



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil  
General Córdova 918 entre P. Icaza y V. M. Rendón

**Razón de Inscripción de Repertorio:**

**2,014 - 17,415**



Conforme a la solicitud Número: 2014- 17415, detallo la siguiente razón de inscripción:

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):  
1.- Fusión por Absorción en el tomo 45 de fojas 22105 a 22106, No.10083 del Registro de Propiedades, el Seis de Junio de Dos Mil Catorce, extendido(a) en:[Notaría Vigésima Primera] de [Guayaquil] el:[28/dic/2012]; por: ([INMOBILIARIA NEGESA S A en calidad de ABSORBENTE], [INMOBILIARIA STEFACAR S A en calidad de ABSORBIDA/O], [INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL en calidad de AUTORIDAD COMPETENTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([33-0019-001-0-1-48 CON MATRÍCULA: 250109]).

2.- Fusión por Absorción en el tomo 45 de fojas 22107 a 22108, No.10084 del Registro de Propiedades, el Seis de Junio de Dos Mil Catorce, extendido(a) en:[Notaría Vigésima Primera] de [Guayaquil] el:[28/dic/2012]; por: ([INMOBILIARIA NEGESA S A en calidad de ABSORBENTE], [INMOBILIARIA PASOBAQ S A en calidad de ABSORBIDA/O], [INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL en calidad de AUTORIDAD COMPETENTE]); que se refiere al(los) siguiente(s) predio(s): ([52-0001-022-0-1-1 CON MATRÍCULA: 8699], [52-0001-022-0-1-3 CON MATRÍCULA: 8703]).

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

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

33-0019-001-0-1-48	250109
52-0001-022-0-1-1	8699
52-0001-022-0-1-3	8703

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

Guayaquil, viernes, 06 de junio de 2014

Impreso a las 15:33:20



**MQUINTEROS**

Trabajados por:  
Digitalizador : ELEÓN  
Calificador de Título : JSOTO  
Calificador Legal : LVERA  
Asesor : GZAPATA  
Generador de Razón : MQUINTEROS

Repertorio: 2,014 - 17,415  
**Ab.Gustavo Triviño Grijalva**

**Registrador de la Propiedad Delegado**

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

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

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



Ab.  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO 5to.  
Guayaquil

N° 1.982-2012



FUSIÓN POR ABSORCIÓN: QUE HACE LA  
COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA S.A.,  
COMO COMPAÑÍA ABSORBENTE Y LAS  
COMPAÑÍAS INMOBILIARIA CACHORRASA  
S.A., INMOBILIARIA STEFACAR S.A.,  
INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. É  
INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. COMO  
COMPAÑÍAS ABSORBIDAS; Y, AUMENTO  
DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS  
DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA  
S.A.-----

CUANTIA: US\$40,000.00.-----

"En la ciudad de Guayaquil, Capital de la  
Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los  
veintiocho (28) días del mes de Diciembre del año  
dos mil doce, ante mí, Abogado CESARIO  
LEONIDAS CONDO CHIRIBOGA, Notario Quinto del  
Cantón, comparecen: Por una parte, el señor don  
CARLOS XAVIER EISER PÉREZ, quien declara ser  
ecuatoriano, casado, ejecutivo, en su calidad de  
GERENTE y REPRESENTANTE LEGAL de las  
Compañías INMOBILIARIA NEGESA S.A.,  
INMOBILIARIA STEFACAR S.A. e INMOBILIARIA  
HEISTECAR S.A., calidad que legitima con los  
nombramientos inscritos, que presenta para que  
sean agregados a la presente, el mismo que declara  
que sus nombramientos no han sido modificados ni  
revocados, y que continúa en el ejercicio de los

1 cargos; y, por otra parte, el señor don HARRY  
2 EMIL EISER FLORES, quien declara ser  
3 ecuatoriano, casado, ejecutivo, en su calidad de  
4 PRESIDENTE y REPRESENTANTE LEGAL de las  
5 Compañías INMOBILIARIA CACHORRASA S.A. e  
6 INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., calidad que legitima  
7 con los nombramientos inscritos, que presenta  
8 para que sean agregados a la presente, el mismo  
9 que declara que sus nombramientos no han sido  
10 modificados ni revocados, y que continúa en el  
11 ejercicio de los cargos; mayores de edad, capaces  
12 para obligarse y contratar, con domicilio y  
13 residencia en esta ciudad, a quienes de conocer  
14 doy fe, por haberme presentado sus documentos de  
15 identificación; y, procediendo con amplia y entera  
16 libertad y bien instruidos de la naturaleza y  
17 resultados de esta escritura pública de FUSIÓN  
18 POR ABSORCIÓN, AUMENTO DE CAPITAL Y  
19 REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL, para su  
20 otorgamiento me presentaron la Minuta siguiente:  
21 "S E Ñ O R N O T A R I O: En el Registro de  
22 Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar  
23 una de fusión por absorción y aumento de capital  
24 y reforma de estatutos de la compañía  
25 INMOBILIARIA NEGESA S.A., que se otorga al tenor  
26 de las siguientes cláusulas: P R I M E R A:  
27 COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración  
28 de la presente escritura pública por una parte,



Ab.  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO 5to.  
Guayaquil

- 2 -



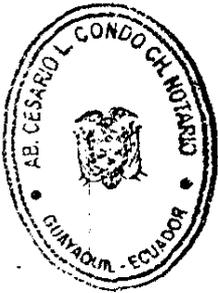
1 INMOBILIARIA NEGESA S.A., representada por su  
2 Gerente, señor Carlos Xavier Eiser Pérez, parte a la cual se  
3 podrá designar como "la compañía absorbente"; y, por  
4 otra, las siguientes compañías a las cuales se las podrá  
5 denominar de manera conjunta como "las compañías  
6 absorbidas" o de manera individual por su denominación  
7 social: a) INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., representada por  
8 su Presidente, señor Harry Emil Eiser Flores; b)  
9 INMOBILIARIA STEFACAR S.A., representada por su Gerente,  
10 señor Carlos Xavier Eiser Pérez; c) INMOBILIARIA  
11 HEISTECAR S.A., representada por su Gerente, señor Carlos  
12 Xavier Eiser Pérez; y, d) INMOBILIARIA PASOBAQ S.A.,  
13 representada por su Presidente, señor Harry Emil Eiser  
14 Flores.- S E G U N D A: FINALIDAD.- El otorgamiento y  
15 suscripción de la presente escritura pública tiene por  
16 finalidad efectuar la fusión por absorción de INMOBILIARIA  
17 NEGESA S.A. como compañía absorbente con las compañías  
18 INMOBILIARIA CACHORRASA S.A.; INMOBILIARIA STEFACAR  
19 S.A.; INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. e INMOBILIARIA  
20 PASOBAQ S.A., como compañías absorbidas.- T E R C E R A:  
21 ANTECEDENTES.- Uno. DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA  
22 NEGESA S.A.- Uno.uno. INMOBILIARIA NEGESA S.A., se  
23 constituyó por escritura pública que autorizó el entonces  
24 Notario Décimo del Cantón Guayaquil, doctor Ovidio Correa  
25 Bustamante, el veintidós de septiembre de mil novecientos  
26 setenta y cinco e inscrita en el Registro Mercantil de  
27 Guayaquil, el seis de octubre del mismo año, bajo el nombre  
28 de NEGESA NEGOCIOS GENERALES S.A.- Uno.dos. La Junta,

1 General Universal y Extraordinaria de Accionistas de  
2 INMOBILIARIA NEGESA S.A., en sesión celebrada el  
3 día veintiuno de diciembre de dos mil doce, resolvió  
4 unánimemente aprobar la fusión por absorción entre  
5 INMOBILIARIA NEGESA S.A., como compañía absorbente, con  
6 las compañías INMOBILIARIA CACHORRASA S.A.;  
7 INMOBILIARIA STEFACAR S.A.; INMOBILIARIA HEISTECAR  
8 S.A. e INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., como compañías  
9 absorbidas, las bases que regirán dicha fusión por absorción,  
10 el aumento del capital suscrito y pagado; y, la reforma de los  
11 artículos segundo y quinto del estatuto social, de  
12 conformidad con el texto del acta que se agrega como  
13 documento habilitante.- Dos. DE LA COMPAÑÍA  
14 INMOBILIARIA CACHORRASA S.A.- Dos.uno. INMOBILIARIA  
15 CACHORRASA S.A., se constituyó mediante escritura pública  
16 que autorizó el entonces Notario Vigésimo Primero de  
17 Guayaquil, Doctor Marcos Díaz Casquete, el veintitrés de  
18 Abril de mil novecientos ochenta y siete e inscrita en el  
19 Registro Mercantil de Guayaquil, el catorce de Mayo del  
20 mismo año.- Dos.dos. La Junta General Universal y  
21 Extraordinaria de Accionistas de INMOBILIARIA  
22 CACHORRASA S.A., en reunión celebrada el día veintiuno de  
23 diciembre de dos mil doce, resolvió aprobar la fusión por  
24 absorción entre INMOBILIARIA NEGESA S.A., como compañía  
25 absorbente, con INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., como  
26 compañía absorbida, las bases que regirán dicha fusión por  
27 absorción y la disolución anticipada de la compañía como  
28 consecuencia de la fusión por absorción.- Tres. DE LA



Ab.  
Cesário L. Condo Ch.  
NOTARIO 5to.  
Guayaquil

- 3 -



1 COMPAÑÍA INMOBILIARIA STEFACAR S.A.- Tres.uno,  
2 INMOBILIARIA STEFACAR S.A., se constituyó mediante  
3 escritura pública que autorizó el entonces Notario Vigésimo  
4 Primero de Guayaquil, Doctor Marcos Díaz Casquete, el  
5 veintitrés de Abril de mil novecientos ochenta y siete e  
6 inscrite en el Registro Mercantil de Guayaquil, el quince de  
7 Mayo del mismo año.- Tres.dos. La Junta General Universal y  
8 Extraordinaria de Accionistas de INMOBILIARIA STEFACAR  
9 S.A., en reunión celebrada el día veintiuno de diciembre de  
10 dos mil doce, resolvió aprobar la fusión por absorción entre  
11 INMOBILIARIA NEGESA S.A., como compañía absorbente, con  
12 INMOBILIARIA STEFACAR S.A., como compañía absorbida, las  
13 bases que regirán dicha fusión por absorción y la disolución  
14 anticipada de la compañía como consecuencia de la fusión  
15 por absorción.- Cuatro. DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA  
16 HEISTECAR S.A.- Cuatro.uno. INMOBILIARIA HEISTECAR  
17 S.A., se constituyó mediante escritura pública que autorizó el  
18 entonces Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Doctor  
19 Marcos Díaz Casquete, el trece de Noviembre de mil  
20 novecientos ochenta y siete e inscrita en el Registro Mercantil  
21 de Guayaquil, el veinticinco de Noviembre del mismo año.-  
22 Cuatro.dos. La Junta General Universal y Extraordinaria de  
23 Accionistas de INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., en reunión  
24 celebrada el día veintiuno de diciembre de dos mil doce,  
25 resolvió aprobar la fusión por absorción entre INMOBILIARIA  
26 NEGESA S.A., como compañía absorbente, con INMOBILIARIA  
27 HEISTECAR S.A., como compañía absorbida, las bases que  
28 regirán la fusión por absorción y la disolución anticipada de



1 la compañía como consecuencia de la fusión por absorción.-  
2 Cinco. DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA PASOBAQ S.A.-  
3 Cinco.uno. INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., se constituyó  
4 mediante escritura pública que autorizó el entonces Notario  
Vigésimo Primero de Guayaquil, Doctor Marcos Díaz  
Casquete, el diez de Marzo de mil novecientos ochenta y siete  
e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el treinta y  
uno de Marzo del mismo año.- Cinco.dos. La Junta General  
9 Universal y Extraordinaria de Accionistas de INMOBILIARIA  
10 PASOBAQ S.A., en reunión celebrada el día veintiuno de  
11 diciembre de dos mil doce, resolvió aprobar la fusión por  
12 absorción entre INMOBILIARIA NEGESA S.A., como compañía  
13 absorbente, con INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., como  
14 compañía absorbida, las bases que regirán la fusión por  
15 absorción y la disolución anticipada de la compañía como  
16 consecuencia de la fusión por absorción.- C U A R T A:  
17 FUSIÓN POR ABSORCIÓN.- Con estos antecedentes, el señor  
18 Carlos Eiser Pérez, en su calidad de Gerente y Representante  
19 Legal de las Compañías INMOBILIARIA NEGESA S.A.,  
20 INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. e INMOBILIARA STEFACAR  
21 S.A.; y, el señor Harry Eiser Flores en su calidad de  
22 Presidente y Representante Legal de las Compañías  
23 INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. e INMOBILIARIA CACHORRASA  
24 S.A., quienes actúan debidamente autorizados por sendas  
25 Juntas Generales Universales y Extraordinarias de  
26 Accionistas, celebradas el veintiuno de diciembre de dos mil  
27 doce, manifiestan y declaran: A) Que habiéndose aprobado las  
28 bases de la fusión por absorción, se fusionan INMOBILIARIA



Ab.  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO Sto.  
Guayaquil

- 4 -



1 NEGESA S.A. con las compañías INMOBILIARIA HEISTECAR  
2 S.A., INMOBILIARA STEFACAR S.A, INMOBILIARIA PASOBAQ  
3 S.A. e INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., absorbiendo la  
4 primera a las últimas; B) Que para que opere la fusión por  
5 absorción, INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., INMOBILIARA  
6 STEFACAR S.A, INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. e  
7 INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., que son las compañías  
8 absorbidas, se disuelven, sin que por ello opere o sea precisa  
9 su respectiva liquidación; C) Que como consecuencia de la  
10 fusión por absorción acordada, las compañías absorbidas  
11 INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., INMOBILIARA STEFACAR  
12 S.A, INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. e INMOBILIARIA  
13 CACHORRASA S.A., proceden a traspasar y transferir en  
14 bloque como en efecto traspasan y transfieren, el patrimonio  
15 neto, es decir activos y pasivos, que se reflejan en su Balance  
16 General, cortado al veintisiete de diciembre de dos mil doce;  
17 D) Que INMOBILIARIA NEGESA S.A. acepta el traspaso y  
18 transferencia, que de su patrimonio neto hace a su favor  
19 INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., INMOBILIARA STEFACAR  
20 S.A, INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. e INMOBILIARIA  
21 CACHORRASA S.A., y que, como Compañía absorbente asume  
22 la totalidad de los activos y pasivos de las compañías  
23 INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., INMOBILIARA STEFACAR  
24 S.A, INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. e INMOBILIARIA  
25 CACHORRASA S.A., en consecuencia, INMOBILIARIA NEGESA  
26 S.A. asume las responsabilidades de un liquidador respecto  
27 de los acreedores de las antedichas compañías absorbidas; E)  
28 El Estatuto Social que regirá a INMOBILIARIA NEGESA S.A.

1 una vez perfeccionada legalmente esta fusión por absorción  
2 efectuada mediante este instrumento, será el mismo estatuto  
3 de INMOBILIARIA NEGESA S.A. vigente a la presente fecha,  
4 con la modificación respecto a los artículos segundo y quinto  
5 que consta del texto del acta de Junta General Universal y  
6 Extraordinaria de Accionistas de fecha veintiuno de diciembre  
7 de dos mil doce; F) De conformidad con lo resuelto por las  
8 Juntas Generales Universales y Extraordinarias de  
9 Accionistas de las compañías INMOBILIARIA NEGESA S.A.,  
10 INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., INMOBILIARA STEFACAR  
11 S.A., INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. e INMOBILIARIA  
12 CACHORRASA S.A., los administradores y comisarios de  
13 INMOBILIARIA NEGESA S.A. elegidos con anterioridad a la  
14 presente fecha, una vez perfeccionada legalmente esta fusión  
15 por absorción, continuarán en el ejercicio de sus funciones  
16 por el lapso por el cual fueron elegidos. Mientras que en  
17 relación a los administradores y comisarios de las compañías  
18 INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., INMOBILIARA STEFACAR  
19 S.A., INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. e INMOBILIARIA  
20 CACHORRASA S.A., cesarán automáticamente en el ejercicio  
21 de sus respectivos cargos, una vez perfeccionada en la vía  
22 legal la presente escritura pública.- Q U I N T A:  
23 TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE POR  
24 EFECTOS DE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN: Cinco.uno) El  
25 señor Carlos Eiser Pérez, en su calidad de Gerente y  
26 Representante Legal de INMOBILIARIA STEFACAR S.A.,  
27 debidamente autorizado por la Junta General Universal y  
28 Extraordinaria de Accionistas de fecha veintiuno de diciembre



Ab.  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO 5to.  
Guayaquil

- 5 -



1 de dos mil doce, tiene a bien transferir como en efecto  
2 transfiere a favor de INMOBILIARIA NEGESA S.A., por efectos  
3 de la fusión por absorción que consta de la presente  
4 escritura, la propiedad plena y absoluta de un bien inmueble  
5 consistente en el local número C/cuarenta y ocho de la  
6 Planta Baja del Centro Comercial Policentro, constituido por  
7 planta baja y mezzanine, sujeto al Régimen de Propiedad  
8 Horizontal, ubicado en la parroquia Tarqui cantón Guayaquil  
9 y de la alícuota o cuota-parte equivalente a cero enteros  
10 treinta centésimas por ciento del terreno y más bienes  
11 comunes del Centro Comercial Policentro, cuyo código catastral  
12 es el treinta y tres-cero cero diecinueve-cero cero uno-cero cero  
13 cero cero-uno-cuarenta y ocho que se encuentra comprendido  
14 dentro de los siguientes linderos, medidas y áreas: a) Planta  
15 Baja: Largo, siete metros diez centímetros; por ancho, siete  
16 metros veinticinco centímetros, lo cual da un total para la  
17 Planta Baja de cincuenta y un metros cuadrados sesenta y  
18 seis decímetros cuadrados. Mezzanine: Largo, cinco metros  
19 setenta y cinco centímetros; por ancho, siete metros  
20 veinticinco centímetros, lo cual da un total para el Mezzanine  
21 de cuarenta y un metros cuadrados ochenta y cuatro  
22 decímetros cuadrados, determinándose una superficie total de  
23 noventa y tres metros cuadrados cincuenta decímetros  
24 cuadrados. Los linderos del local antes referido son: por el  
25 NORESTE: corredor de servicio; por el por el NOROESTE:  
26 local C/cuarenta y siete; por el SURESTE: ingreso lateral y  
27 parqueo; y, por el SUROESTE: corredor principal.- b) El  
28 Centro Comercial Policentro se encuentra constituido sobre el

1 terreno ubicado entre la Avenida Primera, la calle Décima y la  
2 calle Diagonal San Jorge (ahora Avenida La Prensa o de los  
3 Periodistas), de la ciudadela Nueva Kennedy, y se encuentra  
4 comprendido dentro los siguientes linderos y dimensiones:  
5 por el NORESTE: Avenida Diagonal San Jorge (ahora Avenida  
6 La Prensa o de los Periodistas), con trescientos noventa y  
7 siete metros, por el SUR: Calle Décima, con doscientos  
8 setenta y cinco metros; y por el OESTE: con la Avenida  
9 Primera, con doscientos noventa y cinco metros, todo lo cual  
10 arroja un área o superficie total del terreno de cincuenta y  
11 siete mil metros cuadrados. Se constituyó al Régimen de  
12 Propiedad Horizontal por escritura pública otorgada ante  
13 Notario Segundo de Guayaquil, doctor Jorge Jara Grau, el  
14 dieciocho de junio de mil novecientos ochenta y dos e inscrita  
15 en el Registro de la Propiedad el ocho de junio de mil  
16 novecientos setenta y ocho.- c) HISTORIA DE DOMINIO.-  
17 INMOBILIARIA STEFACAR S.A., adquirió el dominio del bien  
18 inmueble antes descrito por escritura pública de compraventa  
19 otorgada a su favor por la Compañía INMOBILIARIA POLYZOO  
20 S.A., ante Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Dr. Marcos  
21 Díaz Casquete, el once de agosto del año mil novecientos  
22 noventa y cuatro e inscrita en el Registro de la Propiedad de  
23 Guayaquil el veintiocho de octubre del mismo año.-  
24 Cinco.dos) El señor Harry Emil Eiser Flores, en su calidad de  
25 Presidente y Representante Legal de INMOBILIARIA PASOBAQ  
26 S.A., debidamente autorizado por la Junta General Universal  
27 y Extraordinaria de Accionistas de fecha veintiuno de  
28 diciembre de dos mil doce, tiene a bien transferir como en



A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized name, possibly "H. E. Eiser Flores".

A small, stylized handwritten mark or signature at the bottom of the page.



Ab.  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO 5to.  
Guayaquil

- 6 -



1 efecto transfiere a favor de INMOBILIARIA NEGESA S.A., por  
2 efectos de la fusión por absorción que consta de la presente  
3 escritura, la propiedad plena y absoluta de un bien inmueble  
4 consistente en el Departamento Número Uno y Garaje número  
5 Uno y demás áreas comunes de la planta baja del Condominio  
6 incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal denominado  
7 "Colinas Dos", que se levanta sobre el solar número veintidós  
8 de la Manzana número cero uno ubicado en la Urbanización  
9 Santa Cecilia, en la parroquia Tarqui del cantón Guayaquil.  
10 a) Linderos, dimensiones y demás características del solar  
11 veintidós sobre el que se levanta el Condominio "Colinas Dos"  
12 NORTE: Avenida Décimo Tercera de Colinas de los Ceibos, con  
13 veinte metros; SUR: Lote número doce de la Urbanización  
14 Santa Cecilia, con veinte metros; ESTE: Lote de la misma  
15 urbanización Santa Cecilia, con treinta y seis metros  
16 cincuenta centímetros; y, OESTE: Lote número veintitrés de  
17 la misma urbanización, con treinta y cuatro metros, todo lo  
18 cual da un superficie total del terreno de setecientos metros  
19 cuadrados. Se constituyó al Régimen de Propiedad Horizontal  
20 por escritura pública otorgada ante Notario Trigésimo Cuarto  
21 de Guayaquil, el treinta de junio de mil novecientos noventa y  
22 ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad el treinta de  
23 julio del mismo año. b) Linderos y medidas del departamento  
24 Uno: NORTE: Línea quebrada que limita con los garajes uno y  
25 dos con área común de los departamentos; línea recta en  
26 sentido este-oeste, con una longitud de seis metros ochenta  
27 centímetros; desde este punto, girando cuarenta y cinco  
28 grados, en línea en sentido noreste-suroeste, con una

1 longitud de un metro y cuarenta y ocho centímetros; SUR:  
2 Línea quebrada que limita con el sector izquierdo del retiro  
3 posterior (patio), el mismo que constituye área privada de  
4 departamento; línea en sentido este-oeste, con una longitud  
5 de cuatro metros ochenta centímetros; desde este punto,  
6 girando noventa grados, línea en sentido sur-norte, con  
7 longitud de veinte centímetros; desde este punto, girando  
8 noventa grados, línea recta en sentido sur-norte con una  
9 longitud de diez centímetros; desde este punto, girando  
10 noventa grados línea recta en sentido este-oeste con una  
11 longitud de tres metros noventa centímetros; ESTE: Línea  
12 recta en sentido norte-sur, la que limita con retiro lateral  
13 izquierdo, el mismo que constituye área privada del  
14 departamento con una longitud de veintitrés metros treinta y  
15 cuatro centímetros; y, OESTE: Línea quebrada que limita con  
16 área común de los departamentos y con el eje de pared común  
17 de los departamentos uno y dos; línea en sentido norte-sur,  
18 con longitud de cuatro metros veintitrés centímetros, desde  
19 este punto, girando noventa grados, línea recta en sentido  
20 este-oeste, con longitud de diez centímetros; desde este  
21 punto, girando noventa grados, línea recta en sentido norte-  
22 sur con longitud de un metro setenta y dos centímetros;  
23 desde este punto, girando noventa grados, línea recta en  
24 sentido este-oeste con una longitud de setenta y cinco  
25 centímetros; desde este punto girando noventa grados, línea  
26 recta en sentido norte-sur, con una longitud de dieciséis  
27 metros catorce centímetros. El departamento está ubicado en  
28 la parte Este de la planta baja del edificio. Tiene un área útil



Ab.  
Cesário L. Condo Ch.  
NOTARIO 5to.  
Guayaquil

- 7 -



1 de Ciento noventa y cinco metros cuadrados noventa y cuatro  
2 decímetros cuadrados; y un área común de treinta y siete  
3 metros cuadrados cuarenta y seis decímetros cuadrados; por  
4 lo que la superficie total es de DOSCIENTOS OCHENTA Y  
5 SIETE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y DOS  
6 DECÍMETROS CUADRADOS. Le corresponde una alícuota de  
7 veinticinco enteros cuarenta y un centésimas por ciento, cuyo  
8 código catastral es cincuenta y dos-cero cero cero uno-cero  
9 veintidós-cero cero cero cero-uno-uno. c) Linderos y medidas  
10 del garaje número Uno: NORTE: Línea recta en sentido este-  
11 oeste, que limita con la vía pública, con dos metros ochenta y  
12 dos centímetros; SUR: Línea recta en sentido este-oeste, la  
13 que limita con el área útil privada del departamento número  
14 uno, con dos metros ochenta y dos centímetros; ESTE: Línea  
15 recta en sentido norte-sur, la que limita con el solar número  
16 veintiuno de la manzana cero uno, con nueve metros cuarenta  
17 y un centímetros; y, OESTE: Línea recta en sentido norte-sur,  
18 que limita con el garaje número dos, con nueve metros  
19 cuarenta y un centímetros. Su área útil es de VIENTISÉIS  
20 METROS CUADRADOS CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS  
21 CUADRADOS y su alícuota de condominio es de dos enteros  
22 treinta y cuatro centésimas por ciento y cuyo código catastral  
23 es cincuenta y dos-cero cero cero uno-cero veintidós-cero cero  
24 cero cero-uno-tres.- d) HISTORIA DE DOMINIO.-  
25 INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., adquirió el dominio del bien  
26 inmueble antes descrito por escritura pública de compraventa  
27 otorgada a su favor por los cónyuges Señores Roberto  
28 Bohórquez Triviño y Matilde Kalil Quevedo, ante Notaria,

1 Sexta de Guayaquil, Doctora Jenny Oyague Beltrán, el diez de  
2 agosto del año dos mil seis e inscrita en el Registro de la  
3 Propiedad de Guayaquil el cuatro de octubre del mismo año.-

4 \*Cinco.tres) El señor Carlos Eiser Pérez, en su calidad de  
5 Gerente y Representante Legal de INMOBILIARIA HEISTECAR  
6 S.A., debidamente autorizado por la Junta General Universal  
7 y Extraordinaria de Accionistas de fecha veintiuno de  
8 diciembre de dos mil doce, tiene a bien transferir como en  
9 efecto transfiere a favor de INMOBILIARIA NEGESA S.A., por  
10 efectos de la fusión por absorción que consta de la presente  
11 escritura, la propiedad plena y absoluta de un bien inmueble  
12 consistente en el Departamento Número Tres-E del tercer piso  
13 alto y el Garaje número Tres del condominio denominado  
14 "Princesa del Mar" sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal,  
15 ubicado en el cantón Salinas, provincia de Santa Elena y le  
16 corresponde una alícuota sobre el terreno y bienes comunes  
17 del condominio equivalente a tres enteros treinta y un  
18 centésimos por ciento y dos enteros treinta y cuatro  
19 centésimas por ciento y cuyo código catastral es el uno-uno-  
20 uno-cuarenta y dos-cuatro-siete.- a) Dicho departamento se  
21 encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos,  
22 medidas y áreas: Área útil ciento cincuenta y cinco metros  
23 cuadrados cincuenta y seis decímetros cuadrados.  
24 Características: Partiendo del punto en que convergen la línea  
25 de culata Este con la Línea de la fachada que da hacia el mar  
26 con dirección este-oeste con un metro noventa centímetros  
27 hasta llegar a interceptar la línea de la terraza de los  
28 departamentos, gira en noventa grados con dirección sur-



Ab.  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO Sto.  
Guayaquil

- 8 -



1 norte con tres metros hasta llegar a la esquina de la misma  
2 terraza, gira luego en ángulo recto con dirección este-oeste  
3 sobre el balcón de la terraza hasta llegar al final de la misma  
4 con seis metros veinte centímetros gira en noventa grados con  
5 dirección norte-sur con nueve metros sesenta centímetros  
6 sobre el costado de la terraza del departamento sobre la  
7 pared que limita el departamento con la zona de escaleras y  
8 hall común del edificio gira luego en noventa grados con  
9 dirección oeste-este con cuarenta centímetros y con dirección  
10 norte-sur con dos metros ochenta centímetros sobre la pared  
11 que limita la entrada del edificio con hall común y parte de la  
12 cocina con la caja de los ascensores, girando en noventa  
13 grados con dirección este-oeste con la misma linderación con  
14 un metro sesenta centímetros hasta encontrarse con la pared  
15 que delimita el departamento Este con el departamento del  
16 lado Oeste, gira en ángulo recto con dirección norte-sur con  
17 tres metros setenta centímetros sobre esta misma pared hasta  
18 el punto que intercepta esta división con la culata sur del  
19 edificio. Desde este punto en ángulo recto sobre la pared que  
20 delimita la zona de lavandería con la culata sur del edificio en  
21 dirección oeste-este con un metro ochenta centímetros hasta  
22 encontrar la pared que delimita parte de la culata sur con la  
23 pared exterior del edificio, gira luego en noventa grados con  
24 tres metros ochenta centímetros en dirección norte-sur sobre  
25 la pared que delimita el cuarto y el baño de servicio con la  
26 pared que limita los departamentos del lado este y que forma  
27 parte de la entrada posterior del edificio hasta llegar al punto  
28 de convergencia con parte de la culata sur, girando con

1 noventa grados con dirección oeste-este con siete metros,  
2 sobre la pared que limita el baño del servicio del  
3 departamento y dormitorio posterior con la culata sur que da  
4 hacia la zona de garajes del edificio. Desde este punto y con  
5 dirección sur-norte gira con ángulo recto sobre la pared que  
6 delimita la culata este con el pasadizo común del edificio  
7 sobre el mismo lado con tres metros noventa centímetros,  
8 entrando con dirección este-oeste sobre la misma culata con  
9 treinta centímetros, para virar luego en dirección sur-norte y  
10 con un metro treinta centímetros sobre la pared que limita la  
11 culata este con el baño segundo del departamento, girando  
12 luego en ángulo recto con dirección oeste-este con ochenta  
13 centímetros, sobre la misma culata para girar finalmente en  
14 noventa grados con dirección sur-norte hasta el punto de  
15 partida de la linderación del departamento del lado Este con  
16 doce metros. El Departamento Tres-E del tercer piso alto del  
17 Condominio "Princesa del Mar" es de estructura de hormigón,  
18 sobre piso de baldosa, puertas exteriores e interiores de  
19 madera, sala, comedor, dormitorio principal con closet, baño  
20 y servicio, dos dormitorios con closet, baño y servicio general,  
21 cocina, despensa, dormitorio de servicio y baño de servicio. El  
22 garaje número Tres determinado en los planos protocolizados  
23 del edificio en la escritura de incorporación al Régimen de  
24 Propiedad Horizontal y con un área de construcción de quince  
25 metros cuadrados; es parte también de esta transferencia.- b)  
26 El condominio "PRINCESA DEL MAR", se encuentra  
27 construido sobre el lote de terreno signado con el número  
28 dos, ubicado en la manzana dieciocho del sector Carbo Viteri



Ab.  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO Sta.  
Guayaquil

- 9 -



1 de la ciudad de Salinas, del cantón del mismo nombre, de la  
2 provincia de Santa Elena, el mismo que está comprendido  
3 dentro de los siguientes linderos y dimensiones: por el  
4 NORTE: playa del mar con diecinueve metros setenta y dos  
5 centímetros; por el SUR: calle pública con veintiocho metros;  
6 por el ESTE: Edificio Condesa del Mar, con setenta y siete  
7 metros veinte centímetros; y, por el OESTE: terrenos de  
8 propiedad de los señores Xavier Rosales Aspiazu y Delia  
9 Rosales Aspiazu de Gómez Lince con setenta y siete metros  
10 veinte centímetros; medidas que da una superficie total de  
11 mil ochocientos treinta metros cuadrados seis decímetros  
12 cuadrados. Se constituyó al Régimen de Propiedad Horizontal  
13 por escritura pública otorgada ante Notario Décimo Quinto de  
14 Guayaquil, doctor Miguel Vernaza Requena, el uno de agosto  
15 de mil novecientos setenta y nueve e inscrita en el Registro de  
16 la Propiedad el seis de agosto del mismo año.- c) HISTORIA  
17 DE DOMINIO.- INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., adquirió el  
18 dominio del bien inmueble antes descrito por escritura  
19 pública de compraventa otorgada a su favor por María Teresa  
20 Diminich Acaifurri, ante Notario Décimo Quinto de  
21 Guayaquil, Doctor Miguel Vernaza Requena, el diez de marzo  
22 de mil novecientos ochenta y ocho e inscrita en el Registro de  
23 la Propiedad de Salinas el cuatro de abril del mismo año.-  
24 S E X T A: AUMENTO DE CAPITAL POR EFECTOS DE LA  
25 FUSIÓN POR ABSORCIÓN.- Con estos antecedentes, el señor  
26 Carlos Eiser Pérez, en su calidad de Gerente y Representante  
27 Legal de las Compañías INMOBILIARIA NEGESA S.A.,  
28 INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. e INMOBILIARIA STEFACAR

1 S.A.; y, el señor Harry Eiser Flores en su calidad de  
2 Presidente y Representante Legal de las Compañías  
3 INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. e INMOBILIARIA CACHORRASA  
4 S.A., de conformidad con lo resuelto por la Junta General  
5 Universal y Extraordinaria de Accionistas de sendas  
6 compañías, celebradas el veintiuno de diciembre de dos mil  
7 doce, declara bajo juramento lo siguiente: A) Que el capital  
8 suscrito y pagado de INMOBILIARIA NEGESA S.A. por efectos  
9 de la fusión por absorción de las compañías INMOBILIARIA  
10 CACHORRASA S.A.; INMOBILIARIA STEFACAR S.A.;  
11 INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. e INMOBILIARIA PASOBAQ  
12 S.A., ha sido aumentado en la suma de cuarenta mil Dólares  
13 de los Estados Unidos de América (US\$40,000.00), es decir  
14 que en adelante el capital social de INMOBILIARIA NEGESA  
15 S.A. será de cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de  
16 América (US\$50,000.00), representado en cincuenta mil  
17 acciones de un dólar de los Estados Unidos de América  
18 (US\$1.00) cada una; B) Que el citado aumento de capital  
19 suscrito se encuentra correctamente pagado y así consta en  
20 los registros contables de INMOBILIARIA NEGESA S.A., ya  
21 que se lo realiza como consecuencia de la absorción del  
22 capital suscrito de INMOBILIARIA CACHORRASA S.A.;  
23 INMOBILIARIA STEFACAR S.A.; INMOBILIARIA HEISTECAR  
24 S.A. e INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., que asciende a la suma  
25 de diez mil dólares de los Estados Unidos de América cada  
26 una; C) Que como consecuencia de la fusión por absorción y  
27 el referido aumento de capital social de INMOBILIARIA  
28 NEGESA S.A., se deben emitir y distribuir cuarenta mil



Ab.  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO 5to.  
Guayaquil

-10-



1 nuevas acciones de un dólar de los Estados Unidos de  
2 América cada una, entre los accionistas de INMOBILIARIA  
3 CACHORRASA S.A.; INMOBILIARIA STEFACAR S.A.;  
4 INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. e INMOBILIARIA PASOBAQ  
5 S.A., en proporción a sus acciones. De tal manera que las  
6 referidas cuarenta mil acciones quedarían distribuidas así:  
7 cuatrocientas acciones de un dólar de los Estados Unidos de  
8 América cada una, a favor del Señor Harry Eiser Flores;  
9 cuatrocientas acciones, de un dólar de los Estados Unidos de  
10 América cada una, a favor de la Señora Mercedes Nahón de  
11 Eiser; diecinueve mil seiscientas acciones, de un dólar de los  
12 Estados Unidos de América cada una, a favor de la Señora  
13 Stephanie Eiser Pérez; y, diecinueve mil seiscientas acciones,  
14 de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, a  
15 favor del Señor Carlos Eiser Pérez, quienes son los  
16 accionistas de las compañías absorbidas, en igual proporción;  
17 y, D) Que a la presente fecha, tanto la compañía absorbente  
18 como las compañías absorbidas no tienen contrato alguno con  
19 el Estado ni con ninguna de sus instituciones; y, que no  
20 mantienen obligaciones pendientes de pago con el Instituto  
21 Ecuatoriano de Seguridad Social.- S É P T I M A: REFORMA  
22 DE ESTATUTOS.- Se reforman los artículos segundo y quinto  
23 del Estatuto Social de INMOBILIARIA NEGESA S.A., de  
24 conformidad con los textos del acta de Junta General  
25 Universal y Extraordinaria de Accionistas, celebrada el  
26 veintiuno de diciembre de dos mil doce y que se agrega como  
27 documento habilitante.- O C T A V A: AUTORIZACIÓN.- Se  
28 autoriza al Gerente de INMOBILIARIA NEGESA S.A., para que

1 realice el trámite pertinente para el perfeccionamiento legal  
2 de la presente escritura pública.- N O V E N A:  
3 DOCUMENTOS HABILITANTES.- Se agregan a esta escritura  
4 pública los siguientes documentos para que formen parte de  
5 ella: los Balances Generales de las compañías absorbidas y  
6 absorbente, el Balance Consolidado de la compañía  
7 absorbente, las copias certificadas de las Actas de Junta  
8 General de Accionistas, celebradas por las compañías  
9 intervinientes, el comprobante de pago del impuesto predial  
10 y bomberos correspondiente al año dos mil doce de cada  
11 inmueble transferido y los nombramientos de los  
12 representantes legales de las compañías comparecientes.-  
13 Sirvase Señor Notario agregar las cláusulas de estilo para la  
14 plena validez de este instrumento.- (Firmado) Sylvia Pareja  
15 A., ABOGADA SYLVIA PAREJA ALVARADO, Matrícula Número  
16 cero nueve-mil novecientos noventa y cuatro-veintidós-Foro  
17 de Abogados".- (Hasta aquí la Minuta).- ES COPIA.- Se  
18 agregan los documentos habilitantes correspondientes.- El  
19 presente contrato se encuentra exento de Impuestos, según  
20 Decreto Supremo Setecientos Treinta y Tres, del veintidós de  
21 agosto de mil novecientos setenta y cinco, publicado en el  
22 Registro Oficial ochocientos setenta y ocho, de agosto  
23 veintinueve de mil novecientos setenta y cinco.- Por tanto, el  
24 señor otorgante, se ratificó en el contenido de la Minuta  
25 inserta; y, habiéndole leído yo, el Notario, esta escritura de  
26 FUSIÓN POR ABSORCIÓN: QUE HACE LA COMPAÑÍA  
27 INMOBILIARIA NEGESA S.A., COMO COMPAÑÍA ABSORBENTE  
28 Y LAS COMPAÑÍAS INMOBILIARIA CACHORRASA S.A.,



Ab.  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO 5to.  
Guayaquil

-11-



1 INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA HEISTECAR  
2 S.A. E INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. COMO COMPAÑIAS  
3 ABSORBIDAS; Y, AUMENTO DE CAPITAL DE LA COMPAÑIA.  
4 **Por efectos de la Fusión por Absorción de las Compañias**  
5 INMOBILIARIA NEGESA S.A./ INMOBILIARIA CACHORRASA  
6 S.A., INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA  
7 HEISTECAR S.A. E INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. Y REFORMA  
8 DE ESTATUTO DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA NEGESA  
9 S.A., en alta voz, de principio a fin, al otorgante, éste la  
10 aprobó y firmó en unidad de acto y conmigo, de todo lo cual  
11 doy fe.- **ENTRELINEADOS: Por efectos de la Fusión por Absor-**  
12 **ción de las Compañias.- VALE.-** *of.*

13   
14 CARLOS XAVIER EISER PÉREZ, GERENTE Y  
15 REPRESENTANTE LEGAL DE LA CIA. INMOBILIARIA  
16 NEGESA S.A.- C.C. # 09-0888767-2.-  
17 C.V. # 156-0001.-  
18 R.U.C. # 0990258635001.-

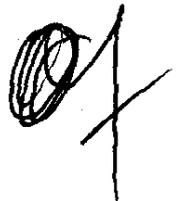
19  
20   
21 CARLOS XAVIER EISER PÉREZ, GERENTE Y  
22 REPRESENTANTE LEGAL DE LA CIA. INMOBILIARIA  
23 STEFACAR S.A.- R.U.C. # 0990858063001.-

24  
25   
26 CARLOS XAVIER EISER PÉREZ, GERENTE Y  
27 REPRESENTANTE LEGAL DE LA CIA. INMOBILIARIA  
28 HEISTECAR S.A.- R.U.C. # 0990889643001.- *of.*

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

  
HARRY EMIL EISER FLORES, PRESIDENTE  
Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA CIA. INMOBILIARIA  
CACHORRASA S.A.- C.C. # 09-0204028-6.-  
C.V. # 202-0102.-  
R.U.C. # 0990858055001.-

  
HARRY EMIL EISER FLORES, PRESIDENTE  
Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA CIA. INMOBILIARIA  
PASOBAQ S.A.- R.U.C. # 0990851747001.-

  
AB. CESARIO L. CONDO CH.

NOTARIO

**"ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA "INMOBILIARIA NEGESA S.A." CELEBRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2012**

En la ciudad de Guayaquil, siendo los veintiún días del mes de diciembre de dos mil doce, a las ocho horas treinta minutos, en la oficina ubicada en la Av. Domingo Comín 1200 y Av. Pío Jaramillo, se reunieron los accionistas de la compañía denominada "INMOBILIARIA NEGESA S.A." a saber: el Señor Harry Eiser Flores, como propietario de 2.500 acciones; la señora Mercedes Nahón de Eiser, como propietaria de 2.500 acciones; la Señora Stephanie Eiser, como propietaria de 122.500 acciones; y, el Señor Carlos Eiser, como propietario de 122.500 acciones. Todas las acciones son ordinarias, nominativas y de un valor de \$0,04 centavos cada una.

Presidió la sesión el señor Harry Eiser, Presidente de la compañía; y, actuó como Secretario, el señor Carlos Eiser, Gerente de la misma.

En virtud de que se encuentra presente la totalidad del capital social de la Compañía, que es de \$ 10.000,00, tal como consta en la lista de accionistas mencionada al inicio y, acogiéndose a lo establecido en el artículo 238 de la Ley de Compañías, los accionistas de la Compañía "INMOBILIARIA NEGESA S.A." consintieron de manera unánime constituirse en Junta General Universal de Accionistas, así como con igual unanimidad aprobaron los siguientes puntos como el orden del día: 1. **Conocer y resolver la reforma del Estatuto Social de la compañía;** y, 2. **Conocer y resolver sobre la Fusión por absorción con las compañías INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. e INMOBILIARIA PASOBAQ S.A.,** así como aprobar las bases de operación de la misma y su consecuente aumento de capital suscrito y pagado y el aumento del valor nominal de las acciones.

El Presidente de la Junta pidió que por Secretaría se diera lectura al primer punto del orden del día, cual es el de la reforma del estatuto social de la compañía. El Presidente tomó la palabra para poner en consideración de la Junta la reforma del Artículo Quinto, en lo que tiene que ver con el valor de cada acción que, al momento es de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América (\$0,04), para que pase a tener el valor de un dólar de los Estados Unidos de América (\$1,00), lo cual está más acorde a la realidad económica y facilitará el manejo de las acciones. Con esto, explicó el Presidente, ya no serían 250.000 acciones de \$0.04 cada una las que estarían en circulación, sino 10.000 acciones de \$1.00 cada una

Así mismo el Presidente puso a consideración de la Junta la conveniencia de reformar el Artículo Segundo referente al Objeto Social de la Compañía, ya que el mismo es muy amplio, de modo que se delimite a las actividades que en sí lleva a cabo INMOBILIARIA NEGESA S.A.

La Junta, luego de varias deliberaciones, resolvió de manera unánime acoger la propuesta del Presidente, aprobando la reforma del Artículo Quinto y Segundo del Estatuto Social de la Compañía, referente al valor de cada acción a fin de que quede fijado en \$1.00, así como de reducir el objeto social de la compañía para que contemple las actividades que la compañía efectivamente realiza.

Una vez aprobado lo anterior, puso el Presidente a consideración de la Junta el texto de Artículo Segundo del Estatuto Social de la compañía:

**"Artículo Segundo.- OBJETO SOCIAL: La compañía podrá dedicarse a las siguientes actividades:**

- a) Administrar inmuebles propios;
- b) Actividad mercantil como comisionista, mandatario, agente o representante; y,
- c) Prestación de servicios de asesoría en las áreas contable, tributaria, bancaria, financiera, administrativa, procesamiento de datos y cualquier otra para la que se requieran conocimientos

técnicos.

Por lo tanto, podrá realizar toda clase de actos y contratos relacionados a este objeto, así como intervenir en licitaciones y concursos de ofertas para contratar con empresas privadas, públicas o semipúblicas."

La Junta resolvió de manera unánime aprobar la reforma del artículo Segundo del Estatuto Social, según el texto propuesto, quedando por aprobar el texto del Artículo Quinto en el siguiente punto donde también se lo modifica.

A continuación, se dio lectura al segundo punto del orden del día, relativo a la Fusión por Absorción de las compañías INMOBILIARIA NEGESA S.A.; INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. e INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., que en adelante se podrán denominar NEGESA; CACHORRASA, STEFACAR, HEISTECAR y PASOBAQ, respectivamente. El Presidente puso en consideración de la Junta la conveniencia de absorber las compañías CACHORRASA, STEFACAR, HEISTECAR y PASOBAQ, mediante una fusión por absorción que le permita a NEGESA asumir todos los activos y pasivos de aquellas, los cuales constan en el balance general de dichas Compañías.

El Presidente manifestó además que STEFACAR, HEISTECAR y PASOBAQ poseen un bien inmueble cada una; siendo el de STEFACAR el local número C/48 de la Planta baja del Centro Comercial Policentro, del cantón Guayaquil; el inmueble de HEISTECAR el Departamento Número Tres-E del tercer piso alto y Garaje en el condominio "Princesa del Mar" del cantón Salinas; y, el de PASOBAQ el Departamento Número Uno y Garaje del Condominio "Colinas Dos" en la Urbanización Santa Cecilia, cantón Guayaquil, inmuebles de considerable valor que pasaría al dominio de NEGESA de darse la fusión por absorción. Al respecto, el Presidente sugirió que el valor de los referidos bienes raíces para efectos de la fusión se lo haga a valor presente, es decir el monto que refleje en libros contables de las compañías absorbidas.

Así mismo, el Presidente sostuvo que de efectuarse la fusión por absorción, la compañía NEGESA elevaría su capital en cuarenta mil dólares estadounidenses (\$40.000), que es la suma total del capital social de las compañías CACHORRASA, STEFACAR, HEISTECAR y PASOBAQ que tienen diez mil dólares estadounidenses de capital cada una. Dicho aumento, más el capital actual de NEGESA, que es de diez mil dólares estadounidenses daría un total de cincuenta mil dólares estadounidenses (\$50.000), como capital suscrito y pagado de la compañía absorbente, dividido en cincuenta mil acciones de \$ 1,00 cada una.

Luego de varias deliberaciones entre los accionistas, la Junta resolvió de manera unánime aprobar la fusión por absorción de la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A. como compañía absorbente y las compañías INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. e INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., como compañías absorbidas, así como también resolvió unánimemente aprobar el aumento del capital suscrito y pagado de la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A. que se produce como consecuencia de la fusión, todo según las bases de la operación que se detallan a continuación:

- 1.- Que NEGESA asume el patrimonio neto, es decir, todos los activos y pasivos que las compañías CACHORRASA, STEFACAR, HEISTECAR y PASOBAQ reflejan en sus Balances Generales respectivos, los cuales son traspasados en bloque a la compañía absorbente;
- 2.- Que entre los activos a traspasarse a NEGESA se encuentran los bienes inmuebles antes descritos, dos de ellos ubicados en el cantón Guayaquil y uno ubicado en el cantón Salinas, de propiedad de

STEFACAR, PASOBAQ y HEISTECAR, respectivamente;

3.- Que NEGESA se hará cargo del pasivo de CACHORRASA, STEFACAR, HEISTECAR y PASOBAQ y asumirá por este hecho la responsabilidad de un liquidador frente a los acreedores de dichas compañías;

4.- Que queda elevado el capital suscrito y pagado de INMOBILIARIA NEGESA S.A., en la suma de cuarenta mil dólares estadounidenses (\$40.000), con lo cual dicho capital suscrito y pagado queda fijado en cincuenta mil dólares estadounidenses (US\$ 50.000,00), dividido en cincuenta mil acciones de un dólar cada una (US\$ 1,00);

5.- Que el pago del referido aumento se lo efectúe mediante la fusión por absorción del patrimonio de las compañías CACHORRASA, STEFACAR, HEISTECAR y PASOBAQ;

6.- Que las cuarenta mil acciones emitidas dentro de este aumento, que tendrán la numeración de la 10.001 a la 50.000 inclusive, serán distribuidas entre los accionistas de las compañías absorbidas, en proporción a sus acciones, según conste en el Libro de Acciones y Accionistas correspondiente. Siendo los mismos accionistas y en igual proporción los que constan registrados en las compañías absorbidas y en la compañía absorbente, la distribución de las cuarenta mil acciones y el total en la compañía absorbente queda de la siguiente manera;

ACCIONISTA	ACCIONES EN NEGESA RECIBIDAS POR LA FUSIÓN	TOTAL DE ACCIONES EN NEGESA DESPUÉS DE LA FUSIÓN
Harry Eiser Flores	400	500
Mercedes Nahón	400	500
Carlos Eiser Pérez	19.600	24.500
Stephanie Eiser P.	19.600	24.500
<b>TOTAL</b>	<b>40.000</b>	<b>50.000</b>

7.- Que el Gerente queda autorizado para tramitar y contabilizar el aumento de capital en la forma determinada, dando cumplimiento a todos los requisitos para el perfeccionamiento de lo acordado;

8.- Que el Estatuto Social de NEGESA, una vez producida la fusión por absorción, continuará regida por su actual Estatuto Social, con la única variación del artículo segundo y quinto relativo al objeto social y capital de la Compañía, respectivamente; y,

9.- Que los administradores y comisario de NEGESA, elegidos con anterioridad a la presente fecha, una vez perfeccionada la fusión por absorción, continuarán en el ejercicio de sus funciones por el lapso para el cual fueron elegidos, cesando por su parte los administradores y comisarios de CACHORRASA, STEFACAR, HEISTECAR y PASOBAQ en sus cargos, una vez perfeccionada legalmente la presente fusión.

Luego, el Presidente de la compañía manifestó que como resultado de la fusión por absorción y el consecuente aumento de capital suscrito y pagado de la compañía, a más de la modificación aprobada en el primer punto del orden del día, se hacía necesario aprobar el siguiente texto para el Artículo Quinto del Estatuto Social de NEGESA:

**"Artículo Quinto: CAPITAL SOCIAL.- El capital suscrito y pagado de la compañía es de CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 50.000,00), representado por cincuenta mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una."**

La Junta resolvió de manera unánime aprobar la reforma al artículo quinto del Estatuto Social, de acuerdo al texto propuesto por el Presidente.



Así mismo la Junta autorizó al representante legal de la compañía a que comparezca a nombre de INMOBILIARIA NEGESA S.A., a otorgar la escritura pública de fusión por absorción con las compañías INMOBILIARIA CACHORRASA S.A.; INMOBILIARIA STEFACAR S.A.; INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. e INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., así como sus eventuales rectificaciones, quedando facultado a realizar todos los trámites pertinentes para cumplir las resoluciones adoptadas en la presente sesión.

No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente declaró concluida la sesión, siendo las diez horas concediendo un receso para la redacción de la presente acta, hecho lo cual, fue leída ante los accionistas presentes y firmada por todos en señal de aprobación."

**FIRMAN:** (f) Harry Eiser- PRESIDENTE; (f) Carlos Eiser- GERENTE-SECRETARIO; (f) Carlos Eiser; (f) Stephanie Eiser; (f) Mercedes Nahón de Eiser; y, (f) Harry Eiser.

**CERTIFICO:** Que la presente Acta es fiel copia de su original que reposa en el Libro de Actas correspondiente Guayaquil, 21 de Diciembre de 2012

  
Carlos Eiser

**GERENTE-SECRETARIO**





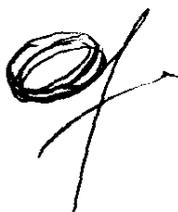
**Inmobiliaria Negesa S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 27 de Diciembre de 2012**

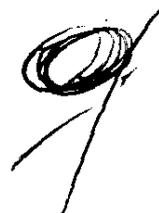
100000000	<b>** ACTIVO **</b>		257,077.69
101000000	<b>* ACTIVO CORRIENTE *</b>		24,942.24
101010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	19,745.73	
101020000	ACTIVOS FINANCIEROS	4,800.00	
101040000	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	146.75	
101050000	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	249.76	
102000000	<b>* ACTIVO NO CORRIENTE *</b>		232,135.45
102010000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	232,135.45	
102010100	TERRENOS	50,958.00	
102010101	Terrenos	2,941.17	
102010103	Terrenos segun Niif	48,016.83	
102010200	EDIFICIOS	183,936.50	
102010202	Edificios segun Niif	183,936.50	
102011200	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(2,759.05)	
200000000	<b>** PASIVO **</b>		53,552.47
201000000	<b>* PASIVO CORRIENTE *</b>		203.21
201030000	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	201.55	
201070000	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	1.66	
202000000	PASIVO NO CORRIENTE		53,349.26
202090000	PASIVO DIFERIDO	53,349.26	
290000000	<b>** PATRIMONIO NETO **</b>		203,525.22
300000000	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA		203,525.22
301000000	CAPITAL	10,000.00	
301010000	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	10,000.00	
304000000	RESERVAS:	6,699.28	
304010000	RESERVA LEGAL	1,883.79	
304010100	Reserva Legal	1,883.79	
304020000	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	4,815.49	
304020100	Reserva Facultativa y Estatutaria	4,815.49	
305000000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	178,604.07	
306000000	RESULTADOS ACUMULADOS	11,628.41	
307000000	RESULTADOS DEL EJERCICIO	(3,406.54)	
307010100	Ganancia Neta del Ejercicio	-	
307010200	Perdida Neta del Ejercicio	(3,406.54)	
310000000	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		257,077.69

  
 Ec. Mónica Yambay Reyes  
 Contador

  
 Carlos Elger Perez  
 Gerente General







Guayaquil, 15 de febrero del 2011

Señor  
**CARLOS EISER PÉREZ**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme poner en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA NEGESA S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy, resolvió reelegir a usted **GERENTE** de la compañía, por un período de **CINCO** años y con las facultades y las atribuciones establecidas en el Estatuto Social de la Compañía, particularmente los señalados en el artículo Duodécimo de los mismos.

En el desempeño de sus funciones usted ejercerá, individualmente, la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

La compañía **INMOBILIARIA NEGESA S.A.**, se constituyó como Compañía Anónima Negesa Negocios Generales S.A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Guayaquil, Dr. Ovidio Correa Bustamante, el 22 de septiembre de 1975, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 6 de octubre del mismo año. La compañía se transformó a Compañía de Responsabilidad Limitada mediante escritura pública otorgada ante el mismo Notario Dr. Ovidio Correa Bustamante, el 25 de agosto de 1978, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 22 de mayo de 1979. Posteriormente la compañía se transformó en Sociedad Anónima mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil Ab. Marcos Díaz Casquete, el 1 de abril del 2000, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 5 de febrero del 2001. Por último, la compañía aumentó su capital mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete, el 6 de agosto del 2008, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 27 de noviembre del mismo año.

Su anterior nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 21 de marzo del 2006.

Muy atentamente,



**Harry Eiser Flores**  
**PRESIDENTE**

Conste expresamente que acepto el nombramiento que antecede.- Mi nacionalidad es ecuatoriana y mi cédula de ciudadanía es la número 0908887672. Cualquier notificación se me efectuara en la Av. Domingo Comín No. 1200 y Pío Jaramillo, de esta ciudad de Guayaquil.  
Guayaquil, 15 de febrero del 2011.-



**Carlos Eiser Pérez**



NUMERO DE REPERTORIO: 11.470  
FECHA DE REPERTORIO: 25/feb/2011  
HORA DE REPERTORIO: 16:22

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL  
Certifica: que con fecha veinticinco de Febrero del dos mil once, queda  
inscrito el Nombramiento de Gerente de la Compañía INMOBILIARIA  
NEGESA S.A., a favor de CARLOS XAVIER EISER PEREZ, a foja  
18.697, Registro Mercantil número 3.527.-

ORDEN: 11470



REVISADO POR:

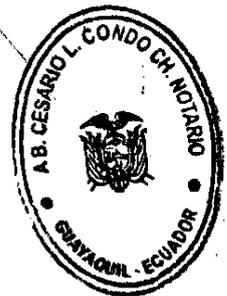
LS



REGISTRO  
AL ZOILA CEDENO GELLAN  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADA

CERTIFICO: Que esta xerox copia  
es igual a su original.- 28 DIC 2012

AD, Cesario L. Condo Chiriboga  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil



*Handwritten signatures and initials*

**"ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA "INMOBILIARIA STEFACAR S.A." CELEBRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2012**

En la ciudad de Guayaquil, siendo los veintiún días del mes de diciembre de dos mil doce, a las quince horas, en la oficina ubicada en la Av. Domingo Comín 1200 y Av. Pío Jaramillo, se reunieron los accionistas de la compañía denominada **"INMOBILIARIA STEFACAR S.A."** a saber: el Señor Harry Eiser, como propietario de 100 acciones; la señora Mercedes Nahón de Eiser, como propietaria de 100 acciones; la Señora Stephanie Eiser, como propietaria de 4.900 acciones; y, el Señor Carlos Eiser, como propietario de 4.900 acciones. Todas las acciones son ordinarias, nominativas y de un valor de \$1 cada una.

Presidió la sesión el señor Harry Eiser, Presidente de la compañía; y, actuó como Secretario, el señor Carlos Eiser, Gerente de la misma.

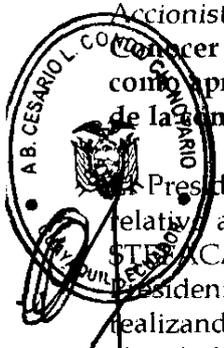
En virtud de que se encuentra presente la totalidad del capital social de la Compañía, que es de \$10.000,00, tal como consta en la lista de accionistas mencionada al inicio y, acogiéndose a lo establecido en el artículo 238 de la Ley de Compañías, los accionistas de la Compañía **"INMOBILIARIA STEFACAR S.A."** consintieron de manera unánime constituirse en Junta General Universal de Accionistas, así como con igual unanimidad aprobaron el siguiente punto como el orden del día: **Conocer y resolver sobre la Fusión por absorción con la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A., así como aprobar las bases de operación de la misma y la consecuente disolución anticipada y voluntaria de la compañía.**

El Presidente de la Junta pidió que por Secretaría se diera lectura al único punto del orden del día, relativo a la Fusión por Absorción de las compañías INMOBILIARIA NEGESA S.A. e INMOBILIARIA STEFACAR S.A., que en adelante se podrán denominar NEGESA y STEFACAR, respectivamente. El Presidente tomó la palabra para manifestar que, en virtud de que STEFACAR no se encuentra realizando ningún tipo de actividad económica consideraba conveniente que dicha compañía sea absorbida por la compañía NEGESA, mediante una fusión por absorción, en la cual STEFACAR le traspase a aquella en bloque todo su patrimonio.

El Presidente manifestó además que, como STEFACAR posee un local signado con el número C/48 de la Planta baja del Centro Comercial Policentro, ubicado en la ciudad de Guayaquil, de darse la fusión por absorción, éste pasaría al dominio de NEGESA, sugiriendo el Presidente que el valor del referido bien inmueble para efectos de la fusión se lo haga a valor presente, es decir al monto que refleje en los libros contables la compañía STEFACAR.

Por otra parte, el Presidente manifestó también, que de producirse la fusión por absorción, STEFACAR debería disolverse voluntaria y anticipadamente, puesto que sería absorbida en su totalidad por NEGESA, es decir, con todos sus activos y pasivos. Así mismo, de resolverse la fusión por absorción, la compañía no tendría que pasar por el trámite de liquidación previsto, puesto que la Ley de Compañías no lo exige para este caso específico.

Posteriormente, el Presidente sostuvo que de efectuarse la fusión por absorción, la compañía NEGESA vería elevado su capital en la suma de diez mil dólares estadounidenses, que es el capital social actual de la compañía STEFACAR, y las acciones emitidas por dicho aumento de capital en NEGESA, serían suscritas por los accionistas de STEFACAR en proporción a las que actualmente poseen, tal como lo establece la Ley de Compañías.



Luego de varias deliberaciones entre los accionistas, la Junta resolvió de manera unánime aprobar la fusión por absorción de la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A. como compañía absorbente y la compañía INMOBILIARIA STEFACAR S.A., como compañía absorbida, así como también resolvió unánimemente aprobar la disolución voluntaria y anticipada de la compañía STEFACAR, que se produce como consecuencia de la fusión, todo según las bases de la operación que se detallan a continuación:

- 1.- Que la compañía INMOBILIARIA STEFACAR S.A., se disuelve voluntaria y anticipadamente;
- 2.- Que por darse la fusión por absorción de la compañía STEFACAR con la compañía NEGESA, no cabe el trámite de liquidación previsto, ya que la Ley de Compañías, así expresamente lo estipula;
- 3.- Que STEFACAR traspasa y transfiere a NEGESA, su patrimonio neto, es decir, activos y pasivos, reflejados en su Balance General;
- 4.- Que entre los activos a ser absorbidos por NEGESA se encuentra el local comercial antes descrito ubicado en la ciudad de Guayaquil, de propiedad de STEFACAR, mismo que se traspasa a valor presente;
- 5.- Que NEGESA se hará cargo del pasivo de STEFACAR y asumirá por este hecho la responsabilidad de un liquidador frente a los acreedores de la misma;
- 6.- Que las diez mil acciones que se emitirán en el capital de NEGESA, como consecuencia de la absorción de STEFACAR, serán distribuidas entre los accionistas que consten a la presente fecha en el Libro de Acciones y Accionistas de la compañía absorbida, STEFACAR, en proporción al número de sus acciones, de tal manera que le corresponderán al Señor Harry Eiser, cien acciones de un dólar cada una; a la Señora Mercedes Nahón de Eiser, cien acciones de un dólar cada una; a la Señora Stephanie Eiser, cuatro mil novecientas acciones de un dólar cada una y al Señor Carlos Eiser, cuatro mil novecientas acciones de un dólar cada una en el capital social de NEGESA;
- 7.- Que NEGESA, una vez producida la fusión por absorción, continuará regida por su actual Estatuto Social, con la variación de los artículos segundo y quinto relativos al objeto social y capital de la compañía; y,
- 8.- Que los administradores y comisario de STEFACAR, elegidos con anterioridad a la presente fecha, una vez perfeccionada la fusión por absorción, cesarán de sus respectivos cargos. Mientras, que los administradores y comisario de NEGESA, continuarán en el ejercicio de sus cargos, una vez perfeccionada en la vía legal la fusión por absorción entre ambas compañías.

Así mismo la Junta autorizó al representante legal de la compañía a que comparezca a nombre de INMOBILIARIA STEFACAR S.A., a otorgar la escritura pública de fusión por absorción con la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A., así como sus eventuales rectificaciones, quedando facultado a realizar todos los trámites pertinentes para cumplir las resoluciones adoptadas en la presente sesión.

No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente declaró concluida la sesión, siendo las dieciséis horas y veinte minutos, concediendo un receso para la redacción de la presente acta, hecho lo cual, fue leída ante los accionistas presentes y firmada por todos en señal de aprobación."

**FIRMAN:** (f) Harry Eiser- PRESIDENTE; (f) Carlos Eiser- GERENTE-SECRETARIO; (f) Carlos Eiser; (f) Stephanie Eiser; (f) Mercedes Nahón de Eiser; y, (f) Harry Eiser.

**CERTIFICO:** Que la presente Acta es fiel copia de su original que reposa en el Libro de Actas correspondiente Guayaquil, 21 de Diciembre de 2.012.

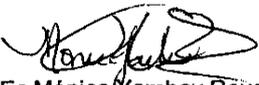
  
Carlos Eiser

GERENTE-SECRETARIO



**Inmobiliaria Stefacar S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 27 de Diciembre de 2012**

100000000	<b>** ACTIVO **</b>		317,710.45
101000000	<b>* ACTIVO CORRIENTE *</b>		18,644.64
101010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	17,431.16	
101050000	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	1,213.48	
102000000	<b>* ACTIVO NO CORRIENTE *</b>		299,065.81
102010000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	299,065.81	
102010200	EDIFICIOS	299,065.81	
200000000	<b>** PASIVO **</b>		71,351.42
201000000	<b>* PASIVO CORRIENTE *</b>		14.85
201030000	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	6.10	
201070000	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	8.75	
202000000	PASIVO NO CORRIENTE		71,336.57
202040000	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	1,575.97	
202090000	PASIVO DIFERIDO	69,760.60	
290000000	<b>** PATRIMONIO NETO **</b>		246,359.03
300000000	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA		246,359.03
301000000	CAPITAL	10,000.00	
301010000	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	10,000.00	
304000000	RESERVAS:	2,229.20	
304010000	RESERVA LEGAL	664.96	
304010100	Reserva Legal	664.96	
304020000	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	1,564.24	
304020100	Reserva Facultativa y Estatutaria	1,564.24	
305000000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	233,546.34	
306000000	RESULTADOS ACUMULADOS	(114.21)	
307000000	RESULTADOS DEL EJERCICIO	697.70	
307010100	Ganancia Neta del Ejercicio	697.70	
307010200	Perdida Neta del Ejercicio	-	
310000000	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		317,710.45

  
 Ec. Mónica Yambay Reyes  
 Contador

  
 Carlos Eiser Perez  
 Gerente General







Guayaquil, 6 de diciembre del 2010

Señor  
**CARLOS EISER PÉREZ**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme poner en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA STEFACAR S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy, resolvió reelegir a usted **GERENTE** de la compañía, por un período de **CINCO** años y con las facultades y las atribuciones constantes en sus Estatutos Sociales, particularmente los señalados en el artículo Duodécimo de los mismos.

En el desempeño de sus funciones usted ejercerá, individualmente, la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

La compañía **INMOBILIARIA STEFACAR S.A.**, se constituyó mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 23 de abril del 1987, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 15 de mayo del mismo año. La compañía aumento su capital y reformo integralmente y codificó sus Estatutos Sociales, mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 14 de junio del 2000, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 31 de julio del mismo año. Por último, la compañía aumento su capital mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete, el 6 de agosto del 2008, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 11 de marzo del 2009.

Su anterior nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 3 de octubre del 2005.

Muy atentamente,



**Harry Eiser Flores**  
**PRÉSIDENTE**

Conste expresamente que acepto el nombramiento que antecede.- Mi nacionalidad es ecuatoriana y mi cédula de ciudadanía es la número 0908887672. Cualquier notificación se me efectuara en la Av. Domingo Comín No. 1200 y Pío Jaramillo, de esta ciudad de Guayaquil.

Guayaquil, 6 de diciembre del 2010



**Carlos Eiser Pérez**



NUMERO DE REPERTORIO: 62.758  
FECHA DE REPERTORIO: 10/Dic/2010  
HORA DE REPERTORIO: 11:37

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL  
Certifica: que con fecha dieciseis de Diciembre del dos mil diez, queda  
inscrito el Nombramiento de Gerente, de la Compañía INMOBILIARIA  
STEFACAR S.A., a favor de CARLOS XAVIER EISER PEREZ, a  
foja 133.958, Registro Mercantil número 23.901.

ORDEN: 62758



~~REGISTRO~~  
MERCANTIL

S

REVISADO POR:

ck



AB. TATIANA GARCIA PLAZA  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADA

CERTIFICO: Que esta xerox copia  
es igual a su original.

28 DIC 2012.

Ab. Cesario L. Condo Chiriboga  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil



Handwritten signatures and initials.

**"ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA "INMOBILIARIA HEISTECAR S.A." CELEBRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2012**

En la ciudad de Guayaquil, siendo los veintiún días del mes de diciembre de dos mil doce, a las diecisiete horas, en la oficina ubicada en la Av. Domingo Comín 1200 y Av. Pío Jaramillo, se reunieron los accionistas de la compañía denominada "INMOBILIARIA HEISTECAR S.A." a saber: el Señor Harry Eiser Flores, como propietario de 100 acciones; la señora Mercedes Nahón de Eiser, como propietaria de 100 acciones; la Señora Stephanie Eiser, como propietaria de 4.900 acciones; y, el Señor Carlos Eiser, como propietario de 4.900 acciones. Todas las acciones son ordinarias, nominativas y de un valor de \$1 cada una.

Presidió la sesión el señor Harry Eiser, Presidente de la compañía; y, actuó como Secretario, el señor Carlos Eiser, Gerente de la misma.

En virtud de que se encuentra presente la totalidad del capital social de la Compañía, que es de \$10.000,00, tal como consta en la lista de accionistas mencionada al inicio y, acogiéndose a lo establecido en el artículo 238 de la Ley de Compañías, los accionistas de la Compañía "INMOBILIARIA HEISTECAR S.A." consintieron de manera unánime constituirse en Junta General Universal de Accionistas, así como con igual unanimidad aprobaron el siguiente punto como el orden del día: **Conocer y resolver sobre la Fusión por absorción con la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A., así como aprobar las bases de operación de la misma y la consecuente disolución anticipada y voluntaria de la compañía.**

El Presidente de la Junta pidió que por Secretaría se diera lectura al único punto del orden del día, relativo a la Fusión por Absorción de las compañías INMOBILIARIA NEGESA S.A. e INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., que en adelante se podrán denominar NEGESA y HEISTECAR, respectivamente. El Presidente tomó la palabra para manifestar que en virtud de que HEISTECAR no se encuentra realizando ningún tipo de actividad económica consideraba conveniente que dicha compañía sea absorbida por la compañía NEGESA, mediante una fusión por absorción en la cual HEISTECAR le traspase a aquella en bloque todo su patrimonio.

El Presidente manifestó además que como HEISTECAR posee un bien inmueble cual es el Departamento Número Tres-E del tercer piso alto y el Garaje número Tres del condominio "Princesa del Mar" en el cantón Salinas, de darse la fusión por absorción, éste pasaría al dominio de NEGESA, sugiriendo el Presidente que el valor del referido bien inmueble para efectos de la fusión se lo haga a valor presente, es decir al monto que refleje en los libros contables la compañía HEISTECAR.

Por otra parte, el Presidente manifestó también, que de producirse la fusión por absorción, HEISTECAR debería disolverse voluntaria y anticipadamente, puesto que sería absorbida en su totalidad por NEGESA, es decir, con todos sus activos y pasivos. Así mismo, de resolverse la fusión por absorción, la compañía no tendría que pasar por el trámite de liquidación previsto, puesto que la Ley de Compañías no lo exige para este caso específico.

Posteriormente, el Presidente sostuvo que de efectuarse la fusión por absorción, la compañía NEGESA vería elevado su capital en la suma de diez mil dólares estadounidenses, que es el capital social actual de la compañía HEISTECAR, y las acciones emitidas por dicho aumento de capital en NEGESA, serían suscritas por los accionistas de HEISTECAR en proporción a las que actualmente poseen, tal como lo establece la Ley de Compañías.



Luego de varias deliberaciones entre los accionistas, la Junta resolvió de manera unánime aprobar la fusión por absorción de la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A. como compañía absorbente y la compañía INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., como compañía absorbida, así como también resolvió unánimemente aprobar la disolución voluntaria y anticipada de la compañía HEISTECAR, que se produce como consecuencia de la fusión, todo según las bases de la operación que se detallan a continuación:

- 1.- Que la compañía INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., se disuelve voluntaria y anticipadamente;
- 2.-Que por darse la fusión por absorción de la compañía HEISTECAR con la compañía NEGESA, no cabe el trámite de liquidación previsto, ya que la Ley de Compañías, así expresamente lo estipula;
- 3.-Que HEISTECAR traspasa y transfiere a NEGESA, su patrimonio neto, es decir, activos y pasivos, reflejados en su Balance General;
- 4.-Que entre los activos a ser absorbidos por NEGESA se encuentra el departamento y garaje antes descrito ubicados en el cantón Salinas, de propiedad de HEISTECAR, mismo que se traspasa a valor presente;
- 5.-Que NEGESA se hará cargo del pasivo de HEISTECAR y asumirá por este hecho la responsabilidad de un liquidador frente a los acreedores de la misma;
- 6.-Que las diez mil acciones que se emitirán en el capital de NEGESA, como consecuencia de la absorción de HEISTECAR, serán distribuidas entre los accionistas que consten a la presente fecha en el Libro de Acciones y Accionistas de la compañía absorbida HEISTECAR, en proporción al número de sus acciones, de tal manera que le corresponderán al Señor Harry Eiser, cien acciones de un dólar cada una; a la Señora Mercedes Nahón de Eiser, cien acciones de un dólar cada una; a la Señora Stephanie Eiser, cuatro mil novecientas acciones de un dólar cada una y al Señor Carlos Eiser, cuatro mil novecientas acciones de un dólar cada una en el capital social de NEGESA;
- 7.-Que NEGESA, una vez producida la fusión por absorción, continuará regida por su actual Estatuto Social, con la variación de los artículos segundo y quinto relativos al objeto social y capital de la compañía; y,
- 8.-Que los administradores y comisario de HEISTECAR, elegidos con anterioridad a la presente fecha, una vez perfeccionada la fusión por absorción, cesarán de sus respectivos cargos. Mientras, que los administradores y comisario de NEGESA, continuarán en el ejercicio de sus cargos, una vez perfeccionada en la vía legal la fusión por absorción entre ambas compañías.

Así mismo la Junta autorizó al representante legal de la compañía a que comparezca en nombre de INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., a otorgar la escritura pública de fusión por absorción con la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A., así como sus eventuales rectificaciones, quedando facultado a realizar todos los trámites pertinentes para cumplir las resoluciones adoptadas en la presente sesión.

 No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente declaró concluida la sesión, siendo las dieciocho horas, concediendo un receso para la redacción de la presente acta, hecho lo cual, fue leída ante los accionistas presentes y firmada por todos en señal de aprobación."

**FIRMAN:** (f) Harry Eiser- PRESIDENTE; (f) Carlos Eiser- GERENTE-SECRETARIO; (f) Carlos Eiser; (f) Stephanie Eiser; (f) Mercedes Nahón de Eiser; y, (f) Harry Eiser.

**CERTIFICO:** Que la presente Acta es fiel copia de su original que reposa en el Libro de Actas correspondiente Guayaquil, 21 de Diciembre de 2.012.

  
Carlos Eiser

**GERENTE-SECRETARIO**



**Inmobiliaria Heistecar S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 27 de Diciembre de 2012**

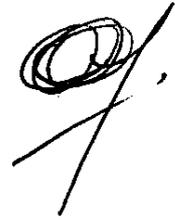
100000000	<b>** ACTIVO **</b>		<b>153,662.84</b>
101000000	* ACTIVO CORRIENTE *		20,720.23
101010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	18,925.38	
101020000	ACTIVOS FINANCIEROS	1,500.00	
101040000	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	124.51	
101050000	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	170.34	
102000000	* ACTIVO NO CORRIENTE *		132,942.61
102010000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	132,942.61	
102010100	TERRENOS	2,700.00	
102010101	Terrenos	527.57	
102010103	Terrenos segun Niif	2,172.43	
102010200	EDIFICIOS	130,242.61	
200000000	<b>** PASIVO **</b>		<b>35,911.64</b>
202000000	PASIVO NO CORRIENTE		35,911.64
202040000	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	5,000.00	
202090000	PASIVO DIFERIDO	30,911.64	
290000000	<b>** PATRIMONIO NETO **</b>		<b>117,751.20</b>
300000000	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA		117,751.20
301000000	CAPITAL	10,000.00	
301010000	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	10,000.00	
304000000	RESERVAS:	2,636.09	
304010000	RESERVA LEGAL	1,194.19	
304010100	Reserva Legal	1,194.19	
304020000	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	1,441.90	
304020100	Reserva Facultativa y Estatutaria	1,441.90	
305000000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	103,486.79	
306000000	RESULTADOS ACUMULADOS	5,529.61	
307000000	RESULTADOS DEL EJERCICIO	(3,901.29)	
307010100	Ganancia Neta del Ejercicio	-	
307010200	Pérdida Neta del Ejercicio	(3,901.29)	
310000000	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>153,662.84</b>

  
 Ec.Mónica Yambay Reyes  
 Contador

  
 Carlos Eiser Perez  
 Gerente General







Guayaquil, 6 de diciembre del 2010

Señor  
**CARLOS EISER PÉREZ**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme poner en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA HEISTECAR S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy, resolvió reelegir a usted **GERENTE** de la compañía, por un período de **CINCO** años y con las facultades y las atribuciones constantes en sus Estatutos Sociales, particularmente los señalados en el artículo Duodécimo de los mismos.

En el desempeño de sus funciones usted ejercerá, individualmente, la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.



La compañía **INMOBILIARIA HEISTECAR S.A.**, se constituyó mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 13 de noviembre del 1987, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 25 de noviembre del mismo año. La compañía aumento su capital y reformo integralmente y codificó sus Estatutos Sociales, mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 14 de junio del 2000, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 2 de agosto del mismo año. Por último la compañía aumento su capital mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete, el 6 de agosto del 2008, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 6 de agosto del 2009.

Su anterior nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 28 de septiembre del 2005.

Muy atentamente,

**Harry Eiser Flores**  
**PRESIDENTE**

Conste expresamente que acepto el nombramiento que antecede.- Mi nacionalidad es ecuatoriana y mi cédula de ciudadanía es la número 0908887672. Cualquier notificación se me efectuara en la Av. Domingo Comín No. 1200 y Pío Jaramillo, de esta ciudad de Guayaquil.

Guayaquil, 6 de diciembre del 2010

**Carlos Eiser Pérez**

NUMERO DE REPERTORIO: 62.438  
FECHA DE REPERTORIO: 09/Dic/2010  
HORA DE REPERTORIO: 12:08

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL  
Certifica: que con fecha quince de Diciembre del dos mil diez, queda  
inscrito el Nombramiento de Gerente, de la Compañía INMOBILIARIA  
HEISTECAR S.A., a favor de CARLOS XAVIER EISER PEREZ, a  
foja 134.012, Registro Mercantil número 23.907.

ORDEN: 62438



5

REVISADO POR:

*Handwritten mark*



AB. TATIANA GARCIA PLAZA  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADA

CERTIFICO: Que esta xeroxcopia  
es igual a su original.

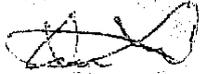
28 DIC 2012

*Handwritten signature*  
Ab. Cesario L. Condo Chiriboga  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil



*Handwritten signatures*

CIVILADANIA 090888767-2  
PISER PEREZ CARLOS XAVIER  
GUAYAS/GUAYASQUIL/CASCO /CONCEPCION/  
19 MARZO 1968  
007- 0210 03395 M  
GUAYAS/ GUAYASQUIL  
CASCO /CONCEPCION/ 1968



EDUCACIONAL... FOTOCOPIA  
CASADO NATIYA WIVERO TORRES  
CONDOMINIO...  
NAREY NIGER  
OSMILA PEREZ  
GUAYASQUIL  
12/04/2012

0000813



CERTIFICO: Que esta xerox copia  
es igual a su original.

28 DIC 2012

AD. Cesario L. Condo Chiriboga  
Nota: o 5o. del Cantón  
Guayaquil



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
156-0001 NÚMERO 0908887672 CÉDULA  
PISER PEREZ CARLOS XAVIER  
GUAYAS GUAYASQUIL  
PROVINCIA CANTÓN  
TARQUI VÍA A LA COSTA  
PARROQUIA ZONA  
P) PRESIDENTA (S) DE LA JUNTA

**"ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA "INMOBILIARIA CACHORRASA S.A." CELEBRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2012**

En la ciudad de Guayaquil, siendo los veintiún días del mes de diciembre de dos mil doce, a las trece horas diez minutos, en la oficina ubicada en la Av. Domingo Comín 1200 y Av. Pío Jaramillo, se reunieron los accionistas de la compañía denominada "INMOBILIARIA CACHORRASA S.A." a saber: el Señor Harry Eiser, como propietario de 100 acciones; la señora Mercedes Nahón de Eiser, como propietaria de 100 acciones; la Señora Stephanie Eiser, como propietaria de 4.900 acciones; y, el Señor Carlos Eiser, como propietario de 4.900 acciones. Todas las acciones son ordinarias, nominativas y de un valor de \$1 cada una.

Presidió la sesión el señor Harry Eiser, Presidente de la compañía; y, actuó como Secretario, el señor Carlos Eiser, Gerente de la misma.

En virtud de que se encuentra presente la totalidad del capital social de la Compañía, que es de \$10.000,00, tal como consta en la lista de accionistas mencionada al inicio y, acogiéndose a lo establecido en el artículo 238 de la Ley de Compañías, los accionistas de la Compañía "INMOBILIARIA CACHORRASA S.A." consintieron de manera unánime constituirse en Junta General Universal de Accionistas, así como con igual unanimidad aprobaron el siguiente punto como el orden del día: **Conocer y resolver sobre la Fusión por absorción con la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A., así como aprobar las bases de operación de la misma y la consecuente disolución anticipada y voluntaria de la compañía.**

El Presidente de la Junta pidió que por Secretaría se diera lectura al primer y único punto del orden del día, relativo a la Fusión por Absorción de las compañías INMOBILIARIA NEGESA S.A. e INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., que en adelante se podrán denominar NEGESA y CACHORRASA, respectivamente. El Presidente tomó la palabra para manifestar que, en virtud de que CACHORRASA no se encuentra realizando ningún tipo de actividad económica consideraba conveniente que dicha compañía sea absorbida por la compañía NEGESA, mediante una fusión por absorción, en la cual CACHORRASA le traspase a aquella en bloque todo su patrimonio.

Por otra parte, el Presidente manifestó también, que de producirse la fusión por absorción, CACHORRASA debería disolverse voluntaria y anticipadamente, puesto que sería absorbida en su totalidad por NEGESA, es decir, con todos sus activos y pasivos. Así mismo, de resolverse la fusión por absorción, la compañía no tendría que pasar por el trámite de liquidación previsto, puesto que la Ley de Compañías no lo exige para este caso específico.

Posteriormente, el Presidente sostuvo que de efectuarse la fusión por absorción, la compañía NEGESA vería elevado su capital en la suma de diez mil dólares estadounidenses, que es el capital social actual de la compañía CACHORRASA, y las acciones emitidas por dicho aumento de capital en NEGESA, serían suscritas por los accionistas de CACHORRASA en proporción a las que actualmente poseen, tal como lo establece la Ley de Compañías.

Luego de varias deliberaciones entre los accionistas, la Junta resolvió de manera unánime aprobar la fusión por absorción de la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A. como compañía absorbente y la compañía INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., como compañía absorbida, así como también resolvió unánimemente aprobar la disolución voluntaria y anticipada de la compañía CACHORRASA, que se produce como consecuencia de la fusión, todo según las bases de la operación que se detallan a continuación:



- 1.- Que la compañía INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., se disuelve voluntaria y anticipadamente;
- 2.- Que por darse la fusión por absorción de la compañía CACHORRASA con la compañía NEGESA, no cabe el trámite de liquidación previsto, ya que la Ley de Compañías, así expresamente lo estipula;
- 3.- Que CACHORRASA traspasa y transfiere a NEGESA, su patrimonio neto, es decir, activos y pasivos, reflejados en su Balance General;
- 4.- Que NEGESA se hará cargo del pasivo de CACHORRASA y asumirá por este hecho la responsabilidad de un liquidador frente a los acreedores de la misma;
- 6.- Que las diez mil acciones que se emitirán en el capital de NEGESA, como consecuencia de la absorción de CACHORRASA, serán distribuidas entre los accionistas que consten a la presente fecha en el Libro de Acciones y Accionistas de la compañía absorbida, CACHORRASA, en proporción al número de sus acciones, de tal manera que le corresponderán al Señor Harry Eiser, cien acciones de un dólar cada una; a la Señora Mercedes Nahón de Eiser, cien acciones de un dólar cada una; a la Señora Stephanie Eiser, cuatro mil novecientas acciones de un dólar cada una y al Señor Carlos Eiser, cuatro mil novecientas acciones de un dólar cada una en el capital social de NEGESA;
- 7.- Que NEGESA, una vez producida la fusión por absorción, continuará regida por su actual Estatuto Social, con la variación de los artículos segundo y quinto relativos al objeto social y capital de la compañía; y,
- 8.- Que los administradores y comisario de CACHORRASA, elegidos con anterioridad a la presente fecha, una vez perfeccionada la fusión por absorción, cesarán de sus respectivos cargos. Mientras, que los administradores y comisario de NEGESA, continuarán en el ejercicio de sus cargos, una vez perfeccionada en la vía legal la fusión por absorción entre ambas compañías.

Así mismo la Junta autorizó al representante legal de la compañía a que comparezca en representación de INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., a otorgar la escritura pública de fusión por absorción con la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A., así como sus eventuales rectificaciones, quedando facultado a realizar todos los trámites pertinentes para cumplir las resoluciones adoptadas en la presente sesión.

No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente declaró concluida la sesión, siendo las catorce horas y treinta minutos, concediendo un receso para la redacción de la presente acta, hecho lo cual, fue leída ante los accionistas presentes y firmada por todos en señal de aprobación."

**FIRMAN:** (f) Harry Eiser- PRESIDENTE; (f) Carlos Eiser- GERENTE-SECRETARIO; (f) Carlos Eiser; (f) Stephanie Eiser; (f) Mercedes Nahón de Eiser; y, (f) Harry Eiser.

**CERTIFICO:** Que la presente Acta es fiel copia de su original que reposa en el Libro de Actas correspondiente Guayaquil, 21 de Diciembre de 2.012.

  
Carlos Eiser

GERENTE-SECRETARIO




**Inmobiliaria Cachorrassa S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 27 de Diciembre de 2012**

100000000	<b>** ACTIVO **</b>		26,301.47
101000000	* ACTIVO CORRIENTE *		26,301.47
101010000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	25,890.55	
101050000	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	410.92	
200000000	<b>** PASIVO **</b>		3,967.70
201000000	* PASIVO CORRIENTE *		49.16
201030000	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	49.16	
202000000	PASIVO NO CORRIENTE		3,918.54
202040000	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	3,918.54	
290000000	<b>** PATRIMONIO NETO **</b>		22,333.77
300000000	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA		22,333.77
301000000	CAPITAL	10,000.00	
301010000	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	10,000.00	
304000000	RESERVAS:	3,275.88	
304010000	RESERVA LEGAL	1,945.53	
304010100	Reserva Legal	1,945.53	
304020000	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	1,330.35	
304020100	Reserva Facultativa y Estatutaria	1,330.35	
306000000	RESULTADOS ACUMULADOS	10,886.22	
307000000	RESULTADOS DEL EJERCICIO	(1,828.33)	
307010100	Ganancia Neta del Ejercicio	-	
307010200	Perdida Neta del Ejercicio	(1,828.33)	
310000000	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>26,301.47</b>

  
 Ec. Mónica Yambay Reyes  
 Contador

  
 Carlos Eiser Perez  
 Gerente General







Guayaquil, 6 de diciembre del 2010

Señor  
**HARRY EISER FLORES**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme poner en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA CACHORRASA S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy, resolvió reelegir a usted **PRESIDENTE** de la compañía, por un período de **CINCO** años y con las facultades y las atribuciones constantes en sus Estatutos Sociales, particularmente los señalados en el artículo Duodécimo de los mismos.

En el desempeño de sus funciones usted ejercerá, individualmente, la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

La compañía **INMOBILIARIA CACHORRASA S.A.**, se constituyó mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 23 de abril del 1987, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 14 de mayo del mismo año. Por último, la compañía aumento su capital y reformo integralmente y codificó sus Estatutos Sociales, mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 6 de agosto del 2008, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 27 de noviembre del mismo año.

Su anterior nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 28 de septiembre del 2005.

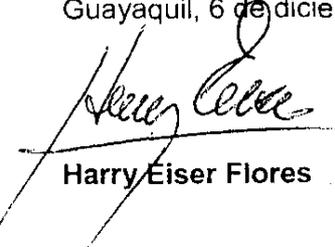
Muy atentamente,



**Carlos Eiser Pérez**  
**GERENTE-SECRETARIO**

Conste expresamente que acepto el nombramiento que antecede.- Mi nacionalidad es ecuatoriana y mi cédula de ciudadanía es la número 0902040286. Cualquier notificación se me efectuara en la Av. Domingo Comín No. 1200 y Pío Jaramillo, de esta ciudad de Guayaquil.

Guayaquil, 6 de diciembre del 2010



**Harry Eiser Flores**



NUMERO DE REPERTORIO: 62.763  
FECHA DE REPERTORIO: 10/Dic/2010  
HORA DE REPERTORIO: 11:37

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL  
Certifica: que con fecha diez de Diciembre del dos mil diez, queda  
inscrito el Nombramiento de Presidente, de la Compañía  
INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., a favor de HARRY EMIL  
EISER FLORES, a foja 131.668, Registro Mercantil número 23.562.

ORDEN: 62763



5

REVISADO POR:

2



**REGISTRO  
MERCANTIL**  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADA

CERTIFICO: Que esta xerocopia  
es igual a su original.

28 DIC 2012.

AD, Cesario L. Conao Chiribogo  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil



Handwritten signature/initials

**"ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA "INMOBILIARIA PASOBAQ S.A." CELEBRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2012**

En la ciudad de Guayaquil, siendo los veintiún días del mes de diciembre de dos mil doce, a las diez horas treinta minutos, en la oficina ubicada en la Av. Domingo Comín 1.200, se reunieron los accionistas de la compañía denominada "**Inmobiliaria Pasobaq S.A.**" a saber: el Señor Harry Eiser Flores, como propietario de 100 acciones; la señora Mercedes Nahón de Eiser, como propietaria de 100 acciones; la Señora Stephanie Eiser, como propietaria de 4.900 acciones; y, el Señor Carlos Eiser, como propietario de 4.900 acciones. Todas las acciones son ordinarias, nominativas y de un valor de \$1 cada una.

Presidió la sesión el señor Harry Eiser, Presidente de la compañía; y, actuó como Secretario, el señor Carlos Eiser, Gerente de la misma.

En virtud de que se encuentra presente la totalidad del capital social de la Compañía, que es de \$10.000,00, tal como consta en la lista de accionistas mencionada al inicio y, acogiéndose a lo establecido en el artículo 238 de la Ley de Compañías, los accionistas de la Compañía "**INMOBILIARIA PASOBAQ S.A.**" consintieron de manera unánime constituirse en Junta General Universal de Accionistas, así como con igual unanimidad aprobaron los siguientes puntos como el orden del día: **1.-Conocer y resolver sobre las renunciaciones de la Subgerente y de la Vicepresidente de la Compañía, y; 2.-Conocer y resolver sobre la Fusión por absorción con la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A., así como aprobar las bases de operación de la misma y la consecuente disolución anticipada y voluntaria de la compañía.**

Se pasó a tratar el primer punto del orden del día, para lo cual el Presidente puso en consideración de la Junta la renuncia de la Señora Stephanie Eiser y de la Econ. Mónica Yambay a los cargos de Subgerente y Vicepresidente que, respectivamente, han venido ejerciendo dentro de la Compañía. Luego de cortas deliberaciones, la Junta resolvió aprobar de manera unánime la renuncia de la Subgerente y de la Vicepresidente de la Compañía, no sin antes agradecerles por los servicios prestados a la misma.

Inmediatamente, el Presidente de la Junta pidió que por Secretaría se diera lectura al segundo punto del orden del día, relativo a la Fusión por Absorción de las compañías INMOBILIARIA NEGESA S.A. e INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., que en adelante se podrán denominar NEGESA y PASOBAQ, respectivamente. El Presidente tomó la palabra para manifestar que, en virtud de que PASOBAQ no se encuentra realizando ningún tipo de actividad económica, consideraba conveniente que dicha compañía sea absorbida por la compañía NEGESA, mediante una fusión por absorción, en la cual PASOBAQ le traspase a aquella en bloque todo su patrimonio.

El Presidente manifestó además que, como PASOBAQ tiene un bien inmueble cual es el Departamento Número Uno y Garaje en la planta baja del Condominio denominado "Colinas Dos", en la Urbanización Santa Cecilia, del cantón Guayaquil, de darse la fusión por absorción, éste pasaría al dominio de NEGESA, sugiriendo el Presidente que el valor del referido bien inmueble para efectos de la fusión se lo haga a valor presente, es decir al monto que refleje en los libros contables la compañía PASOBAQ.

El Presidente manifestó también, que de producirse la referida fusión, PASOBAQ debería disolverse voluntaria y anticipadamente, puesto que sería absorbida en su totalidad por NEGESA, es decir, con sus activos y pasivos. Así mismo, de resolverse la fusión por absorción, la compañía no pasaría por el trámite de liquidación previsto, puesto que la Ley de Compañías no lo exige para este caso específico.

Posteriormente, el Presidente sostuvo que de efectuarse la fusión por absorción, la compañía NEGESA vería elevado su capital en la suma de diez mil dólares estadounidenses, que es el capital social actual de

PASOBAQ, y las acciones emitidas por dicho aumento de capital en NEGESA, serían suscritas por los accionistas de PASOBAQ, en proporción a las que actualmente poseen, tal como lo establece la Ley.

Luego de varias deliberaciones entre los accionistas, la Junta resolvió de manera unánime aprobar la fusión por absorción de la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A. como compañía absorbente y la compañía INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., como compañía absorbida, así como también resolvió unánimemente aprobar la disolución voluntaria y anticipada de la compañía PASOBAQ, que se produce como consecuencia de la fusión, todo según las bases de la operación que se detallan a continuación:

- 1.- Que la compañía INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., se disuelve voluntaria y anticipadamente;
- 2.- Que por darse la fusión por absorción de la compañía PASOBAQ con la compañía NEGESA, no cabe el trámite de liquidación previsto, ya que la Ley de Compañías, así expresamente;
- 3.- Que PASOBAQ traspasa y transfiere a NEGESA, su patrimonio neto, es decir, activos y pasivos, reflejados en su Balance General;
- 4.- Que entre los activos a ser absorbidos por NEGESA se encuentra el departamento y garaje antes descrito ubicado en la Urbanización Santa Cecilia, del cantón Guayaquil de propiedad de PASOBAQ, mismo que se traspasa a valor presente;
- 5.- Que NEGESA se hará cargo del pasivo de PASOBAQ y asumirá por este hecho la responsabilidad de un liquidador frente a los acreedores de la misma;
- 6.- Que las diez mil acciones que se emitirán en el capital de NEGESA, como consecuencia de la absorción de PASOBAQ, serán distribuidas entre los accionistas que consten a la presente fecha en el Libro de Acciones y Accionistas de la compañía absorbida PASOBAQ, en proporción al número de sus acciones, de tal manera que le corresponderán al Señor Harry Eiser, cien acciones de un dólar cada una; a la Señora Mercedes Nahón de Eiser, cien acciones de un dólar cada una; a la Señora Stephanie Eiser, cuatro mil novecientas acciones de un dólar cada una y al Señor Carlos Eiser, cuatro mil novecientas acciones de un dólar cada una en el capital social de NEGESA;
- 7.- Que NEGESA, una vez producida la fusión por absorción, continuará regida por su actual Estatuto Social, con la variación de los artículos segundo y quinto relativos al objeto social y capital de la compañía; y,
- 8.- Que los administradores y comisario de PASOBAQ, elegidos con anterioridad a la presente fecha, una vez perfeccionada la fusión por absorción, cesarán de sus respectivos cargos. Mientras, que los administradores y comisario de NEGESA, continuarán en el ejercicio de sus cargos, una vez perfeccionada en la vía legal la fusión por absorción entre ambas compañías.

Así mismo, la Junta autorizó al representante legal de la compañía a que comparezca a nombre de INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., a otorgar la escritura pública de fusión por absorción con la compañía INMOBILIARIA NEGESA S.A., así como sus eventuales rectificaciones, quedando facultado a realizar todos los trámites pertinentes para cumplir las resoluciones adoptadas en la presente sesión.

No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente declaró concluida la sesión, siendo las doce horas, concediendo un receso para la redacción de la presente acta, hecho lo cual, fue leída ante los accionistas presentes y firmada por todos en señal de aprobación."

**FIRMAN:** (f) Harry Eiser- PRESIDENTE; (f) Carlos Eiser- GERENTE-SECRETARIO; (f) Carlos Eiser; (f) Stephanie Eiser; (f) Mercedes Nahón de Eiser; y, (f) Harry Eiser.

**CERTIFICO:** Que la presente Acta es fiel copia de su original que reposa en el Libro de Actas correspondiente Guayaquil, 21 de Diciembre de 2012.

  
Carlos Eiser

GERENTE-SECRETARIO



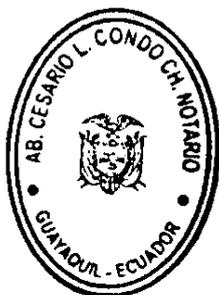
**Inmobiliaria Pasobaq S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 27 de Diciembre de 2012**

100000000	<b>** ACTIVO **</b>		<b>146,927.08</b>
101000000	* ACTIVO CORRIENTE *		33,797.68
101010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	32,173.22	
101020000	ACTIVOS FINANCIEROS	1,200.00	
101050000	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	424.46	
102000000	* ACTIVO NO CORRIENTE *		113,129.40
102010000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	113,129.40	
102010100	TERRENOS	38,115.00	
102010103	Terrenos segun Niif	38,115.00	
102010200	EDIFICIOS	75,014.40	
200000000	<b>** PASIVO **</b>		<b>94,355.05</b>
201000000	* PASIVO CORRIENTE *		0.50
201030000	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	0.50	
202000000	PASIVO NO CORRIENTE		94,354.55
202040000	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	80,966.30	
202090000	PASIVO DIFERIDO	13,388.25	
290000000	<b>** PATRIMONIO NETO **</b>		<b>52,572.03</b>
300000000	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA		52,572.03
301000000	CAPITAL	10,000.00	
301010000	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	10,000.00	
304000000	RESERVAS:	2,020.89	
304010000	RESERVA LEGAL	896.00	
304010100	Reserva Legal	896.00	
304020000	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	1,124.89	
304020100	Reserva Facultativa y Estatutaria	1,124.89	
305000000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	44,821.53	
306000000	RESULTADOS ACUMULADOS	(1,425.60)	
307000000	RESULTADOS DEL EJERCICIO	(2,844.79)	
307010100	Ganancia Neta del Ejercicio	-	
307010200	Perdida Neta del Ejercicio	(2,844.79)	
310000000	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>146,927.08</b>

  
 Ec.Mónica Yambay Reyes  
 Contador

  
 Carlos Eiser Perez  
 Gerente General







Guayaquil, 6 de diciembre del 2010

Señor  
**HARRY EISER FLORES**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

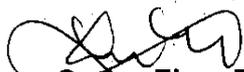
Cúmpleme poner en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA PASOBAQ S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy, resolvió reelegir a usted **PRESIDENTE** de la compañía, por un período de **CINCO** años y con las facultades y las atribuciones constantes en sus Estatutos Sociales, particularmente los señalados en el artículo Duodécimo de los mismos.

En el desempeño de sus funciones usted ejercerá, individualmente, la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

La compañía **INMOBILIARIA PASOBAQ S.A.**, se constituyó mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 10 de marzo del 1987, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 31 de marzo del mismo año. Por último, la compañía aumento su capital y reformo integralmente y codificó sus Estatutos Sociales, mediante escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 6 de agosto del 2008, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón, el 11 de marzo del 2009.

Su anterior nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 28 de septiembre del 2005.

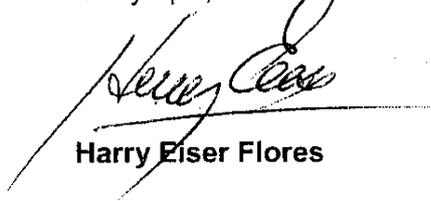
Muy atentamente,



**Carlos Eiser Pérez**  
**GERENTE-SECRETARIO**

Conste expresamente que acepto el nombramiento que antecede.- Mi nacionalidad es ecuatoriana y mi cédula de ciudadanía es la número 0902040286. Cualquier notificación se me efectuara en la Av. Domingo Comín No. 1200 y Pío Jaramillo, de esta ciudad de Guayaquil.

Guayaquil, 6 de diciembre del 2010



**Harry Eiser Flores**



NUMERO DE REPERTORIO: 62.761  
FECHA DE REPERTORIO: 10/Dic/2010  
HORA DE REPERTORIO: 11:37

LA REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL  
Certifica: que con fecha diez de Diciembre del dos mil diez, queda  
inscrito el Nombramiento de Presidente, de la Compañía  
INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., a favor de HARRY EMIL EISER  
FLORES, a foja 132.207, Registro Mercantil número 23.645. Enmendado:

EMIL.- Vale.-  
ORDEN: 62761



5

REVISADO POR



REGISTRO  
MERCANTIL  
A. B. YOLIA CEDENO GELLAN  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADA

CERTIFICO: Que esta xerocopia  
es igual a su original.- 28 DIC 2012

AD. Cesario L. Condo Chiriboga  
Nota o 5o. del Cantón  
Guayaquil



*Handwritten marks and signatures*





# REGISTRO OFICIAL

## ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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

EDMUNDO ARIZALA ANDRADE  
DIRECTOR ENCARGADO

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

### SUMARIO:

	Págs.		Págs.
<b>FUNCION EJECUTIVA</b>		<b>MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR:</b>	
<b>DECRETOS:</b>			
1226	2	990294	18
Dispónese que cualquier persona natural o jurídica que mantenga créditos con instituciones financieras que se encuentren en procesos de reestructuración o procedimientos de saneamiento, podrá cancelar la totalidad o parte del capital de tales operaciones con certificados de depósito reprogramados de otra institución que se encuentre en reestructuración o saneamiento, siempre que se encuentren a nombre del titular del pasivo o endosados a nombre de la persona que solicita la cancelación y se encuentre amparado por la garantía de depósito .....		Delégase al Subsecretario del Litoral para que, en el ámbito de su jurisdicción, suscriba los Acuerdos Ministeriales de aprobación de estatutos, reformas y codificaciones de organizaciones sujetas al Código Civil .....	
29	3	<b>RESOLUCIONES:</b>	
Expídese el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal .....		<b>JUNTA BANCARIA:</b>	
1230	14	JB-99-153	18
Defínense las muestras su valor para la aplicación del número VII del artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas .....		Modifícase la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria .....	
1235	15	JB-99-154	19
Expídese el Reglamento para el Manejo, Destino y Control de los Recursos de Autogestión del Servicio Exterior .....		Elimínase de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria la referencia del artículo 73 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero .....	
<b>ACUERDOS:</b>		JB-99-155	19
<b>SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA:</b>		Modifícase la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria .....	
125	17	<b>SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS:</b>	
Deléganse atribuciones al Director de la Oficina de Planificación .....		99-1-3-3-007	20
		Adóptanse las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, preparadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador .....	

No. 1229

Jamil Mahuad Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA

Considerando:

Por Decreto Ley de Emergencia N°. 08 de 11 de marzo de 1990, publicado en el Registro Oficial No. 1069 de 15 de agosto de 1990, se expidió la Ley de Propiedad Horizontal;

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

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

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

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

Es indispensable dictar un reglamento que supla las deficiencias existentes y sobre todo que contemple aspectos como la valoración de los inmuebles para efectos de impuestos comunales; que garantice la participación de las copropietarias; y para que esa Ley pueda tener aplicación actual;

En virtud de las atribuciones constantes en el numeral 5 del artículo 174 de la Constitución Política de la República,

Decreta:  
Que se apruebe el presente REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**CAPITULO I**  
**DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

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

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

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

En caso que el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal esté constituido por un edificio mixto de vivienda y comercio, no será un conjunto de vivienda y centro comercial, las normas del presente Reglamento General se aplicarán diferenciando el destino para el cual fue construido el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

**CAPITULO II**

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

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



*[Handwritten signature]*

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

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

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

**ARTICULO 8: DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.-** En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de 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.

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

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

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

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

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

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

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

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;

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;

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;

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.

La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,

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 podrá establecer otras en el reglamento interno que se dicte para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes constituidos en condominio o declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, tomando en consideración el fin y la naturaleza para el cual fue construido dicho condominio.

**CAPITULO III**

**DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO**

**ARTICULO 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.

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

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

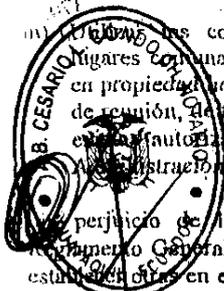
**ARTICULO 16: REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

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

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

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

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



*Handwritten signature or initials.*

**ARTICULO 18: PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.**

Esta prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Organó Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usuarios 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 asco 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, inflamables o de prohibida tenencia;
- f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en propiedad horizontal, a tenor de lo dispuesto en el literal k) del artículo 18; y
- g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

**CAPITULO IV**

**DE LAS SANCIONES**

**ARTICULO 19: SANCIONES.**- La realización de uno o más de los actos prohibidos, será 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 interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen.

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

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

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

**CAPITULO V**

**DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

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

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

1) 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.

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

3) 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.

4) 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.

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



pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, mejoramiento, mejora y mantenimiento de los bienes comunes.

6) 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.

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

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

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

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

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

**CAPITULO VI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CAPITULO VII**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con un día hábil por lo menos de anticipación a la fecha de realización en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos que se tratarán en la sesión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



*[Handwritten signature]*

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

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

declarado en propiedad horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal b) del artículo 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 alcuotas sumen el 20% del total de ellas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exponer y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e impuestos que le presentare la Administración;

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;

Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;

g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda y para comercio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones; y,

h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;

b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;

c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal que se expida.



*[Handwritten signature]*

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

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

- a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio

o declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

- h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los Organos de Administración;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General, según corresponda;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

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



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

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

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

**CAPITULO VIII**

**SOLUCION DE CONFLICTOS**

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

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

**CAPITULO IX**

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

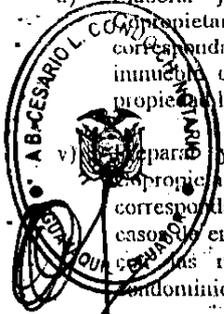
**ARTICULO 64: PROMOCION Y PUBLICIDAD.-** Para el caso de inmuebles declarados en propiedad horizontal cuya finalidad sea el comercio, los costos de publicidad y promoción de los mismos serán asumidos a prorrata de cada alcuota de propiedad de todos los copropietarios y demás personas que ostenten derechos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

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

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

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

- 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) Reparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Organos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.



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

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

acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada 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**

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

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

**CAPITULO IX**

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

**ARTICULO 64: PROMOCION Y PUBLICIDAD.-** Para el caso de inmuebles declarados en propiedad horizontal cuya finalidad sea el comercio, los costos de publicidad y promoción de los mismos serán asumidos a prorrata de cada 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.

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

**Registro Oficial N° 270**

**DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

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

**DISPOSICION TRANSITORIA**

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

**DISPOSICIONES FINALES**

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

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

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

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

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

Es fiel copia del original. - Lo certifico:

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



CERTIFICO: Que esta xeroxcopia es igual a su original. 28 DIC 2012

Ab. Cesario L. Condo Chiriboga  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil

ION  
AGUIL  
ARCOS N.  
CASQUETE

3 "MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.- Alcaldía.- Cero quinientos noventa y  
4 uno.- Guayaquil, febrero dieciséis de mil novecientos setenta y ocho.- Señor  
5 Ingeniero Lino Jemi Presidente de INMOTEC ECUATORIANA S.A., Ciudad.  
6 Referencia: Oficio número ocho mil seiscientos doce de Asesoría Jurídica  
7 Propiedad Horizontal del edificio denominado Policentro. Vistos los  
8 informes favorables contenidos en los Oficios número SGER cero quince de  
9 la Empresa Municipal de Agua Potable de Guayaquil, número trescientos  
10 cuarenta y uno-S de la Jefatura Provincial de Salud del Guayas, número  
11 ciento cuarenta y seis de la Oficina Municipal de Control de Construcciones  
12 y número ocho mil seiscientos doce de Asesoría Jurídica Municipal; esta  
13 Alcaldía, de conformidad a lo dispuesto en el artículo dos de la Ordenanza  
14 Municipal de Propiedad Horizontal emite la declaratoria al Régimen de  
15 Propiedad Horizontal al edificio denominado POLICENTRO que se está  
16 construyendo sobre el solar de propiedad de la Junta de Beneficencia de  
17 Guayaquil, ubicado en las calles Avenida Diagonal San Jorge entre la Calle  
18 Décima y la Avenida Primera, Manzana número dieciocho-diecinueve y  
19 veinte, solar sin número de la Parroquia Tarqui de esta ciudad. Muy  
20 atentamente, Por Guayaquil Independiente. Dios, Patria y Libertad, firmado)  
21 Ingeniero Raúl Bach Carbo. Alcalde de Guayaquil. c.c.: Catastro y Avalúos,  
22 Rentas, Compulsación, Control de Construcciones, Registrador de la  
23 Propiedad".- ES FIEL COMPUESTA DEL OFICIO MUNICIPAL ORDENADO POR  
24 EL ALCALDE DE GUAYAQUIL".- Guayaquil, veintiocho de diciembre  
25 del dos mil doce.-



*CC*  
Ab. Cesario L. Condo Chiriboga  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil





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

**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

250109

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial

33-0019-001-0-1-48

Fecha de Apertura: Domingo 04 de Diciembre de 2005

Conforme a la solicitud Número: 24440 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Matrícula Inmobiliaria Número 250109, **CERTIFICACIÓN** que contiene:

- a) La información física del predio (información que nos suministra el Catastro Municipal gracias a la Conexión Informática que existe entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y el Registro de la Propiedad) ; y,
- b) La historia Jurídica del predio, historia que consta en los archivos de este Registro de la Propiedad.

**INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL**

**Alícuota:** 0.3

Los datos que a continuación se describen corresponden al Solar sobre el que se levanta la Propiedad Horizontal.

**LINDEROS Y MESURAS CATASTRALES:**

- Por el Norte: Ave San Jorge, con 210.00 mts.
- Por el Sur: Cda Kennedy, con 255.00 mts.
- Por el Este: Ave San Jorge, con 180.00 mts.
- Por el Oeste: Ave Fco Bolona, con 258.00 mts.

**FORMA DEL SOLAR:**

Area Escritura:	50452.31 mts2.	Area Levantamiento:	50452.31 mts2.
Fondo Escritura:	0.00 mts.	Fondo Levantamiento:	0.00 mts.
Frente Escritura:	460.05 mts.		
Frente 1:	460.05 mts.	Frente 3:	258.00 mts.
Frente 2:	255.00 mts.	Frente 4:	0.00 mts.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:**

Estado del Solar: CONSTRUIDO  
 Uso del Solar: NO INDICA EL USO DEL SOLAR  
 Alumbrado: SI Pavimentación: SI Agua Potable: SI Bordillo: SI  
 Alcantarillado: SI Red telefónica: SI Acera: SI  
 Esquinero o Meridional: Esquinero

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

**LINDEROS REGISTRALES:**

Local C-48 planta baja y mezzanine del Centro Comercial "Policentro", edificado sobre el solar 1 manzana 19 de la Ciudadela Kennedy, parroquia Tarqui.

ALICUOTA: 0,30%  
 AREA PLANTA BAJA: 51,66 metros cuadrados.  
 AREA MEZZANINE: 41,84 metros cuadrados.  
 AREA TOTAL: 93,50 metros cuadrados.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	11,774	30/12/1991	272,785
Propiedades	Compraventa	7,352	28/10/1994	194,085
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	17,071	06/12/2006	36,439
Hipotecas y Gravámenes	Ampliación de Hipoteca Abierta	14,564	28/09/2007	31,513

**DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE PROPIEDADES**

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el **Lunes, 30 de Diciembre de 1991**

Tomo: 307 / 1,991

Folio Inicial: 272,785 - Folio Final: 272,802

Número de Inscripción: 11,774

Número de Repertorio: 26,736

Oficina donde se guarda el original Notaría Vigésima Primera

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 18-Oct-91

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

\*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-91168850001	Inmobiliaria Polyzoo S A		Guayaquil
Vendedor	09-90967946001	Junta de Beneficencia de Guayaquil		Guayaquil

2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el **Viernes, 28 de Octubre de 1994**

Tomo: 263 / 1,994

Folio Inicial: 194,085 - Folio Final: 194,110

Número de Inscripción: 7,352

Número de Repertorio: 16,904

Oficina donde se guarda el original Notaría Vigésima Primera

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 11-Ago-94

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

\*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-90858063001	Inmobiliaria Stefacar S A		Guayaquil
Vendedor	09-91168850001	Inmobiliaria Polyzoo S A		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	11774	30-Dic-1991	272785	272802

**REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

1 / 2 **Hipoteca Abierta**

Inscrito el **Miércoles, 06 de Diciembre de 2006**

Tomo: 73 / 2,006

Folio Inicial: 36,439 - Folio Final: 36,440

Número de Inscripción: 17,071

Número de Repertorio: 32,041

Oficina donde se guarda el original Notaría Trigésima Quinta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 08-Nov-06

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

Hipoteca que se constituye para garantizar las obligaciones de la compañía Ecuatoriana de Negocios Ecune S.A.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Acreedor	17-90368718001	Banco de la Producción S A Produbanco		Quito
Garante Hipotecario	09-90858063001	Inmobiliaria Stefacar S A		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	7352	28-Oct-1994	194085	194110

2 / 2 **Ampliación de Hipoteca Abierta**

Inscrito el **Viernes, 28 de Septiembre de 2007**

Tomo: 64 / 2,007

Folio Inicial: 31,513 - Folio Final: 31,514

Número de Inscripción: 14,564

Número de Repertorio: 26,293

Oficina donde se guarda el original Notaría Trigésima Quinta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 27-Ago-07

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

Amplian la Hipoteca Abierta en el sentido que se da autorización a Produbanco para ceder o asignar la hipoteca abierta y todos los demás derechos y gravámenes que a favor de Produbanco se constituyen por este instrumento a cualquier otra institución financiera o no, pública, privada o semipública.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Acreedor	17-90368718001	Banco de la Producción S A Produbanco		Guayaquil
Deudor	09-90858063001	Inmobiliaria Stefacar S A		Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	17071	06-Dic-2006	36439	36440
Propiedades	7352	28-Oct-1994	194085	194110

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	2	Hipotecas y Gravámenes	2

**Los movimientos Registrales que constan en esta matrícula 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: 08:30:43 del Miércoles, 07 de Noviembre de 2012

JBARRETO

2-2006-11682

1-2006-32041

1-2007-26293 □ □ 2-2012-24440



Amanuense de Certificados: VPOMA  
Revisor de Certificados: VPOMA

Matrícula: 250.109

Juan Salinas Tomala

Registrador de la Propiedad Delegado

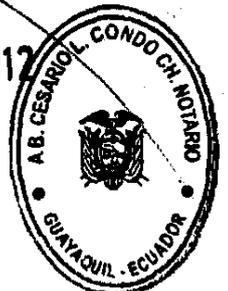
VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
CERTIFICADO: \$ 15.00

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

CERTIFICO: Que esta xerocopia es igual a su original.-

28 DIC 2012

Ab. Cesario L. Condo Chiriboga  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil





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

MES	DIA	AÑO	CAJ. J.	No.
ENE	04	2012	17	16459207

CONTRIBUYENTE NMOBILIARIA STEFACAR S.A.	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 33-0019-001-0000-1-48	CODIGO TRANSACC. PRU
--	---	-------------------------

CONCEPTO  
**IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES ANIO 2012**  
**TITULO DE CREDITO No. T-072370 CLASIFICACION C**  
 VALOR DE LA PROPIEDAD: 99.158.40 TABLA: 0.000753262

	1er Sem. (\$.)	2do Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	32.75	32.75
CUERPO DE BOMBEROS	1.91	1.91
TASA DRENAJE PLUVIAL	1.92	1.92
CONTRIB. ESP. MEJORAS	38.45	38.45

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO \$.	*****0.00
CHEQUES \$.	*****143.51
N/C y/o TRANSFER.	*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	*****143.51

Imp+Adic.: 150.06 Dscptos: 6.56 Recargo: 0.00 Fecha Reg.:  
 Coactiva: 0.00 Total: \$. 143.51 Liq.: 17844615 16-12-2011

16459207



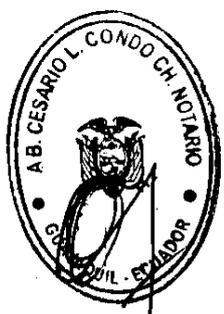
**TESORERIA MUNICIPAL**  
 COCA Y VITE  
 13:45  
**16081992**  
**04 ENE 2012**  
**PAGADO**  
 SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

*Amor Skocynski O.*  
 DIRECTOR FINANCIERO

*C. M. S.*  
 TESORERO MUNICIPAL

*[Signature]*  
 JEFE DE RENTAS

CONTRIBUYENTE



CERTIFICO: Que esta xeroxada es igual a su original. **28 DIC 2012**

*u*  
 A.D. Cesario L. Condo Chiriboga  
 Nota: o 5o. del Cantón  
 Guayaquil



MUNICIPALIDAD  
DE  
GUAYAQUIL  
ALCALDIA

001377

Abril 14 de 1988

Señora  
Lourdes Jácome de Palacios  
Ciudad

REF.: PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO DENOMINADO CONDOMINIO COLINAS II".

Visto el Informe favorable contenido en el oficio No. 33519 de Aneorfa Jurídica Municipal y de conformidad con lo que establece el Art. 2 de la Ordenanza Municipal de Propiedad Horizontal, confiero la declaratoria de Propiedad Horizontal al edificio denominado Condominio "Colinas II", que se encuentra en proceso de construcción, sobre el solar # 04, de la manzana # 19, de la Parroquia Urbana Tarqui, en la Ciudad de la Colina de los Carbon, abiendo en las calles Públicas, en esta ciudad, de propiedad de la señora Lourdes Jácome de Palacios.

Se adjunta el Censo de Afectos, certificando por el señor Secretario Municipal.

Atentamente  
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE  
Dios, Patria y Libertad

Ing. Jorge Patiño Salazar  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

JPG/po/pv

cc.: Catastro y Avalúo, Computación, Rentas, Control de Construcciones y Registrador de la Propiedad.



CERTIFICO: Que esta xerox copia  
es igual a su original.

28 DIC 2012

AB. Cesario L. Condo Chimbago  
Nº 50. del Cantón



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

**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

8699

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial

52-0001-022-0-1-1

Fecha de Apertura: Jueves 16 de Julio de 1998

Conforme a la solicitud Número: 24439 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Matrícula Inmobiliaria Número 8699, **CERTIFICACIÓN** que contiene:

- a) La información física del predio (información que nos suministra el Catastro Municipal gracias a la Conexión Informática que existe entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y el Registro de la Propiedad) ; y,
- b) La historia Jurídica del predio, historia que consta en los archivos de este Registro de la Propiedad.

**a) INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL**

**Alicuota: 25.41**

Los datos que a continuación se describen corresponden al Solar sobre el que se levanta la Propiedad Horizontal.

**LINDEROS Y MESURAS CATASTRALES:**

- Por el Norte: Calle 1era, con 20.00 mts.
- Por el Sur: Solar 12, con 20.00 mts.
- Por el Este: Solar 21, con 36.20 mts.
- Por el Oeste: Solar 23, con 34.10 mts.

**FORMA DEL SOLAR:**

Area Escritura:	705 mts2.	Area Levantamiento:	705 mts2.
Fondo Escritura:	36.20 mts.	Fondo Levantamiento:	36.20 mts.
Frente Escritura:	20.00 mts.		
Frente 1:	20.00 mts.	Frente 3:	0.00 mts.
Frente 2:	0.00 mts.	Frente 4:	0.00 mts.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:**

- Estado del Solar: CONSTRUIDO
- Uso del Solar: NO INDICA EL USO DEL SOLAR
- Alumbrado: *Sí*      Pavimentación: *Sí*      Agua Potable: *Sí*      Bordillo: *Sí*
- Alcantarillado: *Sí*      Red telefónica: *Sí*      Acera: *Sí*
- Esquinero o Meridional: *Meridional*

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

**LINDEROS REGISTRALES:**

Departamento 1 de la Planta Baja del Condominio "Colinas Dos", que se levanta sobre el solar 22 de la manzana 1, en la urbanización Santa Cecilia parroquia Tarqui.  
 Área Útil: 195,94 metros cuadrados.  
 Área Común: 37,46 metros cuadrados.  
 Área Total: 287,52 metros cuadrados.  
 Alicuota de 25,41%

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	9,039      04/09/1997	226,317
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	81      30/07/1998	3,635
Propiedades	Compraventa	668      19/01/1999	2,811
Propiedades	Entrega de Obra	669      19/01/1999	2,815
Propiedades	Compraventa	11,222      04/10/2006	25,187

**DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE PROPIEDADES**

1/ **4 Compraventa**

Inscrito el **Jueves, 04 de Septiembre de 1997**

Tomo: 442 / 1,997

Folio Inicial: 226,317 - Folio Final: 226,348

Número de Inscripción: 9,039

Número de Repertorio: 22,255

Oficina donde se guarda el original Notaría Séptima

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 17-Jun-97

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

\*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-91262814001	Satelnor S A		Guayaquil
Vendedor	09-91271201001	Anacoatl S A		Guayaquil

2/ **4 Compraventa**

Inscrito el **Martes, 19 de Enero de 1999**

Tomo: 6 / 1,999

Folio Inicial: 2,811 - Folio Final: 2,814

Número de Inscripción: 668

Número de Repertorio: 1,222

Oficina donde se guarda el original Notaría Trigésima Octava

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 05-Dic-98

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

\*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-06156526	Bohórquez Triviño Roberto Gabriel	Casado	Guayaquil
Comprador	09-07053094	Kalli Quevedo Matilde Jacqueline	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-91262814001	Satelnor S A		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	9039	04-Sep-1997	226317	226348
Propiedades Horizontales	81	30-Jul-1998	3635	3658

3/ **4 Entrega de Obra**

Inscrito el **Martes, 19 de Enero de 1999**

Tomo: 6 / 1,999

Folio Inicial: 2,815 - Folio Final: 2,818

Número de Inscripción: 669

Número de Repertorio: 1,222

Oficina donde se guarda el original Notaría Trigésima Octava

Nombre del Cantón: Guayaquil

Escritura/Providencia/Resolución: 05-Dic-98

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

\*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constructor	09-91262814001	Satelnor S A		Guayaquil
Propietario	09-06156526	Bohórquez Triviño Roberto Gabriel	Casado	Guayaquil
Propietario	09-07053094	Kalli Quevedo Matilde Jacqueline	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
--------	------------------	-------------------	----------------	--------------

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	4		
Propiedades Horizontales	1		

**Los movimientos Registrales que constan en esta matrícula 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: 18:05:24 del Jueves, 01 de Noviembre de 2012

Ruta de Inscripciones

Grupo : Grupo Inicial

Funcionario: Norma Vélez Vásquez

ROL : Amanuense de Inscripciones

Funcionario: Carlos Caicedo Moreira

ROL : Asesor

Funcionario: Maria Teresa Egas Valencia

ROL : Depurador

1-1998-16925

1-1999-1222

2-2006-12037

1-2006-22801 2-2012-24439



Amanuense de Certificados : VHERRERA  
Revisor de Certificados : VPOMA

VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
CERTIFICADO: \$ 15.00

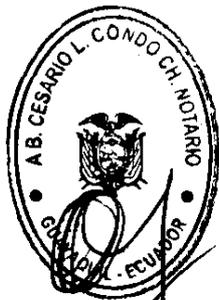
**El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.**

Matrícula: 8.699

Juan Salinas Tomalá

Registrador de la Propiedad Delegado

CERTIFICO: Que esta xerocopia  
es igual a su original.-



Ab. Cesario L. Condo Chiriboga  
Nota: 50. del Cantón  
Guayaquil



4 / **4 Compraventa**

Inscrito el **Miércoles, 04 de Octubre de 2006**

Tomo: 51 / 2,006

Folio Inicial: 25,187 - Folio Final: 25,188

Número de Inscripción: 11,222

Número de Repertorio: 22,801

Oficina donde se guarda el original **Notaría Sexta**

Nombre del Cantón: **Guayaquil**

Escritura/Providencia/Resolución: **10-Ago-06**

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

\*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Comprador	09-90851247001	Inmobiliaria Pasobaq S A		Guayaquil
Vendedor	09-06156526	Bahórquez Triviño Roberto Gabriel	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-07053094	Kalli Quevedó Matilde Jacqueline	Casado	Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	668	19-Ene-1999	2811	2814
Propiedades	669	19-Ene-1999	2815	2818

**REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES**

1 / **1 Constitución de Propiedad Horizontal**

Inscrito el **Jueves, 30 de Julio de 1998**

Tomo: 58 / 1,998

Folio Inicial: 3,635 - Folio Final: 3,658

Número de Inscripción: 81

Número de Repertorio: 16,925

Oficina donde se guarda el original **Notaría Trigésima Cuarta**

Nombre del Cantón: **Guayaquil**

Escritura/Providencia/Resolución: **30-Jun-98**

Oficio/Telex/Fax:

a.- Observaciones:

\*\*\*\*\* (Ninguna) \*\*\*\*\*

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Papel	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio:
Autoridad Competente	09-6000220001	Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil		Guayaquil
Propietario	09-91262814001	Satelnor S A		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	9039	04-Sep-1997	226317	226348



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

MES	DIA	ANO	CAJ.	No.
ENE	04	2012	17	16459190

CONTRIBUYENTE CIA. INMOB. PASOBAQ S.A.	CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 52-0001-022-0000-1-1	CODIGO TRANSACC. PRU
---	--	-------------------------

CONCEPTO

**IMPUESTO PREDIAL URBANOS Y ADICIONALES ANIO 2012**  
**TITULO DE CREDITO No. T-174749 CLASIFICACION A**  
 VALOR DE LA PROPIEDAD: 71.191 \$ U.S. TARIFA: 0.0007644138

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	24.27	24.26
CUERPO DE BOMBEROS	1.47	1.46
ASEO PUBLICO	0.01	0.01
TASA DRENAJE PLUVIAL	1.47	1.47
CONTRIB. ESP. MEJORAS	27.21	27.21

Imp. Adic.: 109.84 Dectos: 4.86 Recargo: 0.00 Fecha Req.  
 Retiva: 0.00 Total: \$ 103.99 Liger: 17844598 16-12-2011

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****0.00
CHEQUES	\$ *****103.99
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$ *****103.99</b>

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

IMPORTE TOTAL A PAGAR	103.99	16459190
-----------------------	--------	----------



PAPELETA DOLAR  
**TESORERIA MUNICIPAL**  
**CAJA 17**  
 ACU 16084991  
**04 ENE 2012**

 DIRECTOR FINANCIERO	 TESORERO MUNICIPAL	 JEFE DE RENTAS
-------------------------	------------------------	--------------------

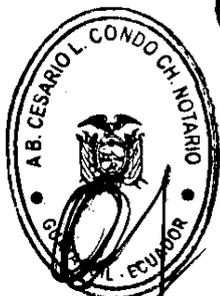
**PAGADO**  
 SERVICIO DE INGRESOS MUNICIPALES

F. 08.07.011

CERTIFICO: Que esta xeroxcofia es igual a su original.-

28 DIC 2012

Ab. Cesario L. Condo Chiribogo  
 Notario 5o. del Cantón Guayaquil





CERTIFICO: Que esta xeroxcopia es igual a su original

28 DIC 2012

AD. Cesario L. Condo Chiriboga  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil

<b>COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA</b>		DIA: 10 MES: ENE AÑO: 2013	CAJAS: 18 VALOR: 17745588	CODIGO TRANSACC.: PRU															
CONTRIBUYENTE: CIA. INMOB. PASOBAQ S.A.		CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: 32-0001-022-0000-1-3																	
<b>IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURALES ANIO 2012</b> <b>TITULO DE CREDITO DE CANCELACION A</b>																			
VALOR DE LA PROPIEDAD: \$ 6.000.000,00																			
<table border="1"> <tr> <td>IMPUESTO PREDIAL</td> <td>Par. Sem. (\$.)</td> <td>1.90</td> </tr> <tr> <td>FUERZO DE BOMBOS</td> <td></td> <td>0.13</td> </tr> <tr> <td>CASA DRENADAJE PLUVIAL</td> <td></td> <td>0.14</td> </tr> <tr> <td>CONTIB. ESP. MEJORIA</td> <td></td> <td>2.51</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td></td> <td><b>4.68</b></td> </tr> </table>					IMPUESTO PREDIAL	Par. Sem. (\$.)	1.90	FUERZO DE BOMBOS		0.13	CASA DRENADAJE PLUVIAL		0.14	CONTIB. ESP. MEJORIA		2.51	<b>TOTAL</b>		<b>4.68</b>
IMPUESTO PREDIAL	Par. Sem. (\$.)	1.90																	
FUERZO DE BOMBOS		0.13																	
CASA DRENADAJE PLUVIAL		0.14																	
CONTIB. ESP. MEJORIA		2.51																	
<b>TOTAL</b>		<b>4.68</b>																	
ImpAdic.: 9.36 DctoLos: 6.00 Rec.: 0.48 Fecha Reg: 07/12/2011 CANCELACION: 9.36 DctoLos: 6.00 Rec.: 0.48 Fecha Reg: 16/12/2011																			
DIRECCION FINANCIERA		DIRECCION CATASTRAL																	

*Handwritten notes at the top right of the page.*

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

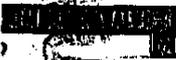


TORIA MUNICIPAL.- Ilustre Municipalidad del Cantón Salinas.- Oficio número cero seis seis dos IMS/P señor Ingeniero EDGAR DIMINICH. Representante del edificio "PRINCESA DEL MAR". Ciudad.- De mis consideraciones: La presidencia del Ilustre Concejo Cantonal de Salinas, considerando la solicitud presentada por el señor Ingeniero Edgar Diminich, en representación del edificio PRINCESA DEL MAR y el informe cero veintiseis-setenta y nueve de la Dirección de Obras públicas Municipales, los mismos que fueron conocidos por el Ilustre Concejo Cantonal de Salinas en sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de mayo del presente año, y de acuerdo con el artículo diecinueve de la Ley de Propiedad Horizontal y la Ordenanza sobre construcciones de edificios de propiedad horizontal, confiere la respectiva DECLARACION MUNICIPAL, para el edificio "PRINCESA DEL MAR" que se construye de conformi-

*Handwritten signature or initials.*



DEL VERNAZA  
Décimo Quinto  
SALINAS



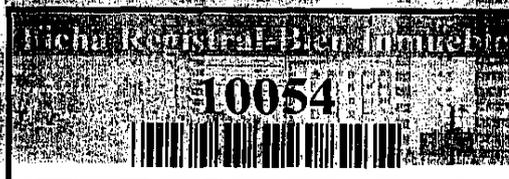
1      dad al Régimen de Propiedad en el lote de manzana diecio-  
 2      cho del sector Carbo Viteri de esta Jurisdicción Cantonal,  
 3      construcción que se ejecutará de acuerdo a los planos  
 4      aprobados y el permiso conferido para el efecto por el  
 5      departamento correspondiente. En consecuencia con esta  
 6      Declaración Municipal se deberá otorgar la correspondiente  
 7      escritura pública, incorporando al REGIMEN DE PROPIEDAD  
 8      HORIZONTAL al mencionado edificio y terreno y cumplir con  
 9      todas las disposiciones legales pertinentes. Atentamente,  
 10     DIOS, PATRIA Y LIBERTAD.- Firmado) Doctor Francisco  
 11     Rodrigo S. Presidente del Ilustre Concejo Cantonal de  
 12     Salinas.- Ha un sello".- ES FIEL UMFULSA DEL OFICIO MUNI-  
CIPAL OTORGADO POR EL PRESIDENTE DEL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE SA-  
LINAS".- Guayaquil, veintiocho de diciembre del dos mil doce.-

*[Handwritten signature]*

AD. Cesario L. Condo Chimbogo  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil



*[Handwritten initials]*



Conforme a la solicitud Número: 2852, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 10054

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles, 19 de agosto de 2009*

Parroquia: Salinas

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1-1-1-42-4-7



**LINDEROS REGISTRALES:**

Departamento 3-E ubicado en el tercer piso alto, lado este.

A este departamento le corresponde el Garaje 3.

Los linderos y dimensiones del departamento son: Partiendo del punto en que convergen la línea de culata Este con la línea de la fachada que da hacia el mar con dirección Este-Oeste con 1,90 metros hasta llegar a interceptar la línea de la terraza de los departamentos, gira en noventa grados con dirección Sur-Norte con 3 metros hasta llegar a la esquina de la misma terraza, gira luego en ángulo recto con dirección Este-Oeste sobre el balcón de la terraza hasta llegar al final de la misma con 6,20 metros, gira en noventa grados con dirección norte-Sur con 9,60 metros sobre el costado de la terraza del departamento sobre la pared que limita el departamento con la zona de escalera y hall común del edificio, gira luego en noventa grados con dirección Oeste-Este con 0,40 metros y con dirección Norte-Sur con 2,80 metros sobre la pared que limita la entrada del edificio con el hall común y parte de la cocina con la caja de ascensores, girando noventa grados con dirección Este-Oeste sobre la misma linderación con 1,60 metros hasta encontrarse con la pared que delimita el departamento este con el departamento del lado oeste, gira en ángulo recto con dirección Norte-Sur con 3,70 metros sobre esta misma pared hasta el punto que intercepta esta división con la culata sur del edificio. Desde este punto en ángulo recto sobre la pared que delimita la zona de lavandería con la culata sur del Edificio en dirección Oeste-Este con 1,80 metros hasta encontrar la pared que delimita parte de la culata sur con la pared exterior del edificio, gira luego en noventa grados con 3,80 metros en dirección Norte-Sur sobre la pared que delimita el cuarto de baño de servicio con la pared que limita los departamentos del lado Este y que forma parte de la entrada posterior del edificio hasta llegar al punto de convergencia con parte de la culata sur, girando noventa grados con dirección Oeste-Este con 7 metros sobre la pared que limita el baño de servicio del departamento y el dormitorio posterior con la culata sur que da hacia la zona de garajes del edificio. Desde este punto y con dirección sur-norte gira con ángulo recto sobre la pared que delimita la culata este con el pasadizo común del edificio sobre el mismo lado con 3,90 metros, entrando con dirección Este-Oeste sobre la misma culata con 0,30 metros para virar luego con dirección Sur-Norte con 1,30 metros sobre la pared que limita la culata este con el baño segundo del departamento girando luego en ángulo recto con dirección Oeste-Este con 0,80 metros sobre la misma culata para girar finalmente en noventa grados con dirección sur-norte hasta el punto de partida de la linderación del departamento del lado este con 12 metros.

Area de Departamento: 155.56 metros cuadrados.

Area de garaje: 15 metros cuadrados.,

Alicuota: 3,31%.

EDIFICIO PRINCESA DEL MAR, construido sobre el lote 2, de la manzana 18, del Sector Carbo Viteri.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	270	04/04/1988	1.062
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	186	24/09/2009	1.796

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE PROPIEDADES**



**ESPACIO EN BLANCO**

1 / 1 **Compraventa**

Inscrito el : **lunes, 04 de abril de 1988**

**Tomo: 3 Folio Inicial: 1.062 - Folio Final: 1.068**  
**Número de Inscripción: 270 Número de Repertorio: 438**  
**Oficina donde se guarda el original: Notaría Décima Quinta**  
**Nombre del Cantón: Guayaquil**  
**Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de marzo de 1988**

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Resolución:**

**a.- Observaciones:**

Departamento 3-E ubicado en el tercer piso alto, lado este.  
A este departamento le corresponde el Garaje 3.  
Area de Departamento: 155.56 metros cuadrados.  
Alicuota: 3,31%.

EDIFICIO PRINCESA DEL MAR, construido sobre el lote 2, de la manzana 18, del Sector Carbo Viteri.

**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-90889643001	Inmobiliaria Heistecar S A		Guayaquil
Vendedor	09-05260428	Diminich Acaiturri Maria Teresa	(Ninguno)	Guayaquil

**REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

1 / 1 **Hipoteca Abierta**

Inscrito el : **Jueves, 24 de septiembre de 2009**

**Tomo: 6 Folio Inicial: 1.796 - Folio Final: 1.826**  
**Número de Inscripción: 186 Número de Repertorio: 2.164**  
**Oficina donde se guarda el original: Notaría Décima Primera**  
**Nombre del Cantón: Guayaquil**  
**Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 14 de septiembre de 2009**

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Resolución:**

**a.- Observaciones:**

Departamento 3-E ubicado en el tercer piso alto, lado Este.  
A este departamento le corresponde el Garaje 3.  
Area departamento: 155,56 metros cuadrados.  
Area Garaje: 15 metros cuadrados.  
Alicuota: 3,31%

Edificio Princesa del Mar, construido sobre el lote 2 de la manzana 18 del sector Carbo Viteri.

**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	09-90379017001	Banco Bolivariano C A		Guayaquil
Deudor Hipotecario	09-90889643001	Inmobiliaria Heistecar S A		Guayaquil

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	270	04-abr-1988	1062	1068

**ESPACIO EN BLANCO**

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades		Hipotecas y Gravámenes	

**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: 12:42:28 del martes, 30 de octubre de 2012

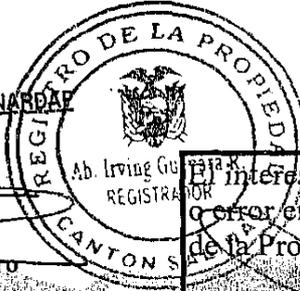


Fabrizio  
2009-2748



REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
Y MERCANTIL DE SALINAS

DINARDIA



VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
CERTIFICADO: \$ \_\_\_\_\_

*[Handwritten Signature]*  
Abg. Irving Guevara Rosero  
Firma del Registrador

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



CERTIFICO: Que esta xérox copia es igual a su original.

28 DIC 2012

*[Handwritten Signature]*  
Ab. Cesario L. Condo Ch. Notario  
Notario 50. del Cantón Guayaquil



**GOBIERNO MUNICIPAL DE SALINAS  
COMPROBANTE DE INGRESO A C. 1**

Fecha: 2012-03-07	Título de Crédito N°: 20120017530101	N° de Control: 0569469
Denominación: IMPUESTO FISCAL URBANO	Código: 569469	
Fecha de Emisión: 2012-03-07	Año del Título: 2012	Clave Catastral: 1-1 1-42-4-7
Contribuyente (s): INMA BELLARIA INDUSTRIAL SA (0900883643001)	Avalúo Comercial/Capital en Giro: 100,00	Base Imponible: 49.59,04
Concepto: IMPUESTO FISCAL URBANO		

DETALLE RUBRO		DETALLE COBRO			
Descripción	Valor	No.	Cheque	Tarjeta	
IMPUESTO FISCAL URBANO	100,00				100,00
IMPUESTO FISCAL URBANO	0,56				0,00
IMPUESTO FISCAL URBANO	110,08				0,00
IMPUESTO FISCAL URBANO	129,96				0,00
<b>TOTAL</b>	<b>409,74</b>				<b>100,00</b>
			<b>100,14</b>		<b>100,00</b>
			<b>0,00</b>		<b>100,00</b>
			<b>0,04</b>		<b>0,00</b>

**GOBIERNO DEL  
CANTÓN SALINAS**  
24 MAR 2012

	<b>CANCELADO</b> Tesorero Municipal		Jefe de Rentas
		Sello y Firma del Cajero Mónica De La Rosa Rodríguez CAJERO	

CONTRIBUYENTE

CERTIFICO: Que esta xerocopia es igual a su original.

28 DIC 2012

Ab. Cesario L. Condo Chiriboga  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil



*Handwritten initials*

*Handwritten initials*

# EDIFICIO PRINCESA DEL MAR

Salinas



Guayaquil, Diciembre de 2012

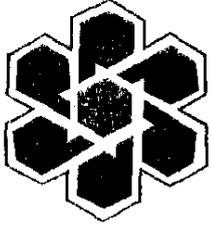
## CERTIFICADO

Por medio del presente, **CERTIFICO** que la Compañía **INMOBILIARIA HEISTECAR S.A.**, es Propietario de Un Departamento en el Edificio **PRINCESA DEL MAR**, en el 3er. Piso Este, Un Garaje y Una bodega, en la provincia de Santa Elena, y se encuentra al día en los pagos y obligaciones de los Cánones y alcuotas, hasta diciembre del 2012

Particular que pongo en conocimiento para los trámites correspondientes.

  
Sra. **LOLITA ROSALES DE PLAZA**  
**PRESIDENTA**





# POLICENTRO

Guayaquil, Diciembre 20 del 2012

## A QUIEN INTERESE

 POR MEDIO DE LA PRESENTE CERTIFICO QUE EL LOCAL # 48 DEL EDIFICIO SUJETO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO **CONDominio POLICENTRO**, CUYA PROPIEDAD ES DE INMOBILIARIA STEFACAR S.A., SE ENCUENTRA AL DÍA EN LOS PAGOS DE LAS EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS HASTA DICIEMBRE DEL 2012, ASI COMO LAS DEMAS OBLIGACIONES QUE DIMANAN DEL REGLAMENTO INTERNO.

 ADENTAMENTE,

 ING. EMILIO ONETO LERTORA  
ADMINISTRADOR GENERAL 

# CONDOMINIO COLINAS 2

Urbanización Colinas de los Ceibos  
Guayaquil - Ecuador

Diciembre del 2012

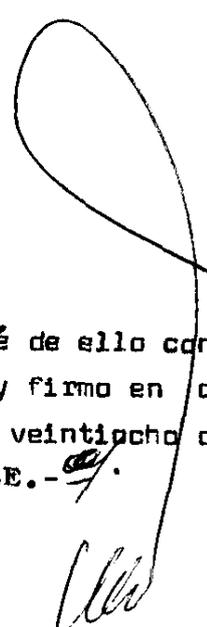
## CERTIFICADO

Por medio de la presente, CERTIFICO que la Compañía INMOBILIARIA PASOBAQ S.A., propietaria de un Departamento más un garaje para dos vehículos cubierto en el Edificio Colinas 2, en la planta baja se encuentra al día en los pagos de Expensas Ordinarias, Extraordinarias y demás obligaciones hasta el mes Diciembre del 2012.

  
**Sr. GEOVANNY CASTRO**  
ADMINISTRADOR ENCARGADO

Se otorgó ante mí, en fé de ello confiero esta SEPTIMA COPIA CERTIFICADA, que sello y firma en cuarenta y siete fojas útiles xerox.- Guayaquil, veintiocho de febrero del dos mil trece.-  
ENMENDADO: siete.- VALE.- 



  
AD. Cesario L. Condo Chiriboga  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil



mé nota al margen de la matriz original de la presente, que por resolución número SC-INC-DNASD-SAS-G-14-0000818 del señor Intendente Nacional de Compañías (S), con fecha trece de Febrero del año dos mil catorce, fue aprobada en todas sus partes y cláusulas pertinentes.- Guayaquil, dieciocho de Febrero del año dos mil catorce.-



**Ab. Cesario L. Condo Chiriboga**  
**Notario Sto. del Cantón**  
**Guayaquil**



*Dra.*  
*María Pía Iannuzzelli de Velázquez*

NOTARIA DECIMA  
GUAYAQUIL - ECUADOR

**RAZÓN.- DOY FE.-** Siento como tal que en esta fecha y al margen de la matriz, de la escritura de CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA ANONIMA "NEGESA" NEGOCIOS GENERALES S.A., otorgada en este Registro Público, el veintidós de septiembre de mil novecientos setenta y cinco, tomo nota de la escritura de **FUSIÓN POR ABSORCIÓN QUE HACE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA S.A., COMO COMPAÑÍA ABSORBENTE Y LAS COMPAÑÍAS INMOBILIARIAS CACHORRASA S.A., INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. E INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. COMO COMPAÑÍAS ABSORBIDAS; Y, AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA S.A.,** celebrada ante él Abogado Cesario Leónidas Condo Chiriboga, Notario Quinto del Cantón Guayaquil, a los veintiocho días del mes de diciembre del dos mil doce; con su respectiva aprobación según número de resolución SC-INC-DNASD-SAS-G-14-0000818, dictada y firmada por el Abogado Rafael Enrique Balda Santistevan, Intendente Nacional de Compañías (S) de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil el **trece de febrero del dos mil catorce.**

Guayaquil, 21 de febrero del 2014.



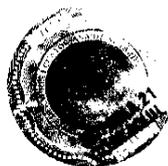
*María Pía Iannuzzelli de Velázquez*  
Dra. María Pía Iannuzzelli de Velázquez  
NOTARIA DECIMA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Ab. Karla Liliana Troncozo Hasing  
Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil

**RAZON: AB. KARLA LILIANA TRONCOZO HASING, Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil, Conforme a lo dispuesto en el Artículo SEGUNDO de la Resolución No. SC-INC-DNASD-SAS-G-14-0000818, dictada por el Intendente Nacional de Compañías (Suplente), Ab. Rafael Enrique Balda Santistevan, el 13 de febrero del 2014, se tomó nota de la indicada Resolución que aprueba la escritura pública de "FUSION POR ABSORCION: QUE HACE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA S.A., COMO COMPAÑÍA ABSORBENTE Y LAS COMPAÑÍAS INMOBILIARIA CACHORRASA S.A. INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. E INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. COMO COMPAÑÍAS ABSORBIDAS; Y, AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA S.A.", otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, Ab. Cesario Leónidas Condo Chiriboga, el 28 de diciembre del 2012, al margen de la matriz de la escritura pública de "CONSTITUCION DE LA COMPAÑÍA ANONIMA DENOMINADA INMOBILIARIA HEISTECAR S.A.", que se encuentra en el protocolo de escrituras públicas a mi cargo y que fue otorgada el 13 de noviembre de 1987, ante el entonces Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete.- Firmado y Sellado en la ciudad de Guayaquil, el 28 de febrero del 2014.-**

*Karla Liliana Troncozo Hasing*  
Ab. Karla Liliana Troncozo Hasing  
Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil



Ab. Karla Liliana Troncozo Hasing  
Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil

**RAZON: AB. KARLA LILIANA TRONCOZO HASING, Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil, Conforme a lo dispuesto en el Artículo SEGUNDO de la Resolución No. SC-INC-DNASD-SAS-G-14-0000818, dictada por el Intendente Nacional de Compañías (Suplente), Ab. Rafael Enrique Balda Santistevan, el 13 de febrero 2014, se tomó nota de la indicada Resolución que aprueba la escritura pública de "FUSION POR ABSORCION: QUE HACE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA S.A., COMO COMPAÑÍA ABSORBENTE Y LAS COMPAÑÍAS INMOBILIARIA CACHORRASA S.A. INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. E INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. COMO COMPAÑÍAS ABSORBIDAS; Y, AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA S.A.", otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, Ab. Cesario Leónidas Condo Chiriboga, el 28 de diciembre del 2012, al margen de la matriz de la escritura pública de "CONSTITUCION DE LA COMPAÑÍA ANONIMA DENOMINADA INMOBILIARIA CACHORRASA S.A.", que se encuentra en el protocolo de escrituras públicas a mi cargo y que fue otorgada el 23 de abril de 1987, ante el entonces Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete.- Firmado y Sellado en la ciudad de Guayaquil, el 28 de febrero del 2014.-**

*Karla Liliana Troncozo Hasing*

Ab. Karla Liliana Troncozo Hasing  
Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil



Ab. Karla Liliana Troncozo Hasing  
Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil

**RAZON: AB. KARLA LILIANA TRONCOZO HASING, Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil, Conforme a lo dispuesto en el Artículo SEGUNDO de la Resolución No. SC-INC-DNASD-SAS-G-14-0000818, dictada por el Intendente Nacional de Compañías (Suplente), Ab. Rafael Enrique Balda Santistevan, el 13 de febrero 2014, se tomó nota de la indicada Resolución que aprueba la escritura pública de "FUSION POR ABSORCION: QUE HACE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA S.A., COMO COMPAÑÍA ABSORBENTE Y LAS COMPAÑÍAS INMOBILIARIA CACHORRASA S.A. INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. E INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. COMO COMPAÑÍAS ABSORBIDAS; Y, AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA S.A.", otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, Ab. Cesario Leónidas Condo Chiriboga, el 28 de diciembre del 2012, al margen de la matriz de la escritura pública de "CONSTITUCION DE LA COMPAÑÍA ANONIMA DENOMINADA INMOBILIARIA STEFACAR S.A.", que se encuentra en el protocolo de escrituras públicas a mi cargo y que fue otorgada el 23 de abril de 1987, ante el entonces Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete.- Firmado y Sellado en la ciudad de Guayaquil, el 28 de febrero del 2014.-**

*Karla Liliana Troncozo Hasing*  
Ab. Karla Liliana Troncozo Hasing  
Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil



Ab. Karla Liliana Troncozo Hasing  
Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil

**RAZON: AB. KARLA LILIANA TRONCOZO HASING, Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil, Conforme a lo dispuesto en el Artículo SEGUNDO de la Resolución No. SC-INC-DNASD-SAS-G-14-0000818, dictada por el Intendente Nacional de Compañías (Suplente), Ab. Rafael Enrique Balda Santistevan, el 13 de febrero del 2014, se tomó nota de la indicada Resolución que aprueba la escritura pública de "FUSION POR ABSORCION: QUE HACE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA S.A., COMO COMPAÑÍA ABSORBENTE Y LAS COMPAÑÍAS INMOBILIARIA CACHORRASA S.A. INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA HEISTECAR S.A. E INMOBILIARIA PASOBAQ S.A. COMO COMPAÑÍAS ABSORBIDAS; Y, AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA NEGESA S.A.", otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, Ab. Cesario Leónidas Condo Chiriboga, el 28 de diciembre del 2012, al margen de la matriz de la escritura pública de "CONSTITUCION DE LA COMPAÑÍA ANONIMA DENOMINADA INMOBILIARIA PASOBAQ S.A.", que se encuentra en el protocolo de escrituras públicas a mi cargo y que fue otorgada el 10 de marzo de 1987, ante el entonces Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete.- Firmado y Sellado en la Ciudad de Guayaquil, el 28 de febrero del 2014.**

*Karla Troncozo*  
Ab. Karla Liliana Troncozo Hasing  
Notaria Vigésima Primera del Cantón Guayaquil



# Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 9.917  
FECHA DE REPERTORIO: 12/mar/2014  
14:34

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

1.- Con fecha doce de Marzo del dos mil catorce en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° SC-INC-DNASD-SAS-G-14-0000818, dictada el 13 de febrero del 2014, por el Intendente Nacional de Compañías(S), AB. RAFAEL ENRIQUE BALDA SANTISTEVAN queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la **Disolución Anticipada y Cancelación de Inscripción** de las compañías **INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., INMOBILIARIA PASOBAQ S.A.**, que por **Fusión por Absorción** hace la compañía **INMOBILIARIA NEGESA S.A.**, de las compañías antes mencionadas, de fojas 21.559 a 21.667, Registro Mercantil número 829. 2.- Se tomó nota 3 de la **Disolución y Cancelación de Inscripción** de las compañías **INMOBILIARIA STEFACAR S.A., INMOBILIARIA HEISTECAR S.A., INMOBILIARIA CACHORRASA S.A., INMOBILIARIA PASOBAQ S.A.**, al margen de la inscripción respectiva. 3.- Se efectuaron anotaciones de la **Fusión por Absorción**, al margen de la(s) inscripción(es) respectiva(s).

ORDEN: 9917



Ab. Nuria Butiña M.  
REGISTRADORA MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL

Guayaquil, 14 de marzo de 2014

REVISADO POR: B

Nº 778070