR EL NORTE**: Bodega número nueve, con tres metros, **POR EL SUR**: Vía de movilización vehicular con tres metros, **POR EL ESTE**: Parqueo número dieciséis, con cinco metros ciento veinticinco centímetros, **POR EL OESTE**: Parqueo número dieciocho, con cinco metros ciento veinticinco centímetros. **BODEGAS NUMERO NUEVE**, con los siguientes linderos: **POR EL NORTE**: Cerramiento hacia la calle Río Esmeraldas, **POR EL SUR**: Parquesos número dieciséis y diecisiete, **POR EL ESTE**: Bodega número ocho, **POR EL OESTE**: Bodega número diez. Con una superficie de once metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados. Todo lo cual da una superficie de cuatrocientos treinta y tres metros cuadrados treinta y dos decímetros cuadrados. La alícuota de terreno y área comunes correlativas al Departamento, parqueos y bodega es de tres enteros cinco mil setecientos ochenta y seis diez milésimas por ciento (3.5786%).

3. Superficie o Área del Inmueble:

Tiene un área útil de 391.82 m² (trescientos noventa y un metros cuadrados y ochenta y dos decímetros cuadrados, y alícuota de área comunes correlativas al Departamento, parqueo y bodega es de 3.5786% (tres enteros cinco mil setecientos ochenta y seis diez milésimas por ciento), con un total de 433.32 m². (Cuatrocientos treinta y tres metros cuadrados treinta y dos decímetros cuadrados.

Tipo de predio: Urbano

Descripciones Técnicas: el bien inmueble comprende de:

- ❖ Hall de entrada.
- ❖ Baño de visita.
- ❖ Sala, comedor, cocina.
- ❖ Tres dormitorios con baño.
- ❖ Cuarto de estudio.
- ❖ Comedor diario.
- ❖ Lavandería.
- ❖ Dormitorio de empleada.



INMUEBLE.

Cimientos	Hormigón armado
Paredes.	Bloques enlucidas y pintadas.
Pisos.	Cemento
Cubierta	Mármol.
Estructura de techo	Loza
Cubierta de techo	Loza
Puerta principal de ingreso.	Madera.
Puertas internas.	Madera.
Ventanas.	Aluminio y vidrio
Instalaciones eléctricas.	Empotradas.
Instalaciones sanitarias.	Empotradas.
Observaciones	Este inmueble tiene como áreas comunes, parqueos 16 y 17, bodega # 9, área social, área de deporte y área de piscina.

Forma y topografía del inmueble: este inmueble tiene una forma de un polígono regular, su topografía es plana.

Infraestructura (Servicios Básicos).- Este inmueble cuenta con los siguientes servicios básicos.

- ❖ Energía eléctrica.
- ❖ Agua potable.
- ❖ Alcantarillado.
- ❖ Telefonía.

Seguridad de la zona. - La zona cuenta con seguridad privada.

4. EQUIPAMIENTO URBANO. (factores de influencia) - Este inmueble se encuentra cercanos a lo siguiente:

- a. Centros comerciales.
- b. Universidad

- c. Todo tipo de negocios.
- d. Centros educativos: primarios y secundarios.
- e. Agencias Bancarias.
- f. Clínicas
- g. Entidades Públicas, 911, CNT, SENAGUA.

VALORIZACION

Departamento. Para la valorización de este departamento se ha tomado en cuenta los siguientes factores:

- Mirada privilegiada de la ciudad desde el departamento.
- Se encuentra en una zona de estrato social alto.
- Las vías de acceso son de primer orden.
- La Propiedad se encuentra en una zona de alta plusvalía.
- El sector cuenta con todos los servicios básicos.
- Se encuentra ubicada en la parte más comercial del sector.
- El acabado del departamento es de primera calidad.
- El edificio donde se encuentra este departamento tiene área social común piscina en estado de conservación óptimo.

Cuadro Genera de Valorización

Edificio La Esmeralda			
Descripción	Cantidad	Precio Unitario	Valor Total
Departamento piso 11	433.32 m2	\$726.94	\$315.000,00
TOTAL			\$315.000,00

Valor de Comercial y Reposición

\$315.000,00

EL VALOR COMERCIAL Y REPOSICION ES DE TRESCIENTOS QUINCE MIL DOLARES 00/100

Valor de venta Rápida

\$300.000,00

EL VALOR DE VENTA RAPIDA ES DE TRESCIENTOS MIL DOLARES 00/100 EQUIVALENTE A UNA PENALIZACION DEL 5%



DECLARACION Y CERTIFICACION DEL AVALUO

Declaro bajo juramento lo siguiente:

El avalúo practicado es veraz y técnicamente realizado.

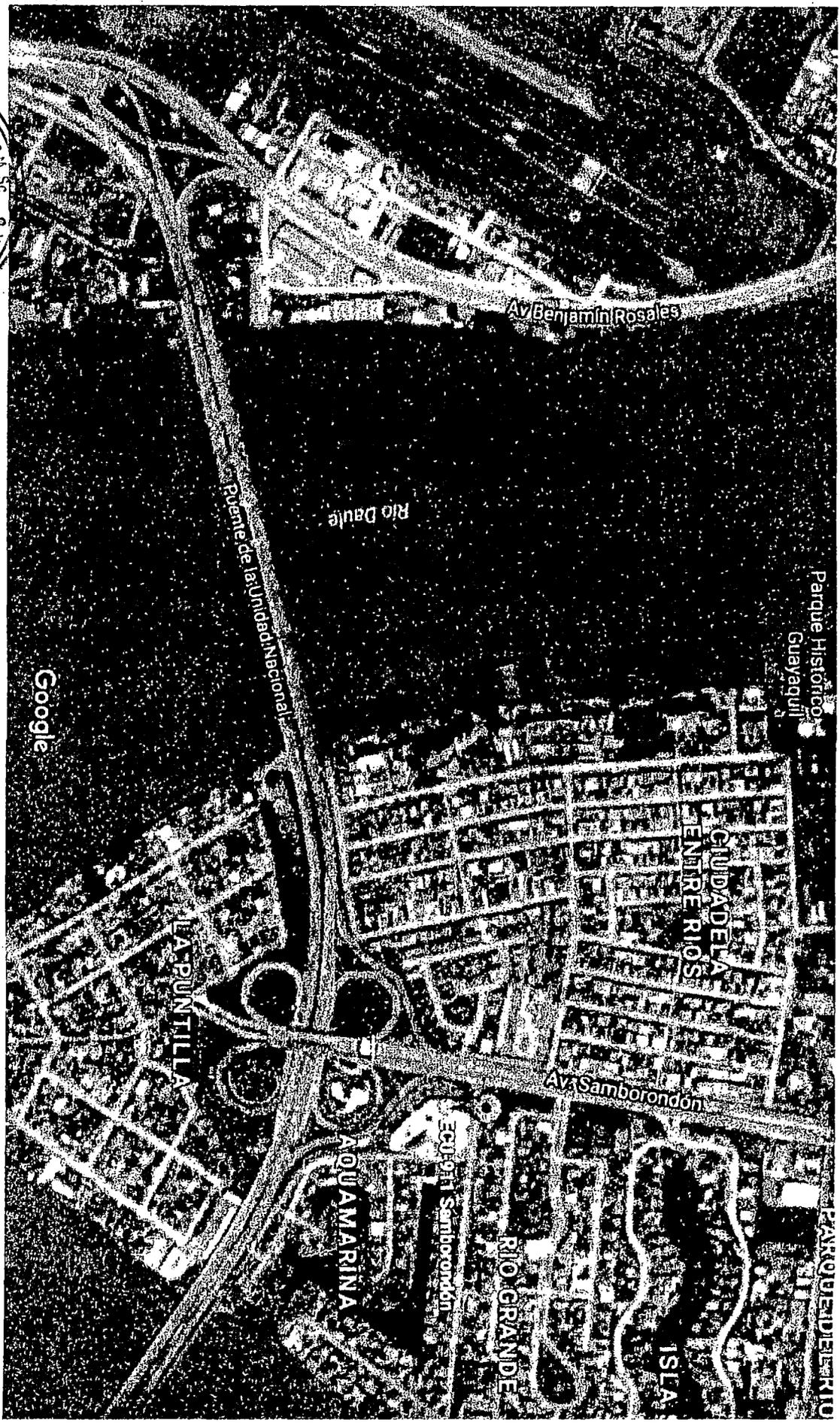
Yo, **Marón Moncayo Jalil**, de profesión **Ingeniero calificado por la Superintendencia de Compañías**, por mis propios derechos, dentro del informe entregado el **17 de mayo 2017** declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, en los inmuebles "Departamento 11" de Compañía Fastpath Development Corp, en el Sector Urbanización Enterrios Tercera Etapa Edificio Torre I Esmeralda, , Parroquia Tarifa, Cantón Samborondón, Provincia del Guayas, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil o penalmente del mismo.


Ing. Esp. MARON MONCAYO JALIL M.Sc.
Perito acreditado Consejo de la Judicatura N° 1035582
Superintendencia de Bancos N° P.A. 2008-963
Superintendencia de Compañías N° SCVS-RNP-601

Q

ANEXOS DE FOTOS

J



Google

Parque Histórico
Guayaquil

Av. Benjamín Rosales

Puente de la Unidad Nacional

Rio Daule

CUIDADELA
TENERE RIOS

Av. Samborombón

LA PUNTIJA

AQUAMARINA

ECU 911 Samborombón

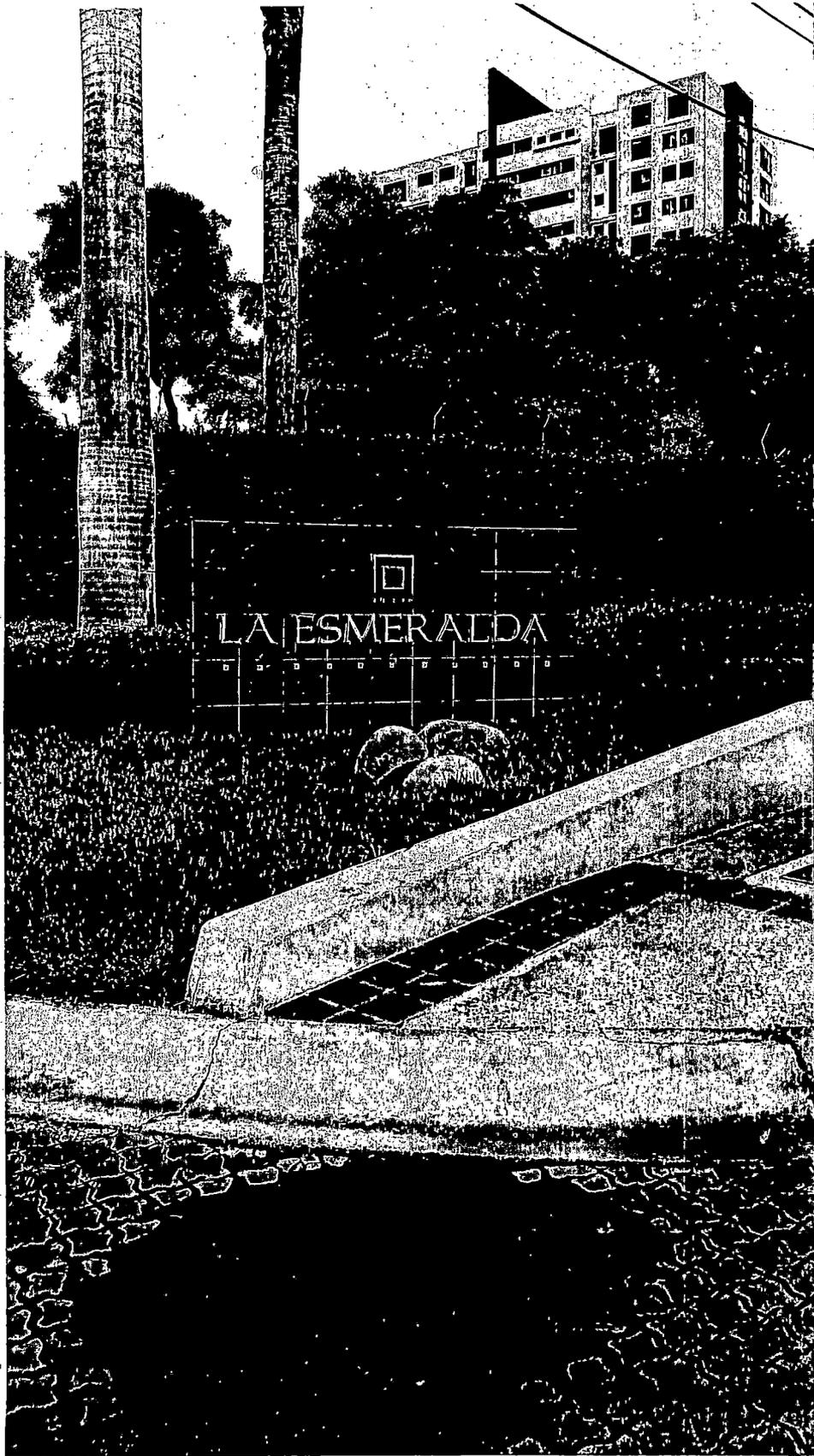
RIO GRANDE

ISLA

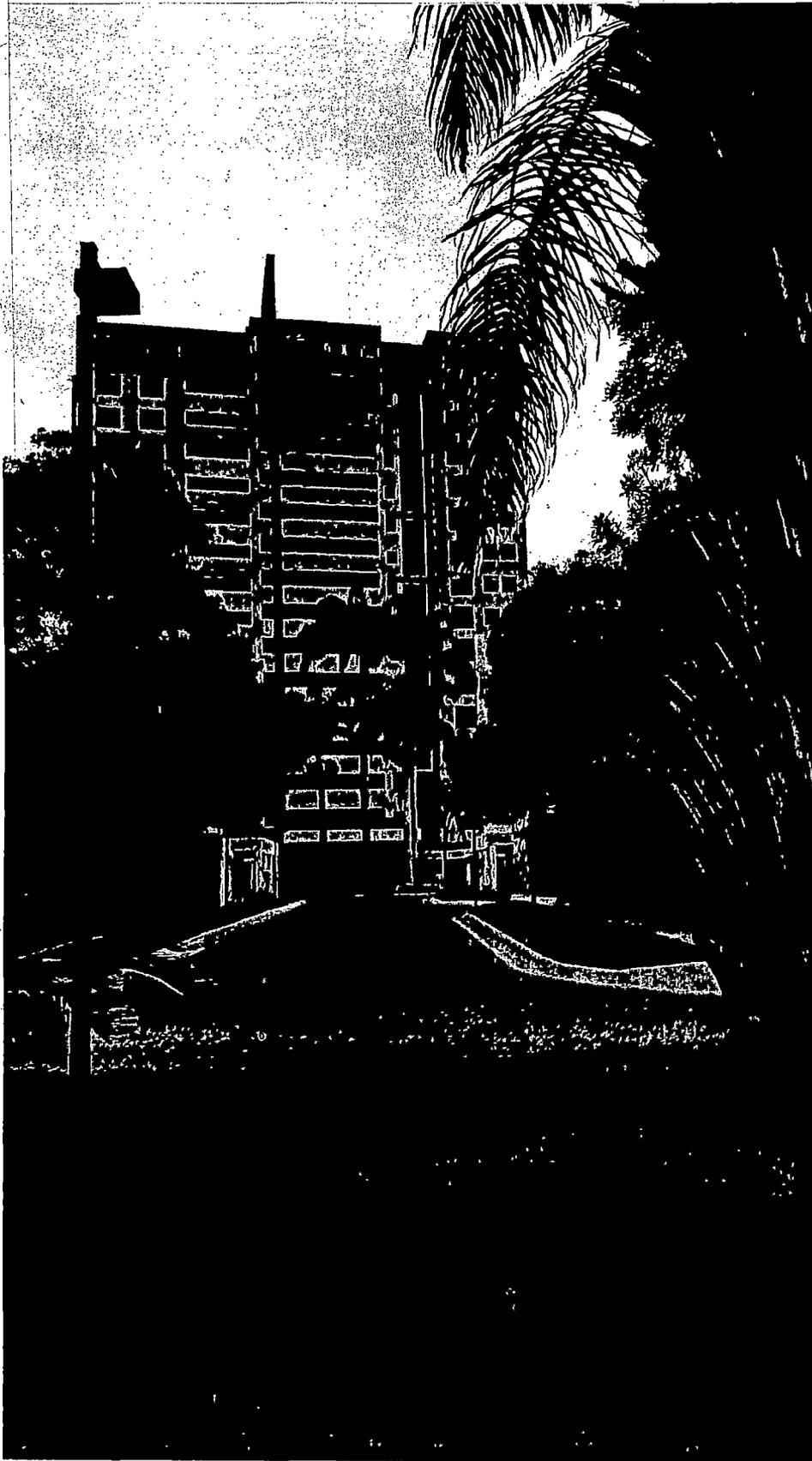
PARQUE DE LA RIO



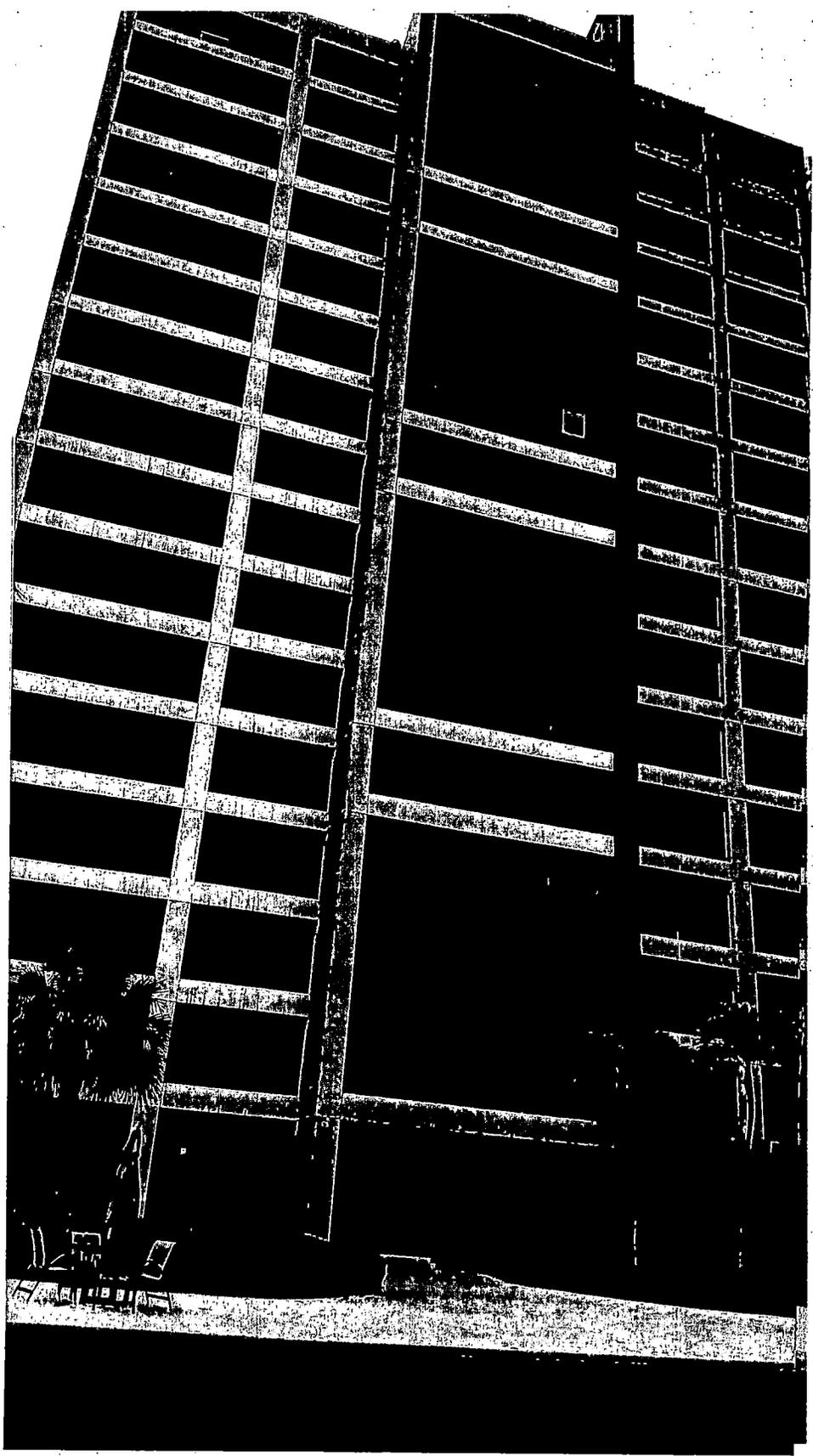
G



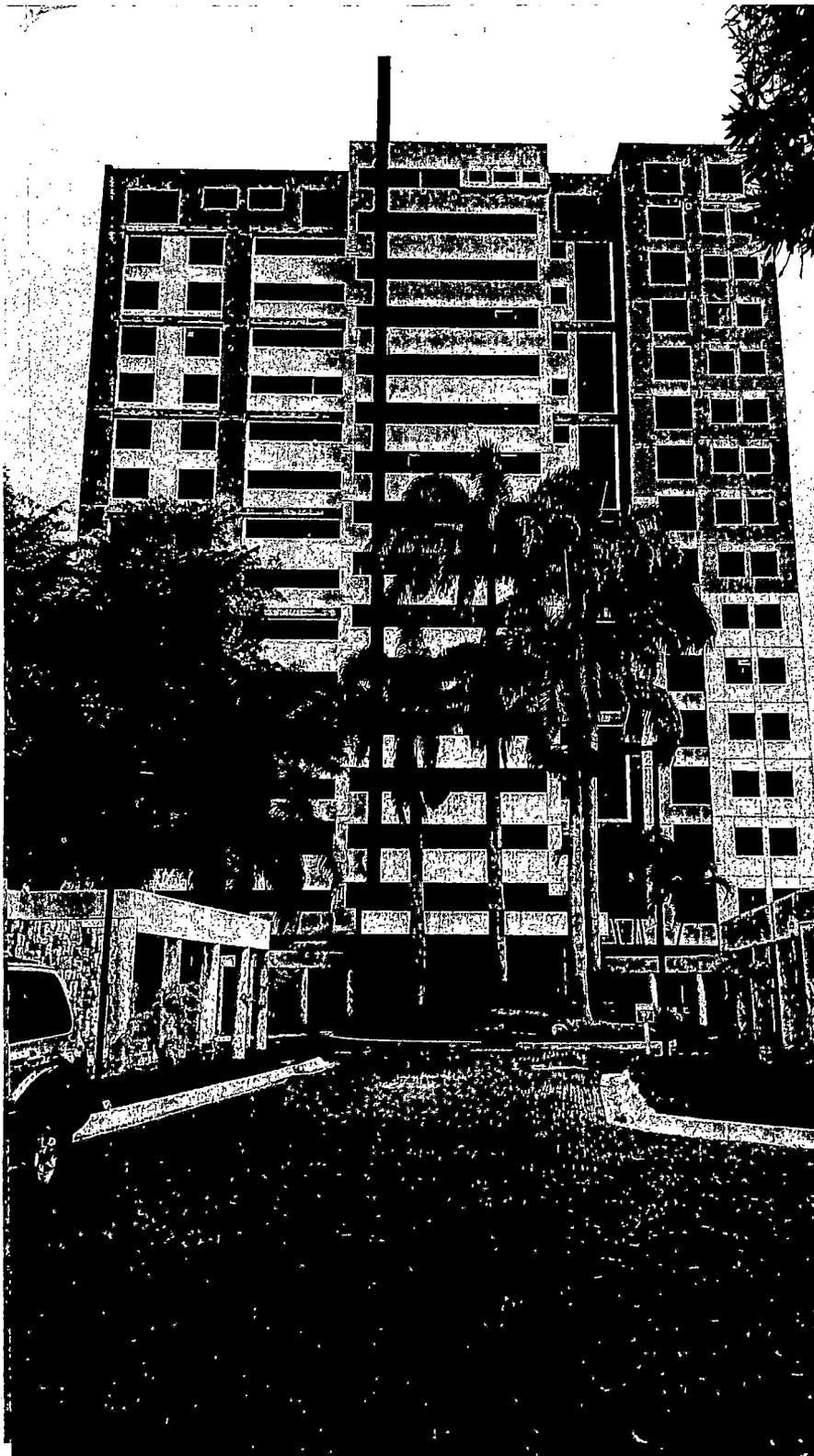
✓



C



K



8



NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1. **ESCRITURA PUBLICA NUMERO SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO-----**

2. -----(6,441)-----yq--

3. Por la cual se protocoliza el documento que contiene el Poder Especial otorgado por la
4. sociedad **FASTPATH DEVELOPMENT CORP.**, a favor de **Marta Quintana Rendón-----**

5. -----Panamá, 9 de mayo de 2017.-----

6. En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del
7. mismo nombre, a los nueve (9) días del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017),
8. ante mí, VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO, Notario Público Octavo del Circuito de
9. Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro-ciento siete-seiscientos
10. veintisiete (4-107-627), compareció personalmente, QUERUBE CASTILLO DE NUÑEZ,
11. mujer, secretaria, panameña, casada, mayor de edad, vecina de esta ciudad, con cédula
12. de identidad personal número ocho-cuatrocientos treinta y cinco-cuarenta y dos (8-435-
13. 42), persona a quien conozco y actuando en su calidad de Directora/Presidente, de la
14. sociedad anónima **FASTPATH DEVELOPMENT CORP.**, debidamente inscrita en la
15. Sección Mercantil del Registro Público al Folio tres nueve tres seis uno tres (393613),
16. me presentó para su protocolización y en efecto protocolizo el documento que contiene
17. el Poder Especial otorgado por la sociedad **FASTPATH DEVELOPMENT CORP.**, a favor
18. de **Marta Quintana Rendón.**-----

19. Leído como le fue este instrumento al compareciente en presencia de los testigos
20. instrumentales JACINTO HIDALGO FIGUEROA, varón, con cédula de identidad
21. personal número dos-sesenta y cuatro-seiscientos cincuenta y seis (2-64-656) y
22. SELIDETH DE LEON, mujer, con cédula de identidad personal número seis-cincuenta y
23. nueve-ciento cuarenta y siete (6-59-147), ambos mayores de edad, panameños y
24. vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo lo
25. encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia
26. ante mí, el Notario que doy fe.-----

27. **ESTA ESCRITURA LLEVA EL NUMERO SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y**
28. **UNO-----(6,441)-----**

29. (Fdo.) Querube C. de Núñez ---Jacinto Hidalgo Figueroa.----- Selideth De León.---

30. VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá.--





-----**PODER ESPECIAL**-----

1. La suscrita QUERUBE C. DE NUÑEZ, identificada con la cédula de identidad personal
2. No. 8-435-42, en mi condición de Presidente y Representante Legal de la sociedad
3. **FASTPATH DEVELOPMENT CORP.** debidamente facultada para este Acto según
4. consta en el acta de la reunión de la Junta Directiva celebrada el 17 de abril de 2017,
5. otorgo Poder Especial amplio y suficiente, cuanto en Derecho se requiere, a favor de la
6. señora abogada Marta Quintana Rendón, para que ésta, ampliamente facultada, pueda
7. comparecer en la o las Juntas Generales de Accionistas de la compañía AGROMESA
8. S.A., a efectos de concretar la transferencia del Departamento ONCE NORTE, del
9. Décimo Primer piso alto, los parqueos 16 y 17 y la bodega 9, del edificio de Propiedad
10. Horizontal denominado Torre No. 1 Esmeralda, situado en la jurisdicción de la
11. parroquia Tarifa, cantón Samborondón, Provincia del Guayas, República del Ecuador,
12. en calidad de aporte, para cancelar la emisión de acciones a su favor, como
13. consecuencia del aumento de capital que se tramitará.- La apoderada queda
14. autorizada para celebrar la escritura pública de aporte y transferencia de los inmuebles
15. antes detallados, a efectuar todos y cada uno de los trámites y diligencias legales
16. relacionados con el mencionado aporte del inmueble de su propiedad, a recibir las
17. acciones que se emitan a favor de **FASTPATH DEVELOPMENT CORP.**, y todo lo que
18. sea necesario, hasta su perfeccionamiento.-----

19. PLAZO.- Este poder se extinguirá cuando quede perfeccionado el aumento de capital
20. que haga la compañía AGROMESA S.A., por el que emitirá las respectivas acciones en
21. favor de la compañía **FASTPATH DEVELOPMENT CORP.**, en pago del bien inmueble
22. aportado, bien entendido que la mandataria queda expresamente facultada para
23. delegarlo y/o sustituirlo, así como para revocar tales delegaciones, hasta que no se
24. haya cumplido el fin para el cual fue otorgado, esto es mientras no se haya
25. perfeccionado el aumento de capital mencionado en la cláusula que antecede.-----

26. (Fdo.) Querube C. de Nuñez-----Presidente-----

27. -----**ACTA DE UNA REUNION DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD**-----

28. -----**FASTPATH DEVELOPMENT CORP.**-----

29. En la ciudad de Panamá, el 17 de abril de 2017, se celebró una reunión de la Junta
30.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



Notaría 8^{va}.
PANAMÁ

REPÚBLICA DE PANAMÁ
Timbre Nacional

Timbres que corresponden al presente documento, son pagados por declaración jurada según Resolución de la DGI N° 201-2940 de 27 octubre de 2004.

10/5/17 B/8.00

0806441100517000001593638



NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1. Directiva de **FASTPATH DEVELOPMENT CORP.**, en la cual hubo en todo momento
2. quórum presente y activo, previo aviso de convocatoria a todos los directores.-----

3. Estuvieron presentes la mayoría de los Directores de la sociedad: **QUERUBE C. DE**
4. **NUÑEZ y LINETH PONCE.**-----

5. La Presidente de la sociedad **QUERUBE C. DE NUÑEZ**, presidió la reunión y la
6. Secretaria de la sociedad **LINETH PONCE**, tomó las minutas.-----

7. El Presidente de la sociedad abrió la reunión y explicó que el objeto de la misma era
8. autorizar a **QUERUBE C. DE NUÑEZ**, Directora/Presidente de la sociedad para que
9. otorgue Poder Especial a favor de **Marta Quintana Rendón.**-----

10. Después de lo cual y tras un cruce de ideas a moción hecha y secundada, se aprobó por
11. unanimidad lo siguiente:----- **SE RESUELVE:**-----

12. Autorizar a **QUERUBE C. DE NUÑEZ**, Directora/Presidente de la sociedad para que
13. otorgue Poder Especial favor de **Marta Quintana Rendón.**-----

14. Sin más que tratar, se dio por terminada la sesión.-----

15. (Fdo.) Querube C. de Núñez - Presidente----- (Fdo.) Lineth Ponce- Secretaria-----

16. Acta refrendada por la firma forense Morgan y Morgan.-- (Fdo.) Néstor Broce.-----

17. Concuerta con su original esta copia que expido, firmo y sello en la Ciudad de Panamá,

18. República de Panamá, a los nueve (9) días del mes de mayo del año dos mil diecisiete

19. (2017).



[Handwritten Signature]
Victor Manuel Aldana Aparicio
Notario Público Octavo

APOSTILLE

Convention de La Haya du 5 octobre 1961

- 1. País: PANAMÁ
- 2. presente documento Público
- 3. Ha sido firmado por Victor Manuel Aldana Aparicio
- 4. quién actúa en calidad de: Notario
- 5. y está revestido del sello/timbre de: Notario Octavo

CERTIFICADO 77 MAY 2017

- 6. EN PANAMÁ 8. el _____
- 7. por DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
- 8. Bajo el número: 2017-15347
- 9. Sello Timbre: 10 Ptas. [Handwritten]



Esta Autorización no
implica responsabilidad
en cuanto al contenido
del documento



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDENCIAL

CEDULA DE CIUDADANIA No. 090526715-9

APellidos y Nombres: QUINTANA RENDON MARTA MERCEDES
LUGAR DE NACIMIENTO: LOS RIOS MOCACHE MOCACHE
FECHA DE NACIMIENTO: 1966-11-12
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: F
ESTADO CIVIL: Casada
SUCRE BOLIVAR LOAIZA

INSTRUCCION SUPERIOR PROFESION ESTUDIANTE E23381222

APellidos y Nombres del Padre: QUINTANA MANUEL
APellidos y Nombres de la Madre: RENDON HORTENSI
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION: GUAYAQUIL 2009-07-28
FECHA DE EXPIRACION: 2019-07-28

Director General: *[Firma]*
Firma del Ciudadano: *Marta Mercedes Rendon Quintana*

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES GENERALES 2017
2 DE ABRIL 2017

007 JUNTA No.
007 - 093 NUMERO
0905267159 CÉDULA

QUINTANA RENDON MARTA MERCEDES
APELLIDOS Y NOMBRES

GUAYAS PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION: 3
SAMBORONDON CANTON ZONA:
TARIFA PARROQUIA

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
EQUADOR
ELEGCON
TRANSPARENCIA

ELECCIONES 2017
GARANTIZAMOS TU DECISION

CIUDADANA (O):
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017
ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRAMITES PUBLICOS Y PRIVADOS

Jamileth...
FJ PRESIDENTA DE LA JRV
IMP. IGM.MJ



DOY FE: De conformidad con el numeral 5to. del Art. 1o. de la Ley Notarial la fotocopia precedentes es igual a l. originales que se me exhiben, quedando en mi archivo fotocopia igual.

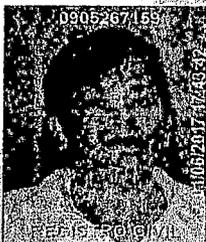
Guayaquil, 01 JUN 2017

[Firma]

Ab. Pablo L. Condo Macias M.Sc.
Notario 5to. del Canton Guayaquil



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Marta Quintana Rendon

Número único de identificación: 0905267159

Nombres del ciudadano: QUINTANA RENDON MARTA MERCEDES

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/LOS RIOS/MOCACHE/MOCACHE

Fecha de nacimiento: 12 DE NOVIEMBRE DE 1955

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LOAIZA SUCRE BOLIVAR

Fecha de Matrimonio: 24 DE ABRIL DE 1987

Nombres del padre: QUINTANA MANUEL

Nombres de la madre: RENDON HORTENSIA

Fecha de expedición: 28 DE JULIO DE 2009

Información certificada a la fecha: 1 DE JUNIO DE 2017

Emisor: PABLO LEONIDAS CONDO MACIAS - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 5 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 173-028-13118



173-028-13118

Ing. Jorge Troya Fuertes

Dirección General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE
OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.06.01 17:43:46 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador





REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0993007927001
RAZON SOCIAL: FAST PATH DEVELOPMENT CORP
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: PARADA ARIAS VIBEKE ISABEL
CONTADOR:

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 05/01/2017 **FEC. CONSTITUCION:** 02/01/2001
FEC. INSCRIPCION: 05/01/2017 **FECHA DE ACTUALIZACION:**

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: SAMBORONDON Parroquia: LA PUNTILLA (SATELITE) Calle: AV. RIO ESMERALDAS Número: SOLAR 2 Intersección: AV. CENTRAL Manzana: G Edificio: C. C. LOS ARCOS Referencia ubicación: A UNA CUADRA DEL UPC Teléfono Trabajo: 042510600 Celular: 0987210036 Email: estudiofalconi@falconipuig-gye.com

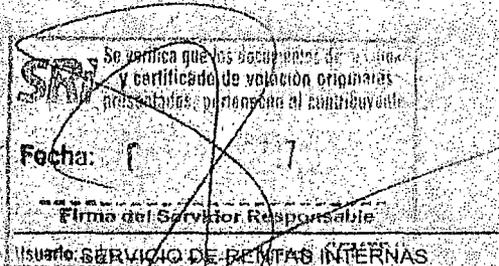
DOMICILIO ESPECIAL:

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001 **ABIERTOS:** 1
JURISDICCION: (ZONA 8) GUAYAS **CERRADOS:** 0



Isabel Parada Arias

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: JSAC020514 **Lugar de emisión:** GUAYAQUIL/AV: 9 DE **Fecha y hora:** 05/01/2017 09:49:36



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 0993007927001
RAZON SOCIAL: FAST PATH DEVELOPMENT CORP

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001	ESTADO: ABIERTO	MATRIZ:	FEC. INICIO ACT.: 02/01/2001
NOMBRE COMERCIAL:			FEC. CIERRE:
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:			FEC. REINICIO:
COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES			

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: SAMBORONDON Parroquia: LA PUNTILLA (SATELITE) Calle: AV. RIO ESMERALDAS Número: SOLAR 2 Intersección: AV. CENTRAL Referencia: A UNA CUADRA DEL UPC Manzana: G Edificio: C. C. LOS ARCOS Telefono Trabajo: 042510600 Celular: 0987210036 Email: estudiofalconi@falconipuig-gye.com

DOY FE: De conformidad con el numeral 5to. del Art. 10 de la Ley Notarial la fotocopia precedentes es igual a la originales que se me exhiben, quedando en mi archivo fotocopia igual.

Guayaquil,

01 JUN 2017



Ab. Pablo L. Condo Macías M.Sc.
 Notario 5to. del Cantón Guayaquil

habeefaradadicio

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

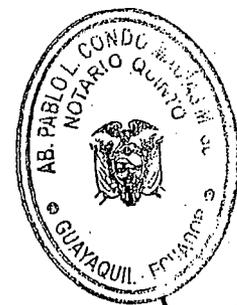
SRI
 Se verifica que los documentos y certificado de verificación originales presentados concuerdan al Contribuyente.
 Fecha: 05/01/2017
 Agente de RENTAS INTERNAS
 Agencia 001701

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: JSAC020514 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. 9 DE Mayo Fecha y hora: 05/01/2017 09:49:36

AGROMESA S.A.

Guayaquil, 05 de febrero de 2014



Señora
Isabel Parada Arias
Ciudad.-



De mis consideraciones:

Me es grato comunicarle que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la compañía AGROMESA S.A. en sesión celebrada el día de hoy resolvió elegirla Gerente General por un periodo de cinco años.

En el ejercicio del cargo, a usted le corresponderá ejercer, en forma individual, la representación legal, judicial y extrajudicialmente, de la compañía. Sus facultades constan en el artículo décimo quinto del estatuto social vigente.

AGROMESA S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de agosto de 2008 ante el Notario Quinto del cantón Guayaquil, abogado Cesario Condo Chiriboga; e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 24 de septiembre de 2008.

Atentamente,

Marta Quintana Rendón
Marta Quintana Rendón
Presidenta ad hoc

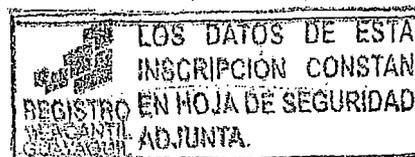
Razón: Acepto el cargo para el cual he sido designada y declaro que me he posesionado en esta fecha.- Guayaquil, 05 de febrero de 2014

Isabel Parada Arias
Isabel Parada Arias

Cédula #: 0911398147

Nacionalidad: Ecuatoriana

Dirección: Urb. Marisol, villa 14, Km 5 ½ vía Samborondón



Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 8.471
FECHA DE REPERTORIO: 27/feb/2014
HORA DE REPERTORIO: 13:54

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

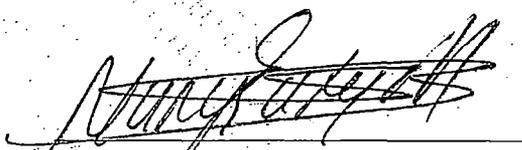
1.- Con fecha veintisiete de Febrero del dos mil catorce queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente General, de la Compañía AGROMESA S.A., a favor de ISABEL PARADA ARIAS, de fojas 8.577 a 8.579, Registro de Nombramientos número 2.736.

ORDEN: 8471



Guayaquil, 28 de febrero de 2014.

REVISADO POR: *ho*


Ab. Nuria Butiñá M.
REGISTRADORA MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL

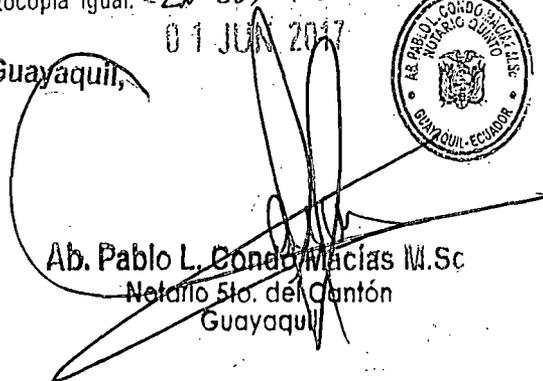
La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

DOY FE: De conformidad con el numeral 5to. del Art. 16º de la Ley Notarial la fotocopia precedentes es igual a los originales que se me exhiben, quedando en mi archivo fotocopia igual. *EN DOS FOLIAS*

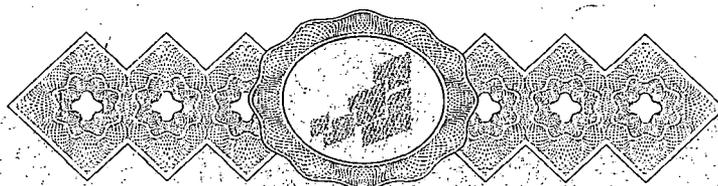
01 JUN 2014

Guayaquil,




Ab. Pablo L. Condor Macías M.Sc.
Notario 5to. del Cantón
Guayaquil

Nº 764599





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Isabel Parada Arias

Ca

Número único de identificación: 0911398147

Nombres del ciudadano: PARADA ARIAS VIBEKE ISABEL

Condición del cedulao: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 10 DE AGOSTO DE 1968

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: PROFES.2DA.ENSENANZA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RAMON ANTONIO ALARCON HEREDIA

Fecha de Matrimonio: 17 DE FEBRERO DE 1994

Nombres del padre: MIGUEL ANGEL PARADA ULLOA

Nombres de la madre: ANGELA MARIA ARIAS SAA

Fecha de expedición: 6 DE FEBRERO DE 2008

Información certificada a la fecha: 1 DE JUNIO DE 2017

Emisor: PABLO LEONIDAS CONDO MACIAS - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 5 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 178-028-13106



178-028-13106

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE
OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.06.01 17:43:13 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 0992892447001
RAZON SOCIAL: AGROMESA S.A.
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: PARADA ARIAS VIBEKE ISABEL
CONTADOR: CHIRIBOGA MOREIRA ESTHER MAGDALENA

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 15/12/2014 **FEC. CONSTITUCION:** 24/09/2008
FEC. INSCRIPCION: 15/12/2014 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 15/12/2014

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR

DOMICILIO TRIBUTARIO:

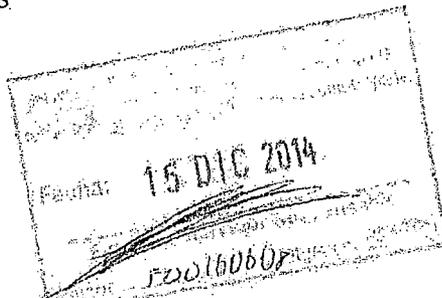
Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: XIMENA Ciudadela: LOS ESTEROS Número: SOLAR 65 Manzana: 1-A
Referencia ubicación: ENTRANDO POR REGISTRO CIVIL Teléfono Trabajo: 042510600 Celular: 0998043333

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * 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: \ ZONA 8\ GUAYAS **CERRADOS:** 0



Isabel Parada Arias

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: FJSO160608 **Lugar de emisión:** GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO **Fecha y hora:** 15/12/2014 10:37:13

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 0992892447001
RAZON SOCIAL: AGROMESA S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ:** **FEC. INICIO ACT.:** 15/12/2014

NOMBRE COMERCIAL: **FEC. CIERRE:**

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**

ACTIVIDADES DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATO
ACTIVIDADES DE ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATO
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATO

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: XIMENA Ciudadela: LOS ESTEROS Número: SOLAR 65 Referencia:
ENTRANDO POR REGISTRO CIVIL Manzana: 1-A Telefono Trabajo: 042510600 Celular: 0998043333

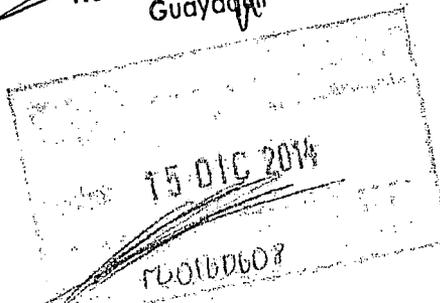
DOY FE: De conformidad con el numeral 5to. del Art. 18 de la Ley Notarial la fotocopia precedentes es igual a la originales que se me exhiben, quedando en mi archivo fotocopia igual.

Guayaquil,

01 JUN 2017



Ab. Pablo Condor Macías M.Sc.
Notario 5to. del Cantón
Guayaquil



Pablo Parada

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario; Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: FJS0160608 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 15/12/2014 10:37:14

Condominio La Esmeralda
Km. 1.5 Vía Samborondón
Entrenós - Samborondón



A QUIEN INTERESE

A petición de la parte interesada, tengo a bien certificar que el Departamento del Piso 11 Norte Pertenciente a la Compañía FASTPATH DEVELOPMENT CORP., se encuentra al día en el pago de las expensas del Condominio La Esmeralda hasta el mes de Mayo del 2017. Sin otro motivo en particular.

Muy Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Julio C. Poveda Echeverría".

ADMINISTRADOR
Julio C. Poveda Echeverría
ADMINISTRADOR

Samborondón 30 de Mayo 2017

REGLAMENTO A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Decreto Ejecutivo 1229
Registro Oficial 270 de 06-sep.-1999
Ultima modificación: 21-may.-2015
Estado: Reformado



Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Decreta:

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

CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

Art. 2.- AMBITO GENERAL DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD.- Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten para su administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad. De tratarse de un inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal cuyo fin sea el comercio, en el reglamento interno se deberá hacer constar las normas para su promoción y publicidad.



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

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

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

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

CAPITULO II

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

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

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

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

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

Art. 8.- DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.- En el inmueble constituido en

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

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

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

Art. 9.- 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 alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que existe entre el inmueble en propiedad horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. La variación en el precio de los locales no altera las alícuotas 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 alícuotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

Art. 10.- REPARACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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

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

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;

- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y lo que conste para dicho efecto en el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- j) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- k) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la administración del edificio o condominio declarado en propiedad horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio.
- l) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Organo de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

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

CAPITULO III DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

Art. 13.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos; tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

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

Art. 15.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas y contribuciones y



demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

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

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

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

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

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

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al 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



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

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

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

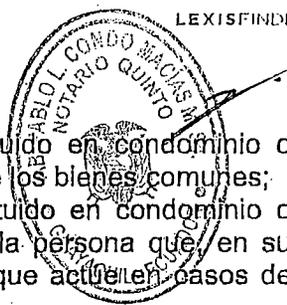
En caso de reincidencia, la persona que ejerza la administración del inmueble, a más de ostentar la representación legal, tomará las medidas e iniciará las acciones legales pertinentes previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para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

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

CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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



Q

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

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

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

Art. 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**

Art. 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.

Art. 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 Organismo Administrativo de Copropiedad la administración de los bienes comunes. Adicionalmente, los copropietarios, reunidos en Asamblea General, establecerán dentro del reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, las normas de administración, mejoramiento y conservación de los bienes comunes.

Art. 26.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

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

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

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

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

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

Art. 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.

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

Art. 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.

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

CAPITULO VII

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

Art. 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.

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

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

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

Art. 35.- 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.

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

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

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

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

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

Art. 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.

Art. 39.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alcuotas 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.

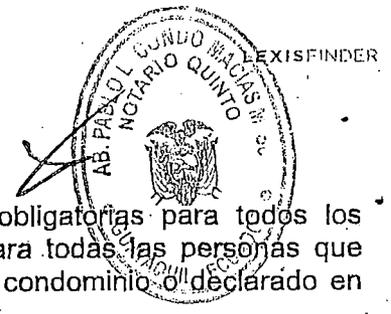
Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la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

Art. 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.

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

Art. 42.- 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.

Art. 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.



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

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

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

Art. 46.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- En caso de constituirse el Directorio General, de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General, éste estará integrado por los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal b) del artículo 45 de este Reglamento General y lo que se indica más adelante. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

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

Art. 56.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones



del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda y para comercio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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

Art. 59.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios,

para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que 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.

Art. 69. 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 fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los Organos de Administración;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole,



y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y en general conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General según corresponda;

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

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

o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y; de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Organos de Administración del inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;

u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;

x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Organos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 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.

Art. 62.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El sistema de seguridad que se contrate en el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alícuota 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**

Art. 63.- Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este

Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los 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

Art. 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 alícuota de propiedad de todos los copropietarios y demás personas que ostenten derechos sobre ellos.

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

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

Art. 65.- HORARIO DE 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.

CAPITULO X
TRAMITE PARA LA DECLARACION Y REGISTRO DE UN BIEN
INMUEBLE BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Nota: Capítulo agregado por artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015.

Art.(1).- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley.

La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado.

La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo.

Nota: Artículo agregado por artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015.

Art. ... (2).- Requisitos para la autorización administrativa preliminar.- Son requisitos para obtener la autorización para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal:



- a) La acreditación de la propiedad de los bienes inmuebles, mediante un certificado otorgado por el registro de la propiedad.
- b) El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alcuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley.

Quando este trámite deba iniciar con posterioridad a la obtención de la autorización para la construcción del inmueble, a la petición inicial se ha de acompañar esta autorización.

4

Nota: Artículo agregado por artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

Art. ... (3).- Procedimiento para la autorización administrativa preliminar y declaración de sujeción al régimen de propiedad horizontal.- El procedimiento para la obtención de la autorización administrativa preliminar se sujeta a las siguientes reglas:

1. Efectuada la solicitud del interesado, la Administración, por gestión directa o delegada, emitirá la certificación de que el proyecto de declaración de propiedad horizontal cumple con las normas técnicas aplicables, con el cual el órgano competente emitirá el acto administrativo resolutivo que contenga la autorización preliminar.
2. Extendida la autorización administrativa preliminar, el interesado debe realizar la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública. A la escritura pública únicamente se deberá agregar el certificado de propiedad la autorización administrativa preliminar y el proyecto de propiedad horizontal autorizado.
3. La escritura de declaración debe ser inscrita en el registro de la propiedad, sin que para este propósito el servidor responsable requiera requisito adicional alguno.
4. Es responsabilidad del registro de la propiedad de cada uno de los cantones remitir al órgano responsable del catastro, la información necesaria para que proceda con la actualización catastral respectiva que se debe efectuar, bajo responsabilidad del servidor público a cargo.

Nota: Artículo agregado por artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

Art. ... (4).- Variaciones.- Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal deben seguir el mismo procedimiento al que se refiere el artículo precedente para obtener las autorizaciones administrativas preliminares.

Las variaciones en el protocolo y el registro públicos se efectuarán mediante las correspondientes marginaciones.

Nota: Artículo agregado por artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

Art. ... (5).- Planos y reglamento interno.- Una vez concluida la obra, los planos definitivos (as-built) arquitectónicos, estructurales y los de instalaciones a los que se refiere el artículo 10 de la Ley, se deben protocolizar y se sentará al margen de la escritura de declaración de propiedad horizontal razón sobre la notaría y fecha de protocolización de los planos definitivos.

Para todos los propósitos legales, antes de la primera transferencia de un bien Inmueble en régimen de propiedad horizontal, se debe entender que el presente Reglamento General constituye el reglamento interno de copropietarios, por lo que no son necesarios su protocolización, inscripción o declaración alguna.

Una vez que el bien inmueble edificado, declarado en propiedad horizontal, haya sido transferido a terceros en una proporción igual o superior al porcentaje previsto en la Ley para la aprobación del reglamento interno de copropiedad, los condóminos procederán a aportarlo, protocolizarlo e inscribirlo en el registro de la propiedad correspondiente. A partir de la fecha de inscripción del reglamento interno de copropiedad, los notarios y registradores deben precautelar el cumplimiento de las exigencias del artículo 19 de la Ley referidas al reglamento de copropiedad.

Nota: Artículo agregado por artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

... (6).- Comercialización de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal.- Sin perjuicio de la aplicación de otras normas en la materia, en la comercialización de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal en proyectos inmobiliarios nuevos, se debe observar las siguientes disposiciones:

1. La transferencia de dominio de un bien sometido a régimen de propiedad horizontal, cuya declaratoria se encuentre inscrita en el registro de la propiedad, se puede efectuar en todo caso en que el notario pueda dar fe de que en el financiamiento de la operación interviene una entidad del sistema financiero y el inmueble a ser transferido constituye una de las garantías reales por el crédito a ser otorgado.
2. Cuando en la operación no intervenga una entidad del sistema financiero en las condiciones previstas en el apartado precedente, los notarios han de autorizar y los registradores de la propiedad deben inscribir los correspondientes títulos de transferencia de dominio si se acredita en la escritura pública respectiva, por cualquier medio permitido en Derecho, que la edificación tiene un avance constructivo de, al menos, el setenta por ciento (70%), tales como, el informe pericial de un perito calificado por un órgano o entidad de control o la práctica de una diligencia notarial de la que se desprenda el hecho.
3. Para proceder con la transferencia de dominio de un bien inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal no se ha de requerir la conclusión de todas las edificaciones que correspondan al proyecto o, en su caso, de la etapa, siempre que los bienes comunes que corresponden al bien inmueble a ser transferido se encuentren concluidos. Para constancia, en la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio, se debe hacer constar la acreditación de este hecho por cualquier medio admitido en Derecho, tales como, el informe pericial de un perito calificado por un órgano o entidad de control o la práctica de una diligencia notarial de la que se desprenda el hecho.

Nota: Artículo agregado por artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

Art. ... (7).- Gestión y mantenimiento común de bienes de dominio público.- Cuando el proyecto inmobiliario del que se trate se implante en una urbanización o en predios fraccionados, junto con el reglamento interno de copropiedad aplicable a los bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal si fuera aplicable, se puede establecer un reglamento de gestión y mantenimiento común de los bienes de dominio público, con el único propósito de asumir voluntariamente cargas relacionadas con la conservación de los bienes de dominio público, sin perjuicio de los deberes públicos en esta materia.

Con independencia de las cargas que voluntariamente asuman los interesados y en razón de este hecho, el establecimiento de un reglamento de gestión y mantenimiento común de bienes de dominio público de la urbanización o el fraccionamiento no otorga derechos respecto de dichos bienes de dominio público a dichos interesados, salvo que el gobierno autónomo descentralizado competente los otorgue según el ordenamiento jurídico aplicable.

En el caso de que se establezca un reglamento de gestión y mantenimiento común de los bienes de dominio público, el administrador de los bienes sujetos a propiedad horizontal que integren la

urbanización o el fraccionamiento, debe ser único.

Nota: Artículo agregado por artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .



DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal y para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre él, será requisito indispensable que el respectivo propietario demuestre que se encuentra pagadas todas sus obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal, a través de la certificación otorgada por 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.

Para que la Administración autorice la mudanza hacia un bien sometido al régimen de propiedad horizontal, asimismo, será requisito indispensable que el copropietario demuestre que no existen obligaciones pendientes con arreglo al régimen de propiedad horizontal, del mismo modo previsto en el inciso precedente. Para que la Administración autorice la mudanza desde un bien sometido al régimen de propiedad horizontal, cuando las obligaciones estén a cargo del usuario u ocupante, se requerirá el mismo requisito previsto en este inciso.

Nota: Disposición sustituida por artículo 4 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

SEGUNDA:

Nota: Disposición derogada por artículo 5 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

Segunda: Es derecho de los copropietarios de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, que las entidades y empresas proveedoras de servicios básicos, cuantifiquen y cobren individualmente las prestaciones a las que tienen derecho por los servicios efectivamente provistos a cada copropietario y, por separado, las prestaciones a las que tiene derecho por los servicios provistos para usos comunes.

Nota: Disposición agregada por artículo 6 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

TERCERA:

Nota: Disposición sustituida por Decreto Ejecutivo No. 1759, publicado en Registro Oficial 396 de 23 de Agosto del 2001 .

Nota: Disposición derogada por artículo 5 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

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.

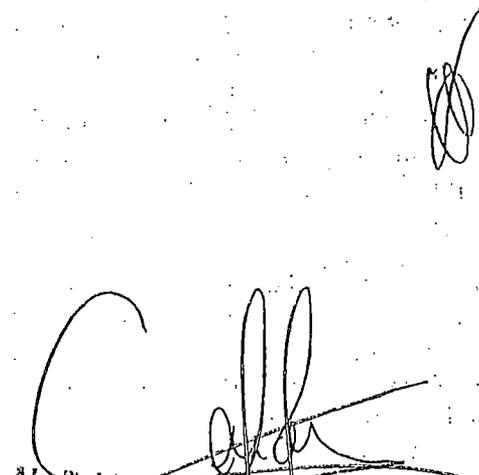
DISPOSICIONES FINALES

Derógase el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, expedido con Decreto Ejecutivo No.

1708, publicado en el Registro Oficial Suplemento 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.




Ab. Pablo L. Condo Macías M.Sc.
Notario 5to. del Cantón
Guayaquil

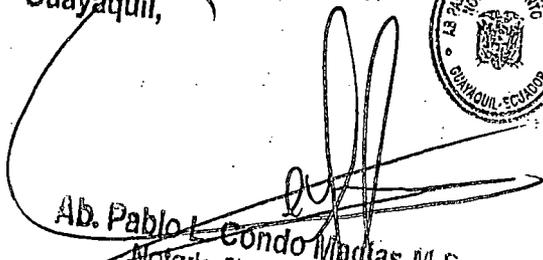


DOY FE: De conformidad con el numeral 5to. del Art. 18 de la Ley Notarial la fotocopia precedentes es igual a la originales que se me exhiben, quedando en mi archivo fotocopia igual. - EN DIEZ FOJAS

01 JUN-2017

Guayaquil,




Ab. Pablo L. Condo Macías M.Sc.
Notario 5to. del Cantón
Guayaquil



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de apertura: miércoles, 24 junio 2009
 Parroquia: SATELITE, LA PUNTILLA
 Tipo de Predio: URBANO
 Cód.Catastral/Rol/Ident. 3.1.4.4.6.2.0.0.0.0.0.0.0.12.1

LINDEROS REGISTRALES:

Departamento identificado con el número ONCE-Norte del Décimo Primer Piso del Edificio Torre Uno Esmeralda, con una alícuota equivalente a Tres enteros cinco mil setecientos ochenta y seis milésimos por ciento (3,5786%), ubicado considerando el frente del edificio hacia el lado Este, el mismo que se levanta sobre el solar número DOS (2), de la Manzana "G", en mayor extensión ubicado en la Tercera Etapa de la Urbanización "ENTRERÍOS". Tiene un área útil de trescientos noventa y un metros cuadrados ochenta y dos decímetros cuadrados. A este departamento le corresponde los espacios de estacionamiento identificado con el número DIECISÉIS (16) con un área de quince metros cuadrados trescientos setenta y cinco decímetros cuadrados; y, DIECISIETE (17) con un área de quince metros cuadrados trescientos setenta y cinco metros cuadrados, la Bodega número NUEVE (9) con un área de once metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados, todo lo cual da una superficie de Cuatrocientos treinta y tres metros cuadrados treinta y dos decímetros cuadrados.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES

Libro	Acto	Número y fecha	Folio Inicial
Propiedades	Venta	58 -11/12/1968	58
Planos	Division de Terreno	17 -07/07/1995	102
Propiedades Horizontales	Constitucion al Regimen de Propiedad	47 -28/08/1996	1249
Propiedades Horizontales	Compraventa	79 -28/09/1998	1661
Propiedades	Entrega de Obra	79 -28/09/1998	289
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	247 -28/09/1998	2638
Prohibiciones Judiciales y	Prohibición Judicial	10 -22/08/2003	26
Prohibiciones Judiciales y	Cancelacion de Prohibición de Enajenar	33 -19/08/2009	180
Hipotecas y Gravámenes	Cancelacion de Hipoteca Legal	1200 -15/12/2009	12979
Propiedades	Permuta	2056 -15/12/2009	53250

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

No. Inscripción: 58

Venta

Inscrito el: miércoles, 11 diciembre 1968 Folio Inicial: 58 Folio Final: 66

Tomo: 1 Número de inscripción: 58 Número de repertorio: 89

Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera

Nombre del cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 10 diciembre 1968

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de resolución:

a.- Observaciones:

Lote de terreno de la Hacienda Tornero identificado como Sector 1, con una superficie aproximada de 249,90 Hectáreas.

b.- Apellidos, Nombres de las partes

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Vendedor	0903397339	Gomez Ycaza Luis Fernando	Casado(*)	Guayaquil
Vendedor	800000000013695	Lince de Gomez Ycaza Fanny	Viudo	Guayaquil
Comprador	0990125635001	Sociedad Decor-Util Cia Ltda		Samborondon

División de Terreno

Inscrito el: viernes, 07 julio 1995

Folio Inicial: 102

Folio Final: 105

Tomo: 1

Número de inscripción: 17

Número de repertorio: 1099

Oficina donde se guarda el original: Notaría Décimo Primera

Nombre del cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 junio 1995

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de resolución:

a.- Observaciones:

El Ilustre Concejo Cantonal de Samborondón, en Sesión Ordinaria celebrada el 9/08/1994, resolvió concederles el respectivo permiso o autorización municipal para que proceda a la desmembración de 8.920 M2. de cabida, de un lote de mayor extensión de 58.931M2., que se denominará "Torre 1"; según plano quedando el otro lote de 50.011,00M2.

b.- Apellidos, Nombres de las partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	0960001460001	Ilustre Municipalidad del Cantón Samborondón		Samborondón
Propietario	0990125635001	Sociedad Decor-Util Cia Ltda.		Samborondón

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

Libro	No. Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	58	11 diciembre 1968	58	66

REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

No. Inscripción: 47

Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 28 agosto 1996

Folio Inicial: 1249

Folio Final: 1317

Tomo: 3

Número de inscripción: 47

Número de repertorio: 1304

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima

Nombre del cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 junio 1996

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de resolución:

a.- Observaciones:

La I. Municipalidad del Cantón Samborondón, en Sesión Ordinaria celebrada el 1/06/1996, aprobó la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "Torre La Esmeralda", que se levanta sobre el lote de terreno # 1, solar #2, de la Mz. "G", ubicado en la tercera etapa de la Urbanización "Entre Ríos".

b.- Apellidos, Nombres de las partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	0960001460001	Ilustre Municipalidad del Cantón Samborondón		Samborondón
Propietario	0990125635001	Sociedad Decor-Util Cia Ltda.		Guayaquil

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

Libro	No. Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	58	11 diciembre 1968	58	66
Planos	17	07 julio 1995	102	105

REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

No. Inscripción: 79

Compraventa

Inscrito el: lunes, 28 septiembre 1998

Folio Inicial: 1661

Folio Final: 1701

Tomo: 4

Número de inscripción: 79

Número de repertorio: 1199

Oficina donde se guarda el original: Notaría Décimo Sexta

Nombre del cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: domingo, 07 junio 1998

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de resolución:

a.- Observaciones:

Alícuota equivalente a 3,5786%, correlativa al Departamento #11-Norte del Décimo Primer Piso, del Edificio Torre Uno Esmeralda, ubicado considerando el frente del edificio hacia el lado Este, los espacios de estacionamiento #16; y, #17 con un área de 15,375m2. cada uno, la Bodega #9 con un área de 11,19m2., que se levanta sobre el solar #2, de la Mz. "G", en mayor extensión ubicado en la Tercera Etapa de la Urbanización ENTRERÍOS".-

b.- Apellidos, Nombres de las partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Vendedor	0990125635001	Sociedad Decor-Util Cia Ltda		Guayaquil
Comprador	0900804915	Iannuzzelli Canepa Roberto	Casado	Samborondón
Comprador	0902356658	Puga Bayas de Iannuzzelli Maria de Lourdes	Casado	Samborondón

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

Libro	No.Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	58	11 diciembre 1968	58	66
Propiedades Horizontales	47	28 agosto 1996	1249	1317

REGISTRO DE PROPIEDADES

No. Inscripción: 79

Entrega de Obra

Inscrito el: lunes, 28 septiembre 1998 Folio Inicial: 289 Folio Final: 292
 Tomo: 1 Número de inscripción: 79 Número de repertorio: 1200

Oficina donde se guarda el original: Notaría Décimo Sexta
 Nombre del cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: domingo, 07 junio 1998
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de resolución:

a.- Observaciones:

Departamento #11-Norte del 11er. Piso del Edificio Torre Uno Esmeralda con una alcuota de 3,5786%, ubicado considerando el frente del edificio hacia el lado Este, los espacios de estacionamiento #16, y #17 con un área de 15,375m2. cada uno, la Bodega #9 con un área de 11,19m2. que se levanta sobre el solar #2 de la Mz. "G", en mayor extensión ubicado en la Tercera Etapa de la Urbanización "ENTRERÍOS".

b.- Apellidos, Nombres de las partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constructor	0990268585001	Conbaquerizo Cia Ltda		Guayaquil
Contratante de la Obra	0990125635001	Sociedad Decor-Util Cia Ltda		Guayaquil

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

Libro	No.Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades Horizontales	79	28 septiembre 1998	1661	1701

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

No. Inscripción: 247

Hipoteca Abierta

Inscrito el: lunes, 28 septiembre 1998 Folio Inicial: 2638 Folio Final: 2642
 Tomo: 4 Número de inscripción: 247 Número de repertorio: 1201

Oficina donde se guarda el original: Notaría Décimo Sexta
 Nombre del cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: domingo, 07 junio 1998
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de resolución:

a.- Observaciones

En esta Escritura consta que los deudores hipotecarios se imponen Prohibición Voluntaria de Enajenar sobre el Departamento #11-Norte del Décimo Primer Piso del Edificio Torre Uno Esmeralda con una alcuota de 3,5786%, ubicado considerando el frente del edificio hacia el lado Este, los espacios de estacionamiento #16, y #17 con un área de 15,375m2. cada uno, la Bodega #9 con un área de 11,19m2. que se levanta sobre el solar #2 de la Mz. "G", en mayor extensión ubicado en la Tercera Etapa de la Urbanización "ENTRERÍOS", materia de esta hipoteca. Además el Acreedor Hipotecario podrá tomar en cualquier momento en Anticresis dicho departamento.

Razón:- Con fecha 31/06/2001, el ABN AMRO BANK, Cede y Transfiere los derechos hipotecarios a favor del Banco del Pichincha C.A.- Razón que fue anotada con fecha 07/12/2001.-

Razón:- Mediante Resolución No.SBS-INIF-2006-0433, dictada por la Superintendencia de Bancos y Seguros, el 19/07/2006; y, según escritura celebrada en San Francisco de Quito, el 27/03/2006, ante el Notario Dr. Roberto Salgado Salgado, consta el Cambio de Denominación de "Banco del Pichincha Compañía Anónima" por "Banco Pichincha Compañía Anónima".- Razón que fue anotada con fecha 9/05/2007.

b.- Apellidos, Nombres de las partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	1790045331002	Abn Amro Bank		Amsterdam-holandia
Deudor Hipotecario	0900804915	Iannuzzelli Canepa Roberto	Casado	Samborondon
Deudor Hipotecario	0902356658	Puga Bayas de Iannuzzelli Maria de Lourdes	Casado	Samborondon

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

Libro	No.Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades Horizontales	79	28 septiembre 1998	1661	1701
Propiedades	79	28 septiembre 1998	289	292

REGISTRO DE PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

No. Inscripción: 10

Prohibición Judicial

Inscrito el: viernes, 22 agosto 2003 Folio Inicial: 26 Folio Final: 380
 Tomo: 1 Número de inscripción: 10 Número de repertorio: 1157
 Oficina donde se guarda el original: Juez de Coactiva de la Agencia de Garantía de Depósitos
 Nombre del cantón: Quito
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 junio 2003
 Escritura/Juicio/Resolución: Oficio # 16883-JC-AGD-Q
 Fecha de resolución: lunes, 11 agosto 2003



a.- Observaciones:

El Juez ordena la Prohibición de Enajenar sobre los bienes de propiedad de los coactivados.-

b.- Apellidos, Nombres de las partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	800000000029866	Juzgado de Coactiva de la Agencia de Garantía de Depósito		Quito
Demandado-propietario	0900804915	Iannuzzelli Canepa Roberto	Ninguno	Guayaquil

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

Libro	No. Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades Horizontales	79	28 septiembre 1998	1661	1701

REGISTRO DE PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

No. Inscripción: 33

Cancelacion de Prohibición de Enajenar

Inscrito el: miércoles, 19 agosto 2009 Folio Inicial: 180 Folio Final: 182
 Tomo: 1 Número de inscripción: 33 Número de repertorio: 2662
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Sexta (Suplente)
 Nombre del cantón: Quito
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 17 julio 2009
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de resolución:

a.- Observaciones:

b.- Apellidos, Nombres de las partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario-acreador	800000000000961	Agencia de Garantía de Depósitos		Quito
Liberado Del Gravamen	0900804915	Iannuzzelli Canepa Roberto	Ninguno	Guayaquil

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

Libro	No. Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Prohibiciones Judiciales y Legales	10	22 agosto 2003	26	380

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

No. Inscripción: 1200

Cancelacion de Hipoteca Legal

Inscrito el: martes, 15 diciembre 2009 Folio Inicial: 12979 Folio Final: 12984
 Tomo: 26 Número de inscripción: 1200 Número de repertorio: 4122
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Quinta
 Nombre del cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 octubre 2009
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de resolución:

a.- Observaciones:

b.- Apellidos, Nombres de las partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario-acreador	1790010937001	Banco Pichincha C.A.		Quito
Liberado Del Gravamen	0900804915	Iannuzzelli Canepa Roberto	Casado	Samborondón
Liberado Del Gravamen	0902356658	Puga Bayas de Iannuzzelli Maria de Lourdes	Casado	Samborondón

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

Libro	No. Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Hipotecas y Gravámenes	247	28 septiembre 1998	2638	2642

Permuta

Inscrito el: martes, 15 diciembre 2009 Folio Inicial: 53250 Folio Final: 53281
 Tomo: 107 Número de inscripción: 2056 Número de repertorio: 4123
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Quinta
 Nombre del cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 octubre 2009
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de resolución:

a.- Observaciones:

Departamento identificado con el número ONCE-Norte del Décimo Primer Piso, del Edificio Torre Uno Esmeralda, con una alcuota equivalente a Tres enteros cinco mil setecientos ochenta y seis milésimos por ciento (3,5786%), ubicado considerando el frente del edificio hacia el lado Este, el mismo que se levanta sobre el solar número DOS (2), de la Manzana "G", en mayor extensión ubicado en la Tercera Etapa de la Urbanización "ENTRERÍOS".
 A este departamento le corresponde los espacios de estacionamiento identificado con el número DIECISÉIS (16) y DIECISIETE (17) ; y, la Bodega número NUEVE (9).

b.- Apellidos, Nombres de las partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Permutante	0900804915	Iannuzzelli Canepa Roberto	Casado	Samborondon
Permutante	0902356658	Puga Bayas de Iannuzzelli Maria de Lourdes	Casado	Samborondon
Propietario	800000000001846	Compañía Fastpath Development Corp		Guayaquil

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

Libro	No. Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades Horizontales	79	28 septiembre 1998	1661	1701
Propiedades	79	28 septiembre 1998	289	292

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
Hipotecas y Gravámenes	2
Planos	1
Prohibiciones Judiciales y	2
Propiedades	3
Propiedades Horizontales	2

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

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

Emitido a las : 09:46:25 - martes, 30 may 2017

Realizado por: Normal PP

Valor total pagado por el certificado: \$

Ab. Eloy C. Valenzuela Troya

Registrador de la Propiedad

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

RESPONSABLE DE INFORMACIÓN REGISTRAL CONSIGNADA
 Leda. María Mora Alvarado
 AMANUENSE DE CERTIFICADO



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**

CERTIFICADO DE ACTUALIZACION DEL AVALUO DEL PREDIO

Samborondón, 25 de mayo del 2017

Sr(a):

FAST PATH DEVELOPMENT CORP

Ciudad:

De mis Consideraciones:

Revisando los archivos de la Dirección de Avalúos y Catastros, y en armonía con lo previsto en la Cuarta reforma parcial a la Ordenanza que actualiza y regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016-2017, publicada en el Registro Oficial #845 Edición Especial de fecha viernes, 20 de Enero del 2017. Se certifica que el avalúo del Departamento # 11 Norte Edificio Torre 1 de Esmeralda, ubicado en la Urbanización Entre Ríos de la Parroquia Satélite la Puntilla, del cantón Samborondón. El avalúo se encuentra actualizado en el catastro conforme establece la ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, publicado en el séptimo suplemento del registro oficial #913, del 30 de Diciembre del 2016. Y en aplicación del Art. 3 de dicha norma, entrego el certificado actualizado de avalúo del predio, bajo los siguientes parámetros:

Propietario: **COMPANIA FASTPATH DEVELOPMENT CORP**

Matrícula Inmobiliaria

2504

Código Catastral

3-1-4-4-6-2-0-0-0-0-0-0-0-12-1

Alicuota

3.1800

Avalúo de Terreno

\$ 90.769,92

Avalúo de Construcción

\$ 222.549,33

Avalúo de la Propiedad

\$ 313.319,25



DOY FE: De conformidad con el numeral 10 de Art. 11 la Ley Notarial la fotocopia precedentes es igual a originales que se me exhiben, quedando en mi archivo fotocopia igual.

Sin otro particular me suscribo de usted.

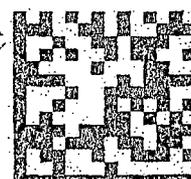
Atentamente,

Guayaquil, 01 JUN 2017

Ab. Pablo L. Condo Macías M.Sc.
Notario 5to. del Cantón Guayaquil

Ing. CESAR VICENTE PLAGENCIO TORRES
Director de Catastro y Avalúos

Realizado por jespinoza



**GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON
SAMBORONDON**

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES enero DIA 24 AÑO 2017 CAJA N° CAJA-01 COMPROBANTE N° 1464493

COMPANIA FASTPATH DEVELOPMENT CORP

IDENTIFICACION

CODIGO TRANSACCION

PUR-027249

PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADICI. 2017 TITULO PREDIAL # 27249

MATRICULA INMOBILIARIA 2504 USO DE SUELO Comercial
DIRECCION CALLE PRINCIPAL SOLAR: 2 FICHA REGISTRAL: 14607
URBANIZACION/SECTOR CENTRO COMERCIAL LOS ARGOS MZ. G. SL. 2 DEP. TI-NORTE-11P
Av. Solar \$ 90.769,92 Av. Construcción \$ 222.549,33 Av. Propiedad \$ 313.319,25

IMPUESTOS BOMBERO

CUERPO DE BOMBEROS \$ 47,00
TOTAL \$ 47,00

Banda Imp. 1,61
Ref. Cat. 3.1.4.4.6.2.0.012.1
17/03/2017 10:15:48

CONTRIBUYENTE

[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

EFFECTIVO	\$ 47,00
CHEQUE	0,00
NOT. CREDITO	0,00
TAR. CREDITO	0,00
TRANSFERENCIA	0,00
TOTAL	\$ 47,00

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

**GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON
SAMBORONDON**

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES enero DIA 24 AÑO 2017 CAJA N° CAJA-01 COMPROBANTE N° 1464493

COMPANIA FASTPATH DEVELOPMENT CORP

IDENTIFICACION

CODIGO TRANSACCION

PUR-027249

PAGO ANUAL DE PREDIOS URBANOS Y ADICI. 2017 TITULO PREDIAL # 27249

MATRICULA INMOBILIARIA 2504 USO DE SUELO Comercial
DIRECCION CALLE PRINCIPAL SOLAR: 2 FICHA REGISTRAL: 14607
URBANIZACION/SECTOR CENTRO COMERCIAL LOS ARGOS MZ. G. SL. 2 DEP. TI-NORTE-11P
Av. Solar \$ 90.769,92 Av. Construcción \$ 222.549,33 Av. Propiedad \$ 313.319,25

IMPUESTOS MUNICIPALES

IMPUESTO PREDIAL URBANO \$ 540,98
CONTRIB. ESP. DE MEJORAS \$ 20,67
EMISION \$ 5,00
TASA DE MANTENIMIENTO \$ 5,42
TOTAL \$ 572,07

Descuento \$ 48,69
Recargo \$ 0,00
Interes \$ 0,00
TOTAL \$ 40,69

Banda Imp. 1,61
Ref. Cat. 3.1.4.4.6.2.0.012.1
17/03/2017 10:15:43

[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

EFFECTIVO	\$ 523,38
CHEQUE	\$ 0,00
NOT. CREDITO	\$ 0,00
TAR. CREDITO	\$ 0,00
TRANSFERENCIA	\$ 0,00
TOTAL	\$ 523,38

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

DOY FE: De conformidad con el numeral 5to. del Art. 18 de la Ley Notarial la fotocopia precedentes es igual a la originales que se me exhiben, quedando en mi archivo fotocopia igual.

Guayaquil,

01 JUN 2017



Ab. Pablo L. Condo Macías M.Sc.
Notario 5to. del Cantón
Guayaquil



**GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON
SAMBORONDON**

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES junio	DÍA 02	AÑO 2017	CAJA Nº CAJA-01	COMPROBANTE Nº 1492143
--------------	-----------	-------------	--------------------	---------------------------

CONTRIBUYENTE:
FAST PATH DEVELOPMENT CORP

IDENTIFICACIÓN:
0993007927001

CÓDIGO. TRANSACCIÓN:
ALC-008752

COBRO DE ALCABALAS

Código Predial: 3-1-4-4-6-2-0-0-0-0-0-0-12-1
Urbanización/Sector: CENTRO COMERCIAL LOS ARCOS Mz:G SI:2

IMPUESTO A LAS ALCABALAS	\$3.150,00
CONSEJO PROVINCIAL	\$3,15
JUNTA DE BENEFICENCIA	\$945,00
TOTAL	\$4.098,15

VENDEDOR: FAST PATH DEVELOPMENT CORP
COMPRADOR: AGROMESA S.A.
CUANTÍA: \$ 315.000,00 FECHA DE CONTRATO ANTERIOR: 07/10/2009

ALCALDÍA DE
Samborondón
B.O. GUAYAQUIL 3844
CADA VEZ MEJOR

02/06/2017 13:12:14

[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

EFFECTIVO	\$0.00
CHEQUE	\$ 4.098,15
NOT / CREDITO	\$0.00
TAR / CREDITO	\$0.00
TRANSFERENCIA	\$0.00
TOTAL	\$ 4.098,15

02 JUN 2017
amartinez
FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

- CONTRIBUYENTE -

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO



**GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON
SAMBORONDON**

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES junio	DÍA 02	AÑO 2017	CAJA Nº CAJA-01	COMPROBANTE Nº 1491951
--------------	-----------	-------------	--------------------	---------------------------

CONTRIBUYENTE:
FAST PATH DEVELOPMENT CORP

IDENTIFICACIÓN:
0993007927001

CÓDIGO. TRANSACCIÓN:
PLU-008974

PLUSVALIA

Código Predial: 3-1-4-4-6-2-0-0-0-0-0-0-12-1
Urbanización/Sector: CENTRO COMERCIAL LOS ARCOS Mz:G SI:2

IMPUESTO A LA PLUSVALIA	\$7.349,25
TOTAL	\$7.349,25

VENDEDOR: FAST PATH DEVELOPMENT CORP
COMPRADOR: AGROMESA S.A.
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15/12/2009

PRECIO VENTA:	\$ 315.000,00
(-) Costo Adquisición:	\$ 170.322,66
(-) Mejoras por Cem o por Construcción:	\$ 0,00
(-) Mejoras por Urbanización:	\$ 0,00
(-) Rebaja General(5% por cada año)	35 % \$ 50.637,07
(-) Base desvalorización:	\$ 94.040,27
(-) Desvalorización monetaria:	21,85 % \$ 20.547,80
(-) Utilidad imponible:	\$ 73.492,47
IMPUESTO A LA UTILIDAD:	\$ 7.349,25

ALCALDÍA DE
Samborondón
B.O. GUAYAQUIL 3841
CADA VEZ MEJOR

02/06/2017 09:19:37

[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

EFFECTIVO	\$0.00
CHEQUE	\$ 7.349,25
NOT / CREDITO	\$0.00
TAR / CREDITO	\$0.00
TRANSFERENCIA	\$0.00
TOTAL	\$ 7.349,25

02 JUN 2017
Alexandra Martinez R.
CAJERO
amartinez
FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

- CONTRIBUYENTE -

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta **SEPTIMA**
COPIA CERTIFICADA, que sello y firmo en cuarenta y
dos (42) fojas útiles.- Guayaquil, dos de junio del dos
mil diecisiete.-



Ab. Pablo L. Condo Macías M.Sc.
Notario Pto. del Cantón
Guayaquil



Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Samborondón

Calixto Romero y Malecón

Número de Repertorio: 2017 - 2250

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

1.- Con fecha VEINTE Y OCHO DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISIETE queda inscrito el acto o contrato APORTE EN ESPECIE en el Registro de Propiedades de tomo 82, de fojas 40795 a 40838, con el número de inscripción 1141 celebrado entre:

Nombre	Cédula/Ruc	Papel
COMPAÑIA FASTPATH DEVELOPMENT CORP	0993007927001	Aportante
AGROMESA S.A.	0992892447001	Adquirente

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

Tipo Bien	Número	Actos
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Ficha	
3.1.4.4.6.2.0.0.0.0.0.0.0.12.1	14607	APES

DESCRIPCIÓN

APES = APORTE EN ESPECIE

Ab. Eloy C. Valenzuela Troya

Registrador de la Propiedad

Realizado por: npeñafiel

RESPONSABLE DE LOS DATOS
DE INSCRIPCIÓN

Ec. Norma Peñafiel Poveda
Ec. Norma Peñafiel Poveda
INSCRIPTORA

IMPRESO POR: npeñafiel

 ESPACIO EN
BLANCO

 ESPACIO EN
BLANCO

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

Dirección de Avalúos y Catastro

TRANSFERENCIA DE DOMINIO

INFORMACIÓN DEL PREDIO:

Matricula	2504	Ciudadela/Urb.:	CENTRO COMERCIAL LOS ARCOS
Datos Urbanísticos :	MZ: G - SOL: DPT 11 - DIV: ED TORRE 1 DE ESTRELLA		

INFORMACIÓN DE ESCRITURA:

No Inscripción:	1141	No Repertorio:	2250	No Tomo:	82	No Folio:	40795
Fecha Inscripción:	28/06/2017	F. Otorgamiento:	01/06/2017	Notaría:	Notaría Quinta		
Fecha Resolución:		Resolución:					
Cantón:	Guayaquil	Acto/Naturaleza:	Aporte en Especie				

PROPIETARIO(S) ACTUAL(ES) DEL PREDIO:

CI/RUC	Nombres/Razón Social	Dirección	Teléfono	E-mail
0992892447001	AGROMESA S.A.			



Ing. CESAR VICENTE PLACENCIO
Dirección de Avalúos y Catastros

 ESPACIO EN
BLANCO

 ESPACIO EN
BLANCO



Factura: 001-002-000013617



20170901005P01483

NOTARIO(A) PABLO LEONIDAS CONDO MACIAS
NOTARÍA QUINTA DEL CANTON GUAYAQUIL
EXTRACTO

Escritura N°:		20170901005P01483					
ACTO O CONTRATO:							
AUMENTO DE CAPITAL CON APOORTE DE BIENES INMUEBLES / MUEBLES							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		1 DE JUNIO DEL 2017, (17:47)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	AGROMERSA S.A.	REPRESENTAD O POR	RUC	0992892447001	ECUATORIA NA	GERENTE GENERAL	VIBEKE ISABEL PARADA ARIAS
Jurídica	FAST PATH DEVELOPMENT CORP	REPRESENTAD O POR	RUC	0993007927001	ECUATORIA NA	APODERADO(A) ESPECIAL	MARTA MERCEDES QUINTANA RENDÓN
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		GUAYAQUIL			CARBO/CONCEPCION		
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:		DEPARTAMENTO 11 NORTE, TORRE 1 ESMERALDA, CONSTRUIDO SOBRE SOLAR 2, MANZANA G TERCERA ETAPA, ENTRERIOS, SAMBORONDON					
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		315000.00					

NOTARIO(A) PABLO LEONIDAS CONDO MACIAS
NOTARÍA QUINTA DEL CANTON GUAYAQUIL



 **ESPACIO EN
BLANCO**

 **ESPACIO EN
BLANCO**

Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO:24.606

FECHA DE REPERTORIO:07/jun/2017

HORA DE REPERTORIO:12:09

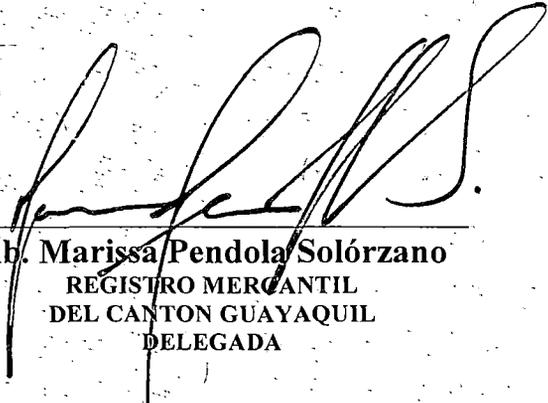
En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha once de Julio del dos mil diecisiete queda inscrita la presente escritura publica, la misma que contiene: **Aumento de capital suscrito, Fijación de capital autorizado y la Reforma de Estatutos**, de la compañía **AGROMESA S.A.**, de fojas **27.922 a 27.966**, Registro Mercantil número **2.369**. 2.- Se efectuaron anotaciones del contenido de esta escritura, al margen de la(s) inscripción(es) respectiva(s).

ORDEN: 24606



Guayaquil, 13 de julio de 2017.

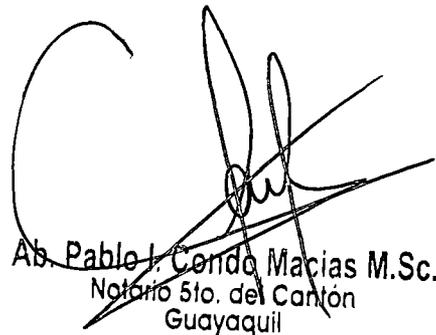

Ab. Marissa Pendola Solórzano
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

REVISADO POR: 

Nº 0141334

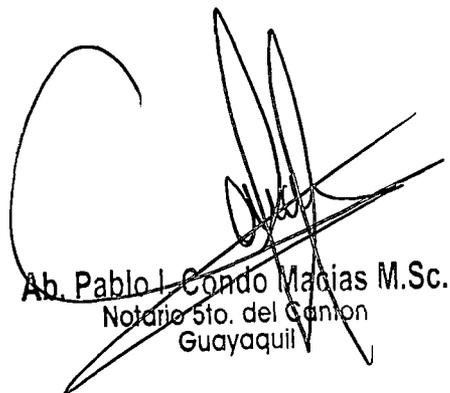


mé nota al margen de la matriz de la escritura pública de Constitución de la Compañía Anónima denominada AGROMESA S.A., celebrada ante el Notario Quinto del cantón Guayaquil, ABOGADO CESARIO LEONIDAS CONDO CHIRIBOGA, con fecha veinte de Agosto del año dos mil ocho, (archivo hoy a mi cargo), en lo que se refiere a que con fecha once de julio del año dos mil diecisiete quedó inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, la escritura que contiene la presente.- Guayaquil, veintiuno de Julio del año dos mil diecisiete.-


Ab. Pablo L. Condo Macias M.Sc.
Notario 5to. del Cantón
Guayaquil



Tomé nota al margen de la matriz original de la presente escritura de AUMENTO DE CAPITAL AUTORIZADO Y SUSCRITO, APORTE DE BIENES INMUEBLES Y REFORMA DE LOS ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA AGROMESA S.A., celebrada ante mí, con fecha uno de junio del año dos mil diecisiete, que con fecha once de julio del año dos mil diecisiete quedó inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.- Guayaquil, veintiuno de julio del año dos mil diecisiete.-


Ab. Pablo L. Condo Macias M.Sc.
Notario 5to. del Cantón
Guayaquil



