

  
Dra. Roxana U. de Portafuppi  
NOTARIA VIGÉSIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



1 No.- 2.005. ESCRITURA DE FUSION POR ABSOR-  
2 CIÓN QUE HACE LA COMPAÑÍA IPAC  
3 S.A. CON LA COMPAÑÍA TORRICONSA  
4 S.A.; AUMENTO DE CAPITAL SUS-  
5 CRITO DENTRO DEL CAPITAL AUTO-  
6 RIZADO Y REFORMA PARCIAL DE  
7 ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA  
8 IPAC S. A.

9 CUANTÍAS:

10 FUSION: INDETERMINADA

11 AUMENTO DE CAPITAL \$ 3'400.000

12 CAPITAL AUTORIZADO: US\$ 20'000.000

13 CAPITAL SUSCRITO US\$ 19'275.000

Municipalidad de Guayaquil  
Dirección de Urbanismo,  
Avalúos y Registros  
Dpto de Avalúos y Registros  
PREDIO CATASTRADO

14 En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas, Re-  
15 pública del Ecuador, hoy veintidós de Junio del año dos mil cinco,  
16 ante mí, abogado XAVIER UGOLOTTI VILLAGÓMEZ, Nota-  
17 rio Vigésimo Sexto Suplente del Cantón Guayaquil, en ejercicio  
18 del cargo por licencia de la titular comparecen por una parte los  
19 señores CARLOS PORTALES GREENE, quien declara ser de  
20 nacionalidad Chilena, Ingeniero, casado, residente y domiciliado en  
21 esta ciudad; y, ROBERT PAKUTS SAHR, quien declara ser de  
22 nacionalidad Chilena, Ingeniero, casado, residente y domiciliado en  
23 esta ciudad, en representación de la Compañía IPAC S.A., en sus  
24 calidades de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General, respecti-  
25 vamente, según lo acreditan con las copias de sus nombramientos  
26 que se acompañan como documentos habilitantes; y, por otra parte  
27 el señor JAVIER OVIEDO ACOSTA, quien declara ser de nacio-  
28 nalidad ecuatoriana, licenciado, casado, y domiciliado en esta ciu-



dad en representación de la Compañía **TORRICONSA S.A.**, en  
3 ~~calidad de~~ Gerente General, según lo acredita con la copia del  
4 nombramiento que se acompaña como documento habilitante. Ma-  
5 yores de edad, capaces para obligarse y contratar, a quienes de co-  
6 nocer doy fe. Bien instruidos en el objeto y resultado de esta escri-  
7 tura pública de Fusión por Absorción de una compañía por otra,  
8 Aumento de Capital Suscrito y Reforma Parcial del Estatuto Social  
9 a la que proceden de una manera libre y espontánea, con amplia y  
10 entera libertad, para su otorgamiento me presentan la minuta que  
11 dice así: "**SEÑOR NOTARIO:** Sírvase insertar en el Registro  
12 de Escrituras Públicas a su cargo una en la que conste la Fusión  
13 por Absorción de una compañía por otra, y aumento de capital sus-  
14 crito dentro del capital autorizado y reforma parcial del Estatuto  
15 Social, la misma que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas:  
16 **PRIMERA: OTORGANTES:** Comparecen al otorgamiento y  
17 suscripción de la presente Escritura Pública las personas siguientes:  
18 **UNO. UNO)** Los señores ingenieros **CARLOS PORTALES**  
19 **GREENE** y **ROBERT PAKUTS SAHR**, por los derechos que  
20 representan de la **compañía IPAC S.A.**, en sus calidades de **Vice-**  
21 **presidente Ejecutivo y Gerente General**, respectivamente, y co-  
22 mo tales representantes legales de la misma; y, **UNO. DOS)** El se-  
23 ñor **Licenciado JAVIER OVIEDO ACOSTA**, por los derechos  
24 que representa de la **compañía TORRICONSA S.A.**, en su calidad  
25 de **Gerente General** y como tal representante legal de la misma.  
26 Los comparecientes legitiman sus personerías con sus nombramien-  
27 tos debidamente inscritos en el Registro Mercantil del cantón Gua-  
28 yaquil; quienes se encuentran autorizados por las Juntas Generales  
Extraordinarias de Accionistas de cada una de las compañías cele-



Moxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGÉSIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador

1 bradas el día veintiuno de junio del dos mil cinco.

2 **ANTECEDENTES: DOS. UNO) ANTECEDENTES DE LA**

3 **COMPañIA IPAC S.A.: DOS. UNO. UNO.-** La S.A. se creó como efecto de la fusión de las compañías INDUS-

4 S.A. se creó como efecto de la fusión de las compañías INDUS-

5 TRIA PROCESADORA DE ACERO S.A. (IPAC) e INMOBI-

6 LIARIA VEINTE Y CUATRO DE DICIEMBRE COMPañIA

7 ANONIMA, otorgada mediante Escritura Pública celebrada ante el

8 Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, Abogado Hum-

9 berto Moya Flores, el primero de septiembre de mil novecientos

---

10 noventa y cinco, la misma que se encuentra inscrita en el Registro

11 Mercantil de Guayaquil, el día veintinueve de diciembre de mil no-

12 vecientos noventa y cinco; **DOS. UNO. DOS.-** Mediante Escritura

13 Pública autorizada por el Notario Trigésimo Octavo del Cantón

14 Guayaquil, Abogado Humberto Moya Flores, el veintiocho de junio

15 de mil novecientos noventa seis, e inscrita en el Registro Mercantil

16 de Guayaquil, el diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa

17 y seis, la compañía absorbió por fusión a la compañía ELTI S.A.;

18 **DOS. UNO. TRES)** Mediante escritura pública otorgada ante el

19 Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, abogado Hum-

20 berto Moya Flores, el treinta de mayo mil novecientos noventa y

21 siete, misma que fue inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil,

22 el día veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y siete,

23 la compañía absorbió por fusión a las compañías CIMPAC, COM-

24 PAÑIA IMPORTADORA DE PRODUCTOS DE ACERO S.A.,

25 INDUMET C. LTDA., ADIN, ADMINISTRACIÓN E INGENIE-

26 RIA C.LTDA y DESILU S.A., y entre otros aumentó su capital

27 suscrito de ciento nueve mil ochocientos cuarenta dólares de los

28 Estados Unidos de América a la suma de ochocientos ochenta mil

M

9



3 dólares de los Estados Unidos de América; **DOS.UNO.CUATRO**)  
4 de escritura pública otorgada ante la Notario Décimo Tercero  
5 del Cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de García, el veinti-  
6 cuatro de septiembre mil novecientos noventa y nueve, misma que  
7 fue inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el día veintisiete  
8 de octubre de mil novecientos noventa y nueve, la compañía au-  
9 mentó su capital social a la suma de un millón doscientos mil dóla-  
10 res de los Estados Unidos de América; **DOS.UNO.CINCO**) Me-  
11 diante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo  
12 del Cantón Guayaquil, abogado Humberto Moya Flores, el tres de  
13 Agosto de dos mil, misma que fue inscrita en el Registro Mercantil  
14 de Guayaquil, el día doce de septiembre de dos mil, en cumpli-  
15 miento a lo dispuesto en la Ley de Transformación Económica, la  
16 compañía procedió a la conversación expresa de su capital social en  
17 dólares de los Estados Unidos de América, y en la cual se estable-  
18 ció el capital autorizado en la suma de dos millones cuatrocientos  
19 mil dólares y el capital suscrito de un millón doscientos mil dólares  
20 de los Estados Unidos de América. **DOS. UNO. SEIS**) Mediante  
21 escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del  
22 Cantón Guayaquil, abogado Humberto Moya Flores, el veintiocho  
23 de noviembre del año dos mil, misma que fue inscrita en el Regis-  
24 tro Mercantil de Guayaquil, el día seis de abril del año dos mil uno,  
25 la compañía procedió a la fijación del capital autorizado en la suma  
26 de doce millones cuatrocientos mil dólares de los Estados Unidos  
27 de América y aumentó su capital suscrito a seis millones doscientos  
28 mil dólares de los Estados Unidos de América y la correspondiente  
reforma parcial del Estatuto Social; **DOS. UNO. SIETE**) Median-  
te escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del



Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGÉSIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



1 Cantón Guayaquil, abogado Humberto Moya Flores, el día dos de oc-  
2 tubre del dos mil uno, misma que fue inscrita en el Registro Mer-  
3 cantil de Guayaquil, el día cinco de diciembre del dos mil uno, la  
4 compañía reformó parcialmente su Estatuto Social; **DOS. UNO.**  
5 **OCHO)** Mediante escritura pública autorizada ante el Notario Dé-  
6 cimo Tercero Interino de Guayaquil, Doctor Virgilio Jarrín Acunzo,  
7 el dos de septiembre de dos mil dos, e inscrita en el Registro Mer-  
8 cantil de Guayaquil con fecha trece de noviembre de dos mil dos, la  
9 compañía aumentó su capital suscrito a doce millones cincuenta mil  
10 dólares de los Estados Unidos de América y reformó parcialmente  
11 su Estatuto Social; **DOS.UNO.NUEVE)** Mediante escritura pública  
12 otorgada ante la Notario Vigésimo Sexta del Cantón Guayaquil,  
13 doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, el veintitrés de julio del año  
14 dos mil tres, misma que fue inscrita en el Registro Mercantil de  
15 Guayaquil, el día tres de octubre del año dos mil tres, la compañía  
16 procedió a la fijación del capital autorizado en la suma de veinte  
17 millones de dólares de los Estados Unidos de América y aumentó  
18 su capital suscrito a trece millones ochocientos setenta y cinco mil  
19 dólares de los Estados Unidos de América y la correspondiente re-  
20 forma parcial del Estatuto Social; **DOS.UNO.DIEZ)** Mediante es-  
21 critura pública otorgada ante la Notario Vigésimo Sexta del Cantón  
22 Guayaquil, doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, el veintinueve  
23 de septiembre del año dos mil cuatro, misma que fue inscrita en el  
24 Registro Mercantil de Guayaquil, el día seis de diciembre del año  
25 dos mil cuatro, la compañía aumentó su capital suscrito dentro del  
26 capital autorizado a quince millones ochocientos setenta y cinco  
27 mil dólares de los Estados Unidos de América y la correspondiente  
28 reforma parcial del Estatuto Social; **DOS.UNO.ONCE)** Mediante



escritura pública otorgada ante la Notaria Vigésimo Sexta del Can-  
1 Guayaquil, el seis de abril del año dos mil cinco, e inscrita el  
2  
3 cinco de mayo del mismo año, reformó parcialmente su Estatuto  
4 Social. **DOS. UNO. DOCE**) La Junta General Universal y Extraor-  
5 dinaria de Accionistas de la compañía, celebrada el día veintiuno de  
6 junio del dos mil cinco, resolvió la fusión por absorción de la com-  
7 pañia TORRICONSA S.A., para tal efecto la Junta General Extra-  
8 ordinaria de Accionistas, aprobó las bases de operación que regirán  
9 la fusión por absorción, los balance generales finales, el consolida-  
10 do; además resolvió aumentar su capital suscrito dentro del capital  
11 autorizado en la suma de tres millones cuatrocientos mil dólares,  
12 reformar parcialmente su Estatuto Social; y, autorizó al Gerente  
13 General y al Vicepresidente Ejecutivo para que otorguen la presen-  
14 te Escritura Pública a nombre de la compañía, conforme consta en  
15 la copia certificada del Acta de Junta General que se anexa como  
16 documento habilitante. **DOS. DOS) ANTECEDENTES DE LA**  
17 **COMPAÑIA TORRICONSA S.A.: DOS. DOS. UNO.-** La so-  
18 ciedad TORRICONSA S.A. se constituyó mediante Escritura Pú-  
19 blica otorgada ante el Notario del Cantón Santa Elena, Abogado  
20 José Zambrano Salmón, el día veintisiete de septiembre de mil no-  
21 vecientos noventa y seis, la misma que se encuentra inscrita en el  
22 Registro Mercantil de Guayaquil, el día treinta y uno de octubre  
23 del mismo año mil novecientos noventa y seis; **DOS. DOS.**  
24 **DOS.-** Mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Dé-  
25 cimo Séptimo de Guayaquil, Abogado Nelson Gustavo Cañarte  
26 Arboleda, el veinte de enero del año dos mil, inscrita en el Registro  
27 Mercantil de Guayaquil, el cuatro de abril del mismo año, la com-  
28 pañia elevó su capital social de doscientos dólares a ochocientos



1 dólares de los Estados Unidos de América, y, reformo parcialmente  
2 sus Estatutos Sociales; **DOS. DOS. TRES.-** Mediante Escritura  
3 Pública autorizada por el Notario Décimo Séptimo de Guayaquil,  
4 Abogado Nelson Gustavo Cañarte Arboleda, el catorce de agosto  
5 del año dos mil, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el  
6 diez de noviembre del mismo año, la compañía en cumplimiento a  
7 lo dispuesto en la Ley de Transformación Económica, procedió a la  
8 conversación expresa de su capital social en dólares de los Estados  
9 Unidos de América, y en la cual se estableció el capital autorizado  
10 en la suma de un mil seiscientos dólares y el capital suscrito de  
11 ochocientos dólares de los Estados Unidos de América; **DOS.**  
12 **DOS. CUATRO.-** La Junta General Universal y Extraordinaria de  
13 Accionistas de la compañía, celebrada el día veintiuno de junio de  
14 dos mil cinco, resolvió la fusión por absorción con la compañía  
15 IPAC S.A., pasando a ser esta última la absorbente, y, TORRI-  
16 CONSA S.A., la absorbida. Para tal efecto la Junta General Extra-  
17 ordinaria de Accionistas, aprobó las bases de operación que regirán  
18 la fusión por absorción, el balance general final así como el conso-  
19 lido; y, autorizó al Gerente General para que otorgue la presente  
20 Escritura Pública a nombre de la compañía, conforme consta en la  
21 copia certificada del Acta de Junta General que se anexa como do-  
22 cumento habilitante. **TERCERA: FUSION POR ABSORCION.-**  
23 Con estos antecedentes los señores Ingenieros Carlos Portales  
24 Greene y Robert Pakuts Sahr, por los derechos que representan de  
25 la compañía IPAC S.A., en sus calidades de Vicepresidente Ejecu-  
26 tivo y Gerente General, en su orden; y, el señor Licenciado Javier  
27 Oviedo Acosta, por los derechos que representa de la compañía  
28 TORRICONSA S.A., en su calidad de Gerente General, quienes



actúan debidamente autorizados por las Juntas Generales Universa-  
2 cionarias y Extraordinarias de Accionistas, celebradas el día veintiuno de  
3 junio de dos mil cinco, declaran: **UNO**) Que, habiéndose aprobado  
4 las bases de fusión por absorción, IPAC S.A. absorbe a la compañía  
5 TORRICONSA S.A.; **DOS**) Que, para que opere la fusión por ab-  
6 sorción de TORRICONSA S.A., que es la compañía absorbida, se  
7 disuelve, sin que por ello opere o sea precisa su liquidación; **TRES**)  
8 Que como consecuencia de la fusión acordada la compañía absor-  
9 bida TORRICONSA S.A. procede a traspasar a IPAC S.A. su pa-  
10 trimonio neto, es decir, la totalidad de sus activos y pasivos. La  
11 compañía IPAC S.A. acepta el traspaso en bloque del patrimonio,  
12 activos y pasivos que la compañía TORRICONSA S.A. realiza a su  
13 favor, y a partir de la inscripción de la presente Escritura Pública de  
14 Fusión por Absorción en el Registro Mercantil del Cantón Guaya-  
15 quil, asume la obligación de pagar el pasivo de TORRICONSA  
16 S.A., compañía absorbida, adquiriendo por tanto las responsabili-  
17 dades propias de un liquidador respecto a los acreedores de la com-  
18 pañia absorbida. **CUATRO**) Que los activos tangibles e intangibles  
19 tanto de la compañía absorbente IPAC S. A., como de la compañía  
20 absorbida TORRICONSA S.A. se fusionarán aplicando el valor  
21 presente o neto en libros según los Balances de cada una de dichas  
22 sociedades que se incorporan como documentos habilitantes de la  
23 presente escritura pública; **CINCO**) Que La compañía absorbente,  
24 IPAC S.A., no aumenta su capital social propio como efecto de esta  
25 fusión, por cuanto opera una confusión de sus calidades de acreedo-  
26 ra y deudora de las acciones que ésta debería emitir como contra-  
27 prestación del aporte que hace a su favor la compañía TORRI-  
28 CONSA S.A. (compañía absorbida), en razón de que la única



Soxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador



1 accionista de la compañía absorbida TORRICONSA S.A. CS  
2 compañía absorbente IPAC S.A., por tanto no procede que esta ul-  
3 tima reciba acciones de su propio capital social. **SEIS)** Que  
4 agrega el Balance General de IPAC S. A. antes de la fusión, el Ba-  
5 lance General Final de TORRICONSA S.A., y el Balance General  
6 Consolidado de IPAC S.A. proyectado después de la fusión por ab-  
7 sorción, cortados a la fecha anterior a la de celebración de la pre-  
8 sente escritura pública de fusión por absorción. **SIETE)** Que las  
9 accionistas de las compañías absorbente como absorbida no han  
10 ejercido su derecho de retirarse de las sociedades por encontrarse  
11 de acuerdo con la fusión por absorción resuelta y constante en este  
12 instrumento público. **OCHO)** Que una vez perfeccionada la fusión  
13 por absorción los actuales Administradores de la compañía IPAC  
14 S.A. continúan en sus funciones; en cambio cesan en sus funciones  
15 los Administradores y Comisario de la compañía TORRICONSA  
16 S.A. **CUARTA: TRASPASO DE DOMINIO DEL BIEN IN-**  
17 **MUEBLE A VALOR NETO EN LIBROS A FAVOR DE IPAC**  
18 **S.A.- CUATRO.UNO.- ANTECEDENTES.-** La compañía TO-  
19 RRICONSA S.A. es propietaria del Departamento signado con el  
20 número Tres, ubicado en el Primer Piso del Edificio "Lisette  
21 UNO", edificado sobre el solar signado número seis, de la manza-  
22 na ciento sesenta y tres (163) de la Ciudadela Lomas de Urdesa,  
23 parroquia Urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil; departamento  
24 al cual le corresponde la alícuota de condominio equivalente a trece  
25 enteros once centésimos por ciento (13,11%) sobre el solar y más  
26 bienes comunes y cuyos linderos y dimensiones son los siguientes:  
27 **Por el Norte**, parte posterior del edificio, con terrenos municipales  
28 con nueve metros; **Por el Sur**, Calle Panorama con ocho metros,



2 treinta y cinco centímetros; Por el Este, Solar número Siete, sepa-  
3 ra de un metro cincuenta centímetros, con veintidós  
4 metros, y Por el Oeste, Departamento número Dos con dieciséis  
5 metros y área común de escaleras con un metro sesenta centíme-  
6 tros, lo cual da un área de Ciento sesenta y cinco metros cuadrados  
7 con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (165,58 m<sup>2</sup>).- A este  
8 departamento le corresponde el **área de garaje número cinco (5)**  
9 **cuya ubicación y linderos son los siguientes:** Por el Norte.- Muro  
10 limite del edificio con dos metros sesenta y cinco centímetros; Por  
11 el Sur, acceso vía pública con dos metros sesenta y cinco centíme-  
12 tros; Por el Este; Garaje número Seis, correspondiente al departa-  
13 mento número Dos, con seis metros veinte centímetros; y, Por el  
14 Oeste, Garaje número Cuatro, correspondiente al departamento  
15 Cuatro, con seis metros veinte centímetros, lo cual da un área de  
16 dieciséis metros cuadrados con cuarenta y tres decímetros cuadra-  
17 dos (16,43 m<sup>2</sup>). Inmueble codificado bajo el **número catastral**  
18 **municipal ochenta y ocho guión cero cero catorce guión cero**  
19 **cero seis guión cero cero cero cero guión dos guión dos** y Ficha  
20 Registral Número setenta y siete mil ciento treinta y siete. La com-  
21 pañia TORRICONSA S.A. adquirió el bien descrito anteriormente,  
22 mediante Escritura Pública de Compraventa que realizó a su favor  
23 la compañía INVERSIONES CORPUSCO S.A. celebrada ante la  
24 Notario Décimo Tercera del Cantón Guayaquil, Doctora Norma  
25 Plaza de García, el cuatro de Diciembre de mil novecientos noventa  
26 y seis, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, de  
27 fojas cuarenta y nueve mil seiscientos sesenta y cinco a cuarenta y  
28 nueve mil seiscientos noventa y dos, número de inscripción dos  
mil ciento treinta y siete del Registro de Propiedad y anotado bajo

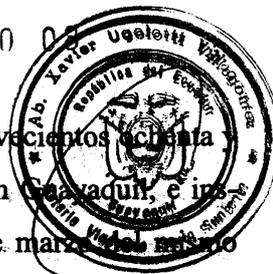
ly  
M





1 do departamento por compraventa que a su favor otorgo la compa-  
2 ñía INMOBILIARIA LISETTE C. LTDA., según escritura otorga-  
3 da el día trece de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, ante el  
4 Notario Séptimo de Guayaquil. e inscrita en el Registro de la Pro-  
5 piedad de Guayaquil, el uno de marzo de mil novecientos ochenta y  
6 nueve. La compañía INMOBILIARIA LISETTE C. LTDA., adqui-  
7 rió el dominio del solar número seis de la manzana ciento sesenta y  
8 tres de la Ciudadela Lomas de Urdesa, por compraventa que a su  
9 favor realizó la compañía URBANIZADORA DEL SALADO S.A.  
10 (URDESA), mediante escritura pública otorgada el treinta de di-  
11 ciembre de mil novecientos ochenta y dos, ante Notario Vigésimo  
12 Cuarto de Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad de  
13 Guayaquil, el veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta  
14 y tres, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Por el Nor-  
15 te, terrenos municipales con veinte metros cuarenta y cuatro centí-  
16 metros; Por el Sur, Calle Pública, sin número, con veinte metros  
17 ochenta y un centímetros; por el Este solar número Siete con cua-  
18 renta y seis metros cuarenta centímetros; y, Por el Oeste, solar nú-  
19 mero Cinco con cuarenta y siete metros setenta centímetros, lo cual  
20 da un área de solar de novecientos treinta y dos metros cuadrados  
21 ochenta y seis decímetros cuadrados (932,86 m<sup>2</sup>), con un ancho de  
22 vereda de un metro cuarenta centímetros. Sobre el solar antes des-  
23 crito, la compañía INMOBILIARIA LISETTE C. LTDA., promo-  
24 vió y construyó un edificio denominado LISETTE UNO que consta  
25 de planta baja con un departamento, y dos pisos altos, con dos de-  
26 partamentos en el Primer piso y un departamento en el Segundo  
27 Piso, sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta en  
28 la escritura pública de Constitución al Régimen de Propiedad Hori-

00000 05



  
Notaria Ugoletti Viterbo  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador

1 zontal, otorgada el veintiuno de enero de mil novecientos ochenta y  
2 seis, por el Notario Vigésimo Cuarto del cantón Guayaquil, e ins-  
3 crita en el Registro de la Propiedad el siete de marzo del mismo  
4 año. En dicha escritura se encuentra protocolizada la Declaratoria  
5 en Propiedad Horizontal otorgada el veintiocho de noviembre de  
6 mil novecientos ochenta y cinco por la Muy Ilustre Municipalidad  
7 de Guayaquil, mediante oficio número cero cero cuatro mil ciento  
8 noventa y seis (# 004196), el Cuadro de Alicuotas y los planos  
9 aprobados por la Municipalidad de Guayaquil. **CUATRO.DOS)**

---

10 **TRASPASO DEL DOMINIO DEL BIEN POR VIRTUD DE**  
11 **LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN.-** El señor Licenciado Xavier  
12 Oviedo Acosta, en su calidad de Gerente General, y por consiguien-  
13 te representante legal de manera individual de la compañía TO-  
14 RRICONSA S.A., dando cumplimiento a lo resuelto en la sesión  
15 de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas cele-  
16 brada el día veintiuno de junio del año dos mil cinco, declara de  
17 manera especial y expresa, que como consecuencia de la fusión por  
18 absorción contenida en este mismo instrumento, se transfiere a fa-  
19 vor de la compañía absorbente, IPAC S. A., la plena y absoluta  
20 propiedad, junto con todos los derechos reales que le corresponden  
21 sobre el inmueble de su propiedad, descrito en el acápite CUA-  
22 TRO.UNO que antecede. Esta transferencia se efectúa por el valor  
23 presente o neto en libros, conforme lo aprobado por las Juntas Ge-  
24 nerales tanto de la compañía absorbente como de la absorbida, cu-  
25 yas copias certificadas se agregan como documentos habilitantes de  
26 esta escritura pública. **CUATRO. TRES) ACEPTACIÓN DE LA**  
27 **TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** De su parte, los señores  
28 ingenieros Carlos Portales Greene y Robert Pakuts Sahr, por los



3 ~~derechos que~~ representan de la compañía IPAC S.A., en sus calida-  
4 des de presidente Ejecutivo y Gerente General, respectivamen-  
5 te, y como tales representantes legales de la misma, declaran que

6 aceptan a favor de su representada el traspaso de dicho inmueble al  
7 valor de neto en libros que se ha señalado, por virtud de la fusión  
8 por absorción.- Asimismo declaran que no existiendo Reglamento  
9 Interno de Copropiedad y hasta que proceda a su elaboración y  
10 aprobación por los condóminos, al tenor del artículo once de la Ley  
11 de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de la Ley de Pro-

12 piedad Horizontal hará las funciones de aquel, mismo que declaran  
13 estar plenamente impuestos de su contenido, por haber recibido una  
14 copia del aludido Reglamento, así como conocen el valor de las ex-  
15 pensas ordinarias y extraordinarias y las resoluciones generales de  
16 la Asamblea de Copropietarios y demás órganos de la administra-

17 ción. **QUINTA: ESTATUTO SOCIAL DE IPAC S.A.**- Los se-  
18 ñores Ingenieros Carlos Portales Greene y Robert Pakuts Sahr, por  
19 los derechos que representan de IPAC S.A., en sus calidades antes  
20 invocadas, declaran que el Estatuto Social de la compañía sigue  
21 vigente en todas y cada una de sus partes, conforme consta resuel-  
22 to en la copia certificada del acta de Junta General Extraordinaria  
23 de Accionistas de la compañía del día veintiuno de junio de dos  
24 mil cinco, que se anexa a la presente Escritura, con excepción del  
25 aumento de capital, que consta en cláusula siguiente. **SEXTA:**

26 **AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO, DENTRO DEL LI-**  
27 **MITE DE CAPITAL AUTORIZADO Y REFORMA PAR-**  
28 **CIAL DEL ESTATUTO SOCIAL.**- Con los antecedentes ex-

puestos los señores Ingenieros Carlos Portales Greene y Robert  
Pakuts Sahr, por los derechos que representan de la compañía



Roxana U. de Portaluppi  
 NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
 Guayaquil - Ecuador



1 IPAC S.A., en sus calidades de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente  
 2 rente General, respectivamente, y como tales representantes legales  
 3 de la compañía antes invocada, debidamente autorizados por la Jun-  
 4 ta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada  
 5 el día veintiuno de junio de dos mil cinco, cuya copia certificada  
 6 del acta queda incorporada como documento habilitante, expresa-  
 7 mente declaran: UNO) Aumentado el capital suscrito de la Compañía,  
 8 dentro del límite de Capital Autorizado, en la suma de TRES  
 9 MILLONES CUATROCIENTOS MIL DE DÓLARES DE  
 10 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 3'400.000), de  
 11 manera tal, que el capital suscrito queda elevado y fijado en el valor  
 12 de DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y  
 13 CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE  
 14 AMÉRICA, mediante la emisión de OCHOCIENTAS CINCUEN-  
 15 TA MIL nuevas acciones ordinarias y nominativas de un valor no-  
 16 minal de cuatro dólares de los Estados Unidos de América (US\$  
 17 4,00) cada una; DOS) Bajo la solemnidad del juramento, que las  
 18 OCHOCIENTAS CINCUENTA MIL nuevas acciones emitidas con  
 19 motivo del aumento de capital suscrito, han sido íntegramente sus-  
 20 critas y pagadas en la totalidad de su valor conforme consta del Ac-  
 21 ta de Junta General antes referida, esto es: a) La compañía  
 22 BRANTFORD MANAGEMENT CORP. ha suscrito quinientas  
 23 diez mil acciones ordinarias y nominativas de cuatro Dólares de los  
 24 Estados Unidos de América (US\$ 4.00) cada una, y las ha pagado  
 25 en la totalidad de su valor, en la cantidad de un millón novecientos  
 26 dieciséis mil doscientos cuarenta y un dólares con cincuenta y tres  
 27 centavos de dólares de los Estados Unidos de América, mediante la  
 28 capitalización de utilidades (reversión) del ejercicio económico

ly



del año dos mil cuatro, y en la cantidad de ciento veinte y tres mil  
cincuenta y ocho dólares con cuarenta y siete centavos  
de dólares de los Estados Unidos de América, mediante la capitali-  
zación de parte de la cuenta reserva legal; y, b) La compañía LO-  
WELL MANAGEMENT CORP. ha suscrito trescientas cuarenta  
mil acciones ordinarias y nominativas de cuatro Dólares de los Es-  
tados Unidos de América (US\$ 4.00) cada una, y las ha pagado en  
la totalidad de su valor, en la cantidad de un millón doscientos se-  
tenta y siete mil cuatrocientos noventa y cuatro dólares con treinta  
y seis centavos de dólares de los Estados Unidos de América, me-  
diante la capitalización de utilidades (reversión) del ejercicio  
económico del año dos mil cuatro, y en la cantidad de ochenta y  
dos mil quinientos cinco dólares con sesenta y cuatro centavos de  
dólares de los Estados Unidos de América, mediante la capitaliza-  
ción de parte de la cuenta reserva legal; TRES) Reformados los  
numerales Cinco y Seis del Estatuto Social de la Compañía, de ma-  
nera que dirán: **“Cinco.- El Capital Autorizado de la compañía  
es de VEINTE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTÁ-  
DOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 20,000,000.00). El capital  
suscrito de la Compañía es de DIECINUEVE MILLONES  
DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE  
LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, dividido en cuatro  
millones ochocientos dieciocho mil setecientos cincuenta accio-  
nes ordinarias y nominativas de un valor nominal de cuatro dó-  
lares de los Estados Unidos de América cada una de ellas. Seis.-  
Las acciones serán ordinarias y nominativas; y, estarán nume-  
radas de la 000001 a la 4,818,750, inclusive, y deberán ser fir-  
madas por el Presidente o Vicepresidente Ejecutivo conjunta-**

ly  
A



Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador

00000



1 mente con el Gerente General.”; y, CUATRO Las compañías  
2 BRANTFORD MANAGEMENT CORP. y LOWELL MANA-  
3 GEMENT CORP. son de nacionalidad panameña.  
4 **DECLARACIÓN ESPECIAL.-** Los señores ingenieros Carlos  
5 Portales Greene y Robert Pakuts Sahr, por los derechos que repre-  
6 sentan de la compañía IPAC S.A., en su calidades antes señaladas,  
7 declaran bajo juramento, que a la presente fecha su representada no  
8 es contratista ni tiene obligaciones pendientes que cumplir para con  
9 ninguna institución del Estado Ecuatoriano, y en especial para con  
10 el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. **CLAUSULA OC-**  
11 **TAVA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Se incorporan a  
12 esta Escritura Pública para que formen parte integrante de ella: A)  
13 Nombramientos de los señores Ingeniero Carlos Portales Greene,  
14 Ingeniero Robert Pakuts Sahr y Licenciado Javier Oviedo Acosta,  
15 que acreditan sus personerías; B) Copias certificadas de las Actas  
16 de Junta General Universal y Extraordinarias de Accionistas de las  
17 compañías IPAC S.A. y TORRICONSA S.A., celebradas el día  
18 veintiuno de junio de dos mil cinco; C) Balance General de IPAC  
19 S.A., cortado al veintiuno de junio de dos mil cinco; D) Balance  
20 General final de TORRICONSA S.A., cortado al veintiuno de junio  
21 de dos mil cinco; E) Balance Consolidado; F) Demás documentos  
22 de ley. **TRANSITORIA: MANDATO.-** Quedan ampliamente au-  
23 torizados los abogados Luis Cascante Triviño, Oscar Manrique  
24 Gómez y Wilson Irigoyen Blacio para que presenten, individual o  
25 conjuntamente, todos los escritos y realicen todo lo necesario hasta  
26 el perfeccionamiento de los presentes actos societarios, inclusive  
27 quedan expresamente autorizados los mencionados profesionales  
28 para que presenten los testimonios de la Escritura Pública respecti-



3 y soliciten su aprobación a la Superintendencia de Compañías, y  
4 a la inscripción de la misma en el Registro Mercantil. Las  
5 partes se autorizan para que cualquiera de ellas o los abogados an-  
6 tes señalados soliciten la inscripción de la presente escritura en el  
7 Registro de la Propiedad correspondiente.- Agregue usted, señor  
8 Notario, las demás formalidades de estilo para el perfeccionamiento  
9 de la presente escritura pública. " Hasta aquí la minuta patrocinada  
10 por el abogado Luis Cascante Triviño, matrícula número seis  
11 mil trescientos veinticuatro, que con los documentos que se agre-  
12 ga queda elevada a escritura pública.- Yo, el Notario Suplente,  
13 doy fe que después de haber leído en alta voz toda esta escritura  
14 a los comparecientes, éstos la aprueban y la suscriben conmigo la  
15 Notaria en un solo acto.

16 **p. COMPAÑÍA IPAC S. A.**  
17 **R.U.C. No.0991344004001**

18   
19 **ING. CARLOS PORTALES GREENE**  
20 **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO**  
21 **C.C. No.091318413-1**

22   
23 **ING. ROBERT PAKUTS SAHR**  
24 **GERENTE GENERAL**  
25 **C. C. No.0926632746**  
26  
27  
28



Roxana U. de Portaluppi  
NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
Guayaquil - Ecuador

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

**p. COMPAÑIA TORRICONSA S.A.**  
**R.U.C. No.099136960001**

**LCDO. JAVIER OVIEDO ACOSTA**  
**C.C. No.120055897-9 C.V.No. 232-0082**

**AB. XAVIER UGOLOTTI VILLAGÓMEZ**  
**NOTARIO VIGESIMO SEXTO SUPLENTE**

**SE OTORGO ANTE NOTARIO VIGÉSIMO  
SEXTO SUPLENTE,** en fe de ello confiero esta  
**PRIMERA COPIA,** en cuarenta y cuatro fojas útiles,  
que firmo en Guayaquil, a los veintinueve días del mes  
de junio del año dos mil cinco.-



**Dra. Roxana Ugołotti de Portaluppi**  
**NOTARIA VIGESIMA SEXTA**  
**CANTON GUAYAQUIL**

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS  
DE LA COMPAÑÍA IPAC S.A., CELEBRADA EL 21 DE JUNIO DEL 2015.**



En la ciudad de Guayaquil, a los veintiún días del mes de junio del año dos mil quince, a las diez horas treinta minutos, en el local social de la compañía IPAC S.A., ubicado en el Km. 10 ½ de la vía a Daule, camino Los Vergeles, se reúnen los accionistas de la compañía de conformidad con lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías vigente. Preside la sesión el señor Ingeniero Carlos Portales Greene, Vicepresidente Ejecutivo de la Compañía, facultado por lo dispuesto en el numeral cuarenta de los Estatutos Sociales; y, actúa como Secretario, el Gerente General de la Compañía, señor ingeniero Robert Pakuts Sahr. El Presidente dispone que el Secretario, cumpla con lo dispuesto en los artículos ocho y nueve del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas, y que proceda a dar lectura a la lista de asistentes. El Secretario forma el expediente del que habla el artículo veintisiete del Reglamento sobre las Juntas Generales de Socios y Accionistas, abriendo con la lista de asistentes, la constancia de las acciones que representan, el valor pagado de ellas y los votos que les corresponden, resultando que asisten las siguientes accionistas: La Compañía BRANTFORD MANAGEMENT CORP., debidamente representada por su Presidente, el señor Víctor Loaiza Castro, propietaria de Dos millones trescientas ochenta y un mil doscientos cincuenta ( 2'381.250) acciones ordinarias y nominativas de cuatro dólares cada una de ellas; y, la Compañía LOWELL MANAGEMENT CORP., debidamente representada por su Presidente, el señor Víctor Loaiza Castro, propietaria de Un millón quinientos ochenta y siete mil quinientas ( 1'587.500) acciones ordinarias y nominativas de cuatro dólares cada una de ellas. Los accionistas presentes representan la totalidad del capital suscrito y pagado de la Compañía, que es de Quince millones ochocientos setenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15'875.000.00), representado en tres millones novecientos sesenta y ocho mil setecientas cincuenta acciones ordinarias y nominativas de cuatro dólares cada una de ellas. Cada acción de cuatro dólares da derecho a voto en proporción a su valor pagado. Los accionistas presentes aceptan por unanimidad celebrar esta sesión de Junta General Universal de Accionistas, a fin de tratar el siguiente orden del día, sobre cuyos punto están también de acuerdo por unanimidad en tratar: UNO) CONOCER Y RESOLVER SOBRE EL PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LA COMPAÑÍA TORRICONSA S.A. CON IPAC S.A.; DOS) CONOCER Y RESOLVER SOBRE LAS BASES DE OPERACIÓN DE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN, BALANCES GENERALES FINALES Y CONSOLIDADOS, Y DEMAS RESOLUCIONES A ADOPTARSE PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y EJECUCIÓN DE DICHA FUSION POR ABSORCION; TRES) AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO DENTRO DEL LIMITE DE CAPITAL AUTORIZADO, SU MONTO Y FORMA DE PAGO; Y, REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA. El Presidente de la sesión dispone



que por Secretaría se constate el quórum reglamentario y se de cumplimiento a las demás formalidades legales y estatutarias, hecho lo cual, declara formalmente instalada la sesión de Junta General de Accionistas para tratar los puntos del Orden del Día que la motiva. De inmediato pasa a tratar el primer punto del orden del día y concede la palabra al Gerente General señor Ingeniero Robert Pakuts Sahr, quien manifiesta y explica a la Junta General los diferentes argumentos de carácter estratégico y corporativo que justifican las conveniencias para que en la actualidad se procure la unificación de la compañía TORRICONSA S.A. como compañía absorbida, con IPAC S.A. como compañía absorbente, a través del proceso de fusión por absorción, por lo que, mociona a la Junta este particular. Luego de las deliberaciones correspondientes la Junta General resuelve: Uno.- Aprobar, por unanimidad, la fusión por absorción entre IPAC S.A., como compañía absorbente, y TORRICONSA S.A., como compañía absorbida, dejando aclarado que los accionistas no hacen uso de su derecho de separarse de la compañía, concedido por el Artículo 333 de la Ley de Compañías. Acto seguido una vez aprobada la fusión por absorción, se pasa a tratar el segundo punto del orden del día, y el Gerente General propone que las bases de operación, lineamientos y autorizaciones de la fusión por absorción sean las siguientes: 1) Que para que opere la fusión por absorción, la compañía TORRICONSA S.A., que es la compañía absorbida, se disuelva, sin que por ello opere o sea preciso su liquidación. 2) Que como consecuencia de la fusión acordada la compañía absorbida TORRICONSA S.A. procederá a traspasar a IPAC S.A. su patrimonio neto, es decir, la totalidad de sus activos y pasivos. En consecuencia a partir de la inscripción de la Escritura Pública de Fusión por Absorción en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, la compañía IPAC S.A. adquirirá las responsabilidades propias de un liquidador, respecto a los acreedores de TORRICONSA S.A., compañía absorbida. 3) Los activos tangibles e intangibles tanto de la compañía absorbente IPAC S. A., como de la compañía absorbida TORRICONSA S.A. se fusionarán aplicando el valor presente o neto en libros según los Balances de cada una de dichas sociedades; De entre los activos de TORRICONSA S.A., en virtud de la fusión por absorción, se le traspasará a IPAC S. A. al valor PRESENTE o NETO EN LIBROS, de conformidad con el Balance General Final (antes de la fusión) de TORRICONSA S.A., el bien inmueble de propiedad de la compañía TORRICONSA S.A. consistente en el departamento signado con el número 3, ubicado en el Primer Piso del Edificio "Lisette UNO", edificado sobre el solar signado número 6, de la manzana ciento sesenta y tres (163) de la Ciudadela Lomas de Urdesa, parroquia Urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil; departamento al cual le corresponde la alícuota de condominio equivalente a trece enteros once centésimos por ciento (13,11%) sobre el solar y más bienes comunes del condominio, identificado en el Código Catastral Municipal con el número 88-0014-006-0000-2-2. 4) La compañía absorbente, IPAC S.A., no aumentará su capital social propio como efecto de esta fusión,



por cuanto opera una confusión de sus calidades de acreedora y deudora de las acciones que ésta debería emitir como contraprestación del aporte que hace a su favor la compañía TORRICONSA (compañía absorbida), en razón de que la única accionista de la compañía absorbida TORRICONSA S.A., es la compañía absorbente IPAC S.A., por tanto no procede que esta última reciba acciones de su propio capital social, consecuentemente no se producen cambios en la nómina de accionistas de IPAC S.A.. 5) En la escritura pública de fusión por absorción se deberán agregar el Balance General de IPAC S. A. antes de la fusión, el Balance General Final de TORRICONSA S. A., y el Balance General Consolidado de IPAC S. A. proyectado después de la fusión por absorción, cortados a la fecha anterior a la de celebración de la escritura pública de fusión por absorción. 6) Que realizados ajustes en el balance consolidado por la fusión, la compañía IPAC S.A., aumentaría su capital suscrito dentro de su capital autorizado, en la suma de tres millones cuatrocientos mil dólares de los Estados Unidos de América, mismo que sería suscrito por los accionistas de IPAC S.A., emitiéndose por tanto las acciones ordinarias y nominativas correspondientes. 7) Que una vez perfeccionada la fusión por absorción los actuales Administradores de la compañía IPAC S.A. continuarían en sus funciones; en cambio cesarán en sus funciones los Administradores y Comisario de la compañía TORRICONSA S.A.; y, 8) Que la compañía IPAC S.A. se seguiría rigiendo por su actual estatuto social luego de la fusión por absorción, con la modificación del aumento de capital proyectado. Hecho lo anterior se pasa a conocer el Balance General de IPAC S.A. antes de la fusión, el Balance General Final de TORRICONSA S.A., y el Balance General Consolidado de IPAC S.A., proyectado después de la fusión por absorción, elaborados para el efecto. Una vez conocido el segundo punto del orden del día, la Junta pasa a deliberar sobre el mismo, tomando por unanimidad las resoluciones siguientes: Dos.- Aprobar en su totalidad las bases de la fusión por absorción que realiza IPAC S.A. de TORRICONSA S.A. conforme constan transcritas anteriormente en esta Acta, y que fueron claramente expuestas por el señor Gerente General de la Compañía; Tres.- Aprobar en su totalidad el balance general de la compañía absorbente, el balance general final de la absorbida y el balance consolidado de IPAC S.A. proyectado después de la fusión, los mismos que cortados a la fecha anterior a la de celebración de la escritura pública de fusión por absorción, serán protocolizados en dicha escritura. A continuación se pasa a tratar el tercer punto del orden del día, esto es conocer y resolver sobre el aumento de capital suscrito de la Compañía dentro del capital autorizado, su monto y forma de pago y el Presidente concede nuevamente la palabra al Gerente General señor Ingeniero Robert Pakuts Sahr quien manifiesta que habiéndose resuelto favorablemente la fusión por absorción y revisado los estados financieros de la compañía, para gozar de varios beneficios, entre ellos, los tributarios, se resolvió destinar la cantidad correspondiente a las utilidades del ejercicio económico del año 2004 para la reinversión vía



aumento de capital, cantidad que es por la suma de tres millones ciento noventa y tres mil setecientos treinta y cinco  $89/100$  dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3.193.735.89), así como capitalizar el monto necesario de las cuentas de reserva, por lo que es pertinente que la Junta General adopte las resoluciones conducentes a la aprobación del aumento de capital. En tal virtud, prosigue el señor Gerente General, quien indica que se aumente el capital suscrito de la Compañía, dentro del límite preestablecido de capital autorizado, en la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 3,400,000.00), de manera tal que el Capital suscrito quede aumentado y en consecuencia ascienda a la suma de Diecinueve millones doscientos setenta y cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América; señalando que por virtud del aumento del capital suscrito se emitan ochocientas cincuenta mil (850.000) nuevas acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de cuatro dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4.00) cada una, indicando que dichas acciones sean íntegramente suscritas por los accionistas de la Compañía en proporción a su derecho de preferencia, y pagadas en la forma siguiente: En la suma de tres millones ciento noventa y tres mil setecientos treinta y cinco  $89/100$  dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3.193.735.89) mediante la capitalización de utilidades (reversión) del ejercicio económico del año 2004 conforme consta de los balances y cuentas respectivas de la Compañía; y, en la suma de doscientos seis mil doscientos sesenta y cuatro  $11/100$  dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 206.264.11), mediante la capitalización de reserva legal; de manera tal que: a) La Compañía BRANTFORD MANAGEMENT CORP. suscriba quinientas diez mil acciones ordinarias y nominativas de cuatro Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4.00) cada una, y las pague en la totalidad de su valor en la forma señalada, esto es, en la cantidad de un millón novecientos dieciséis mil doscientos cuarenta y un  $53/100$  dólares de los Estados Unidos de América, mediante la capitalización de utilidades (reversión) del ejercicio económico del año 2004, y en la cantidad de ciento veinte y tres mil setecientos cincuenta y ocho  $47/100$  dólares de los Estados Unidos de América, mediante la capitalización de parte de la cuenta reserva legal, conforme consta de los balances y cuentas respectivas de la Compañía; y, b) La compañía LOWELL MANAGEMENT CORP. suscriba trescientas cuarenta mil acciones ordinarias y nominativas de cuatro Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4.00) cada una, y las pague en la totalidad de su valor en la forma señalada, esto es, en la cantidad de un millón doscientos setenta y siete mil cuatrocientos noventa y cuatro  $36/100$  dólares de los Estados Unidos de América, mediante la capitalización de utilidades (reversión) del ejercicio económico del año 2004, y en la cantidad de ochenta y dos mil quinientos cinco  $64/100$  dólares de los Estados Unidos de América, mediante la capitalización de parte de la cuenta reserva legal, conforme consta de los balances y cuentas respectivas de la Compañía. Luego de esta exposición del



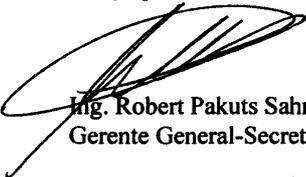
señor Gerente General, mociona que la Junta General apruebe el aumento de capital suscrito dentro del límite de capital autorizado de la Compañía, el monto y forma de pago, en los términos expuestos. Acto seguido se le pide conocer y resolver sobre la reforma parcial de los Estatutos Sociales de la Compañía, conforme se resuelva el aumento de capital anterior, indicando al señor Gerente General que como consecuencia del aumento de capital suscrito dentro del límite de capital autorizado, se deberán adoptar las resoluciones pertinentes, de manera fundamental reformar los numerales Cinco y Seis del Estatuto Social de la Compañía, por lo que, mociona y solicita que la Junta General apruebe este punto. Luego de las deliberaciones correspondientes, la Junta General resuelve por unanimidad de votos de la sala, lo siguiente: **Cuatro) Aumentar el capital suscrito de la Compañía, dentro del límite preestablecido de capital autorizado, en la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 3,400,000.00), de manera tal que el Capital suscrito queda elevado y fijado en el valor de DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, mediante la emisión de OCHOCIENTAS CINCUENTA MIL nuevas acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de cuatro dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4,00) cada una, las mismas que son pagadas en la forma propuesta por el Gerente General, es decir: En la suma de tres millones ciento noventa y tres mil setecientos treinta y cinco dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3.193.735.89) mediante la capitalización de utilidades (reversión) del ejercicio económico del año 2004; y, en la suma de doscientos seis mil doscientos sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 206.264.11) mediante la capitalización de reserva legal, conforme consta de los balances y cuentas respectivas de la Compañía, y suscritas por los accionistas de la siguiente manera: a) La compañía BRANTFORD MANAGEMENT CORP. suscribe quinientas diez mil acciones ordinarias y nominativas de cuatro Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4.00) cada una, y las mismas que paga en la cantidad de un millón novecientos dieciséis mil doscientos cuarenta y un 53/100 dólares de los Estados Unidos de América, mediante la capitalización de utilidades (reversión) del ejercicio económico del año 2004, y en la cantidad de ciento veinte y tres mil setecientos cincuenta y ocho 47/100 dólares de los Estados Unidos de América, mediante la capitalización de parte de la cuenta reserva legal, y que sumadas a las dos millones trescientos ochenta y un mil doscientos cincuenta acciones que actualmente posee, le totalizan dos millones ochocientos noventa y un mil doscientos cincuenta acciones del capital suscrito de la compañía, ordinarias y nominativas de cuatro dólares de los Estados Unidos de América cada una de ellas; y, b) La compañía LOWELL MANAGEMENT CORP. suscribe trescientas cuarenta mil acciones ordinarias y nominativas de cuatro Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4.00) cada una, y las mismas que paga en la cantidad de un millón doscientos**



setenta y siete mil cuatrocientos noventa y cuatro 36/100 dólares de los Estados Unidos de América, mediante la capitalización de ~~de las utilidades~~ (reversión) del ejercicio económico del año 2004, y en la cantidad de ochenta y dos mil quinientos cinco 64/100 dólares de los Estados Unidos de América, mediante la capitalización de parte de la cuenta reserva legal, y que sumadas a las un millón quinientos ochenta y siete mil quinientas acciones que actualmente posee, le totalizan un millón novecientos veinte y siete mil quinientas acciones del capital suscrito de la compañía, ordinarias y nominativas de cuatro Dólares de los Estados Unidos de América cada una de ellas; Cinco) Reformar los numerales Cinco y Seis del Estatuto Social de la Compañía, de manera que dirán: "5.- El Capital Autorizado de la compañía es de VEINTE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 20,000,000.00). El capital suscrito de la Compañía es de DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, ~~dividido en cuatro millones ochocientos dieciocho mil setecientos cincuenta acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de cuatro dólares de los Estados Unidos de América cada una de ellas.~~ 6.- Las acciones serán ordinarias y nominativas; y, estarán numeradas de la 000001 a la 4,818,750, inclusive, y deberán ser firmadas por el Presidente o Vicepresidente Ejecutivo conjuntamente con el Gerente General."; y, Seis) Autorizar al Presidente o Vicepresidente Ejecutivo para que conjuntamente con el Gerente General de la compañía, o quienes legalmente los subroguen, comparezcan a la celebración y otorgamiento de la escritura pública contentiva de los actos societarios aprobados por esta Junta General, y realicen todas las gestiones que correspondan para su legal perfeccionamiento. No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente concede un momento de receso para la elaboración de la presente acta, hecho lo cual, se reinstala la sesión, el acta es conocida y aprobada por unanimidad, y sin observaciones, con lo que se levanta la sesión, siendo las once horas treinta minutos de la misma fecha, firmando para constancia todos los presentes.- f) Ing. Carlos Portales Greene, Vicepresidente Ejecutivo-Presidente de la Junta ; f) Ing. Robert Pakuts Sahr, Gerente General-Secretario; p. BRANTFORD MANAGEMENT CORP., f) Víctor Loaiza Castro, Presidente; y, p. LOWELL MANAGEMENT CORP., f) Víctor Loaiza Castro, Presidente.

Certifico que la presente es fiel copia de su original que consta en Libro de Actas de la compañía IPAC S.A.

Guayaquil, 21 de Junio de 2.005

  
Ing. Robert Pakuts Sahr  
Gerente General-Secretario

**REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL**

00000 18



En presente fecha queda inscrito el Nombramiento de **GERENTE GENERAL** de la Compañía IPAC S.A., a favor de **ROBERT FRANZ PAKUTS SAHR**, a foja **130.401**, Registro Mercantil número **20.257**, Repertorio número **32.113.-2**.- Se tomo nota de este nombramiento a foja **10.930**, del Registro Mercantil del **2.004**, al margen de la inscripción respectiva.- Guayaquil, ~~veinte~~ **veinte** de Noviembre del dos mil cuatro.-

*[Handwritten signature]*

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



ORDEN: 132784  
LEGAL: MONICA ALCIVAR  
AMANUENSE: CARLOS LUCIN  
COMPUTO: CARLOS LUCIN  
ANOTACION/RAZON: ANGEL NHIRA B.  
REVISADO POR: *[Signature]*

Guayaquil, 14 de Octubre del 2004



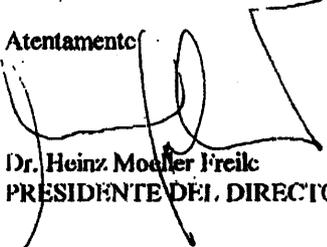
Señor Ingeniero  
**ROBERT FRANZ PAKUTS SAHR**  
Ciudad

De mis consideraciones:

Cúmplame poner en su conocimiento que el Directorio de la Compañía IPAC S.A., en sesión celebrada el día de hoy, resolvió elegirlo a usted como **GERENTE GENERAL** de la Compañía, por el período de **DOS AÑOS**. Reemplaza en sus funciones al señor Ing. Fabio Moreno Charme.

En el ejercicio de sus funciones ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en forma individual. Tendrá todas las atribuciones que sean inherentes a su cargo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 41 del Estatuto Social de la Compañía, que consta en la Escritura Pública de Fusión otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, Abogado Humberto Moya Flores, el 1 de septiembre de 1995 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 29 de Diciembre del mismo año.

Atentamente

  
Dr. Heinz Modler Freile  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

Declaro que acepto el nombramiento que antecede, y que me he posesionado en esta fecha.  
Guayaquil, 14 de Octubre del 2004.

  
**ING. ROBERT FRANZ PAKUTS SAHR**  
Pasaporte No. 94784727  
Av. Leopoldo Carrera No. 124. Los Olivos Guayaquil.  
Nacionalidad Chilena



que por Secretaría se constate el quórum reglamentario y se de cumplimiento a las demás formalidades legales y estatutarias, hecho lo cual, declara formalmente instalada la sesión de Junta General de Accionistas para tratar los puntos del Orden del Día que la motiva. De inmediato pasa a tratar el primer punto del orden del día y concede la palabra al Gerente General señor Ingeniero Robert Pakuts Sahr, quien manifiesta y explica a la Junta General los diferentes argumentos de carácter estratégico y corporativo que justifican las conveniencias para que en la actualidad se procure la unificación de la compañía TORRICONSA S.A. como compañía absorbida, con IPAC S.A. como compañía absorbente, a través del proceso de fusión por absorción, por lo que, mociona a la Junta este particular. Luego de las deliberaciones correspondientes la Junta General resuelve: **Uno.-** Aprobar, por unanimidad, la fusión por absorción entre IPAC S.A., como compañía absorbente, y TORRICONSA S.A., como compañía absorbida, dejando aclarado que los accionistas no hacen uso de su derecho de separarse de la compañía, concedido por el Artículo 333 de la Ley de Compañías. Acto seguido una vez aprobada la fusión por absorción, se pasa a tratar el segundo punto del orden del día, y el Gerente General propone que las bases de operación, lineamientos y autorizaciones de la fusión por absorción sean las siguientes: 1) Que para que opere la fusión por absorción, la compañía TORRICONSA S.A., que es la compañía absorbida, se disuelva, sin que por ello opere o sea preciso su liquidación. 2) Que como consecuencia de la fusión acordada la compañía absorbida TORRICONSA S.A. procederá a traspasar a IPAC S.A. su patrimonio neto, es decir, la totalidad de sus activos y pasivos. En consecuencia a partir de la inscripción de la Escritura Pública de Fusión por Absorción en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, la compañía IPAC S.A. adquirirá las responsabilidades propias de un liquidador, respecto a los acreedores de TORRICONSA S.A., compañía absorbida. 3) Los activos tangibles e intangibles tanto de la compañía absorbente IPAC S. A., como de la compañía absorbida TORRICONSA S.A. se fusionarán aplicando el valor presente o neto en libros según los Balances de cada una de dichas sociedades; De entre los activos de TORRICONSA S.A., en virtud de la fusión por absorción, se le traspasará a IPAC S. A. al valor PRESENTE o NETO EN LIBROS, de conformidad con el Balance General Final (antes de la fusión) de TORRICONSA S.A., el bien inmueble de propiedad de la compañía TORRICONSA S.A. consistente en el departamento signado con el número 3, ubicado en el Primer Piso del Edificio "Lisette UNO", edificado sobre el solar signado número 6, de la manzana ciento sesenta y tres (163) de la Ciudadela Lomas de Urdesa, parroquia Urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil; departamento al cual le corresponde la alícuota de condominio equivalente a trece enteros once centésimos por ciento (13,11%) sobre el solar y más bienes comunes del condominio, identificado en el Código Catastral Municipal con el número 88-0014-006-0000-2-2. 4) La compañía absorbente, IPAC S.A., no aumentará su capital social propio como efecto de esta fusión,



Guayaquil 25 de Enero del 2005

Señor Ingeniero.  
**CARLOS PORTALES GREENE**  
Ciudad.



20

De mis consideraciones:

Cúmplame poner en su conocimiento que el Directorio de la Compañía IPAC S.A., en sesión celebrada el día de hoy resolvió reelegirlo a usted como **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO** de la sociedad, por el período de **UN AÑO**.

En el ejercicio de sus funciones ejercerá usted la representación legal, judicial y extrajudicialmente de la compañía de manera individual, sin limitación a excepción de aquellas previstas en el Estatuto o en la Ley; todo esto de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40 del Estatuto Social de la Compañía, que consta en la Escritura Pública Fusión otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, Abogado Humberto Moya Flores, el 1 de Septiembre de 1995 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 29 de Diciembre del mismo año.

Atentamente,

**ING. ROBERT PAKUTS SAHR**  
SECRETARIO DEL DIRECTORIO.

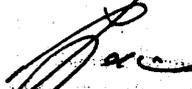
Declaro que acepto el nombramiento que antecede, y que me he posesionado en esta fecha.-  
Guayaquil 25 Enero del 2005

**ING. CARLOS PORTALES GREENE**  
C.I. 091318413-1  
Calle Panorama 406, Lomas de Urdesa  
Nacionalidad Chilena



**REGISTRO MERCANTIL  
CANTON GUAYAQUIL**

1-. En la presente fecha queda inscrito el nombramiento de **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO**, de la Compañía **IPAC S.A.**, a favor de **CARLOS PORTALES GREENE**, a foja **24.049**, Registro Mercantil número **4.200**, Repertorio número **7.643**.-  
Guayaquil, siete de Marzo del dos mil cinco.-

  
**AB. TATIANA GARCIA PLAZA**  
**REGISTRO MERCANTIL**  
**DEL CANTON GUAYAQUIL**  
**DELEGADA**

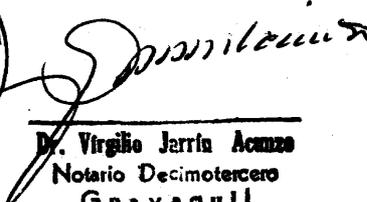


**ORDEN: 152034**  
**LEGAL: ANGEL AGUILAR**  
**AMANUENSE: ANGEL NEIRA**  
**COMPUTO: ANGEL NEIRA**  
**ANOTACION-RAZON: OFIR NAZARENO**  
**REVISADO POR:**

De conformidad con el numeral 5 del artículo 18 de la Ley Notarial reformada por Decreto Supremo número 2386 de marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No 564 del 12 de abril de 1978, DOY FE que la fotocopia precedente que consta de una fojas, es exacta al documento original que también se me exhibe.-Cúantia: Indeterminada, -Guayaquil,

09 MAR 2005



  
**Dr. Virgilio Jarrín Acuña**  
**Notario Decimotercero**  
**Guayaquil**

**ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA  
COMPAÑÍA TORRICONSA S.A. CELEBRADA EL 21 DE JUNIO DE 2.005**



En la ciudad de Guayaquil, a los veintinueve días del mes de Junio del dos mil cinco, a las nueve horas, en el local social de la compañía, se reúnen los accionistas de la compañía TORRICONSA S.A., al tenor de lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley de Compañías. Actúa como Presidente Ad-Hoc, por ausencia del titular el señor Víctor Loaiza Castro y como Secretario el Gerente General Licenciado Javier Oviedo Acosta. El Presidente ordena se tome lista de los asistentes con la constancia de las acciones representadas, resultando que asiste la única accionista la compañía IPAC S.A., debidamente representada por su Gerente General Ingeniero Robert Pakuts Sahr, propietaria de ochocientas (800) acciones iguales e indivisibles de un dólar (US\$ 1,00) de los Estados Unidos de América, cada una, que representa la totalidad del capital de la compañía. La accionista presente decide por unanimidad constituirse en Junta General Universal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley de Compañías, a fin de tratar el siguiente Orden del Día: UNO) CONOCER Y RESOLVER SOBRE EL PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LA COMPAÑÍA TORRICONSA S.A. CON LA COMPAÑÍA IPAC S.A.; DOS) CONOCER Y RESOLVER SOBRE LAS BASES DE OPERACIÓN DE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN, BALANCES GENERALES FINALES Y CONSOLIDADOS, Y DEMAS RESOLUCIONES A ADOPTARSE PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y EJECUCIÓN DE DICHA FUSION POR ABSORCION. El Presidente de la sesión dispone que por Secretaría se constate el quórum reglamentario y se dé cumplimiento a las demás formalidades legales y estatutarias, hecho lo cual, declara formalmente instalada la sesión de Junta General de Accionistas, para tratar los puntos del Orden del Día que la motiva. De inmediato pasa a tratar el primer punto del orden del día y concede la palabra al Gerente General señor Licenciado Javier Oviedo Acosta, quien manifiesta y explica a la Junta General los diferentes argumentos de carácter estratégico y corporativo que justifican las conveniencias para que en la actualidad se procure la unificación de TORRICONSA S.A. como compañía absorbida, con IPAC S.A. como compañía absorbente, a través del proceso de fusión por absorción, por lo que, mociona a la Junta este particular. Luego de las deliberaciones correspondientes la Junta General resuelve: Uno.- Aprobar, por unanimidad, la fusión por absorción entre IPAC S.A., como compañía absorbente, y TORRICONSA S.A., como compañía absorbida, dejando aclarado que la accionista no hace uso de su derecho de separarse de la compañía, concedido por el Artículo 333 de la Ley de Compañías. Acto seguido una vez aprobada la fusión por absorción, se pasa a tratar el segundo punto del orden del día, y el Gerente General propone que las bases de operación, lineamientos y autorizaciones de la fusión por absorción sean las siguientes: 1) Que para que opere la fusión por absorción, la compañía TORRICONSA S.A., que es la compañía absorbida, se disuelva, sin que por ello opere o sea preciso su liquidación. 2) Que como consecuencia de la fusión acordada la compañía absorbida TORRICONSA S.A. procederá a traspasar a IPAC S.A. su patrimonio neto, es decir, la totalidad de

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or similar character, located at the bottom right of the page.

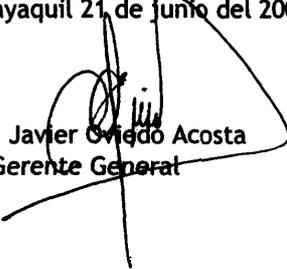
Ab. Xavier Ugaldes Villalobos  
Escritura Pública  
de Fusión por Absorción en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil de la compañía IPAC S.A. adquirirá las responsabilidades propias de un liquidador, acreedores de TORRICONSA S.A.; compañía absorbida. 3) Los activos intangibles tanto de la compañía absorbente IPAC S. A., como de la compañía absorbida TORRICONSA S.A. se fusionarán aplicando el valor presente o neto en libros según los Balances de cada una de dichas sociedades; De entre los activos de TORRICONSA S.A., en virtud de la fusión por absorción, se le traspasará a IPAC S. A. al valor PRESENTE o NETO EN LIBROS, de conformidad con el Balance General Final (antes de la fusión) de TORRICONSA S.A., el bien inmueble de propiedad de la compañía TORRICONSA S.A. consistente en el departamento signado con el número 3, ubicado en el Primer Piso del Edificio "Lisette UNO", edificado sobre el solar signado número 6, de la manzana ciento sesenta y tres (163) de la Ciudadela Lomas de Urdesa, parroquia Urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil; departamento al cual le corresponde la alicuota de condominio equivalente a trece enteros once centésimos por ciento (13,11%) sobre el solar y más bienes comunes del condominio, identificado en el Código Catastral Municipal con el número 88-0014-006-0000-2-2. 4) La compañía absorbente, IPAC S.A., no aumentará su capital social propio como efecto de esta fusión, por cuanto opera una confusión de sus calidades de acreedora y deudora de las acciones que ésta debería emitir como contraprestación del aporte que hace a su favor la compañía TORRICONSA (compañía absorbida), en razón de que la única accionista de la compañía absorbida TORRICONSA S.A., es la compañía absorbente IPAC S.A., por tanto no procede que esta última reciba acciones de su propio capital social, consecuentemente no se producen cambios en la nómina de accionistas de IPAC S.A.. 5) En la escritura pública de fusión por absorción se deberán agregar el Balance General de IPAC S. A. antes de la fusión, el Balance General Final de TORRICONSA S. A., y el Balance General Consolidado de IPAC S. A. proyectado después de la fusión por absorción, cortados a la fecha anterior a la de celebración de la escritura pública de fusión por absorción. 6) Que realizados ajustes en el balance consolidado por la fusión, la compañía IPAC S.A., aumentaría su capital suscrito dentro de su capital autorizado. 7) Que una vez perfeccionada la fusión por absorción los actuales Administradores de la compañía IPAC S.A. continuarían en sus funciones; en cambio cesarán en sus funciones los Administradores y Comisario de la compañía TORRICONSA S.A.; y, 8) Que la compañía IPAC S.A. se seguiría rigiendo por su actual estatuto social luego de la fusión por absorción, con la modificación del aumento de capital proyectado. Hecho lo anterior se pasa a conocer el Balance General de IPAC S.A. antes de la fusión, el Balance General Final de TORRICONSA S.A., y el Balance General Consolidado de IPAC S.A., proyectado después de la fusión por absorción, elaborados para el efecto. Una vez conocido el segundo punto del orden del día, la Junta pasa a deliberar sobre el mismo, tomando por unanimidad las resoluciones siguientes: Dos.- Aprobar en su totalidad las bases de la fusión por absorción que realiza IPAC S.A. de TORRICONSA S.A. conforme constan transcritas anteriormente en esta Acta, y que fueron claramente expuestas por el señor Gerente

00000 23



General de la Compañía; Tres.- Aprobar en su totalidad el balance general de la compañía absorbente, el balance general final de la absorbida y el balance consolidado de IPAC S.A. proyectado después de la fusión, los mismos que cortados a la fecha anterior a la de celebración de la escritura pública de fusión por absorción, serán protocolizados junto al balance consolidado. Cuatro.- Finalmente la Junta General acuerda por unanimidad autorizar al Gerente General de la compañía o a quien legalmente lo subrogue, para que suscriba y otorgue la escritura pública de fusión por absorción, así como procure su aprobación por parte de la Superintendencia de Compañías y posterior inscripción en el Registro Mercantil. No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente concede un momento de receso para la elaboración de la presenta acta, hecho lo cual, se reinstala la sesión, el acta es conocida y aprobada por unanimidad y sin observaciones con lo que se levanta la sesión siendo las diez horas de la misma fecha, firmando para constancia todos los presentes. P. IPAC S.A, Ing. Robert Pakuts Sahr, Gerente General; f) Sr. Víctor Loaiza Castro, Presidente Ad-Hoc; f) Licenciado Javier Oviedo Acosta, Gerente General-Secretario.

Certifico que la presenta acta es copia fiel de su original.  
Guayaquil 21 de junio del 2005

  
Lic. Javier Oviedo Acosta  
Gerente General

Guayaquil, 23 de Enero del 2001

00000 24

Licenciado

JAVIER OVIEDO ACOSTA  
Ciudad.



De mis consideraciones:

Cúmpleme poner en su conocimiento, que la Junta Universal de Accionistas de la Compañía TORRICONSA S.A., en sesión celebrada el día 22 de Enero del 2001, resolvió elegir a Ud. GERENTE GENERAL de la Sociedad por un periodo de 5 años.

En el ejercicio de sus funciones, tendrá la representación legal, judicial t extra judicial de la compañía y las demás atribuciones que le sean inherentes a su cargo, todo esto de acuerdo a lo dispuesto en el Estatuto Social de la Compañía.

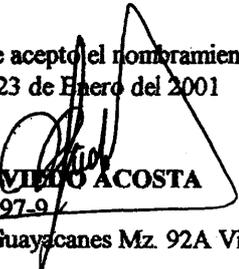
TORRICONSA S.A., se constituyó el 27 de Septiembre de 1996 en la ciudad de Santa Elena, ante el Notario Único del Cantón Ab. José Zambrano Salom y se inscribió en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 31 de octubre de 1996. La compañía reformó sus Estatutos por Escritura Pública otorgada el 14 de Agosto del 2000, ante el Notario Ab. Nelson Gustavo Cañarte Arboleda, inscrita en el Registro Mercantil el 10 de Noviembre del 2000.

Ud. es el segundo Gerente General y reemplaza en su cargo al Señor Victor Loaiza Castro.

Muy atentamente

  
AGUSTÍN MAFFEI BELLONI  
Presidente de la Junta

Declaro que acepto el nombramiento que antecede y que me he posesionado en esta fecha.  
Guayaquil, 23 de Enero del 2001

  
JAVIER OVIEDO ACOSTA  
CI 120055897-9  
Ciudadela Guayacanes Mz. 92A Villa No. 3  
Guayaquil  
Nacionalidad: Ecuatoriano



fecha queda inscrito este  
Gerente General

Registro Mercantil No. 2.259  
Repertorio No. 2.815

Se archivan los Comprobantes de pago por los impuestos respectivos.  
Guayaquil, Enero 29 del 2001.

Waf  
DR. NORMA PLAZA DE GARCIA  
Registradora Mercantil del  
Cantón Guayaquil



Se tomó nota de este Nomenclatorio a foja  
68350 del Registro Mercantil de 1996  
al margen de la inscripción respectiva.

Guayaquil, Enero 29 del 2001.

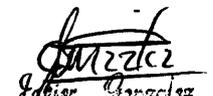
Waf  
DR. NORMA PLAZA DE GARCIA  
REGISTRADORA MERCANTIL  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

**IPAC S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 21/JUNIO/2005**

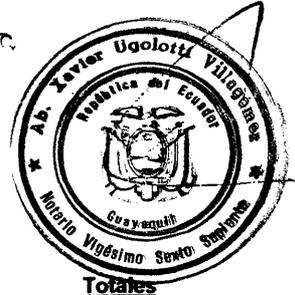


<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	
CAJA Y BANCOS	
INVERSIONES TEMPORALES	
<b>DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR</b>	
CUNTAS POR COBRAR COMERCIALES	10,243,860.14
(-) PROV. PARA CUENTAS DE DUDOSA COBRANZA	273,433.89
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	936,791.34
<b>INVENTARIOS</b>	
INVENTARIOS	12,795,409.49
MATERIALES Y SUMINISTROS	478,927.00
EN TRANSITO	7,038,523.74
MERCADERIAS	17,976.36
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	188,415.71
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>34,567,101.82</b>
<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	<b>2,579,984.22</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	
TERRENOS	1,810,100.33
EDIFICIOS	3,715,299.49
INSTALACIONES	52,761.79
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	3,980,134.37
MUEBLES Y ENSERES	491,921.93
VEHICULOS	180,038.09
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	4,536,849.75
OTROS ACTIVOS	10,724.85
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>42,831,215.14</b>
<b>PASIVO</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
OBLIGACIONES BANCARIAS	17,300,000.00
<b>DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR</b>	
DOCUMENTOS POR PAGAR	314.98
PROVEEDORES	295,830.75
CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS	311,156.71
<b>GASTOS ACUMULADOS</b>	
BENEFICIOS SOCIALES	60,270.09
INTERESES COMISIONES Y OTROS	209,541.05
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>18,177,113.58</b>
PROV. PARA JUBIL. PATRONAL E INDEMNIZ.	234,396.07
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
CAPITAL SOCIAL	15,875,000.00
AUMENTO DE CAPITAL EN TRAMITE	3,400,000.00
RESERVA LEGAL	184,549.95
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	722,139.22
UTILIDAD DEL EJERCICIO	3,138,923.92
SUPERAVIT REVALUACION INVERSION ACCIONES	1,119,092.40
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>24,419,705.49</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>42,831,215.14</b>

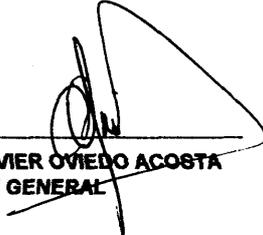
  
 Ing. Roberto Tokus  
 GERENTE GENERAL  
 IPAC S.A.

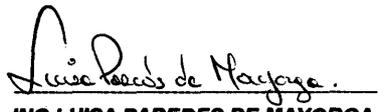
  
 Roberto Ugulotti  
 CONTADOR GENERAL  
 IPAC S.A.

**TORRICONSA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 21/06/2005**



<u>Código de Cta.</u>	<u>Descripción de la cuenta</u>	<u>Subtotales</u>	<u>Totales</u>
111000	ACTIVO DISPONIBLE		51.42
111001	Caja General	51.42	
112300	DEUDORES VARIOS		625.80
112303	IPAC S.A.	625.80	
120000	TRANSITORIO		551.79
120003	Impuestos Retenidos	87.00	
120004	Iva pagado a proveedores	464.79	
143000	ACTIVO FIJO		31,488.80
143001	Edificios	31,063.08	
143002	Muebles y Enseres	425.72	
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>32,717.81</b>
143100	DEPRECIACION ACUMULADA		10,937.90
143101	Depreciacion acumulada edificios	10,877.58	
143102	Muebles y Enseres	60.32	
			<b>10,937.90</b>
250000	PATRIMONIO		21,779.91
251000	Capital Social	800.00	
252000	Reserva Legal	68.60	
253000	Utilidades no distribuidas	(5,299.52)	
253200	Reserva de Capital	26,210.83	
			<b>21,779.91</b>
<b>TOTAL PASIVO + CAPITAL</b>			<b>32,717.81</b>

  
**LCDO. JAVIER OVIEDO ACOSTA**  
**GERENTE GENERAL**

  
**ING. LUISA PAREDES DE MAYORGA**  
**CONTADORA GENERAL**

00000 07

		IPAC S.A.					
		HOJA DE TRABAJO DE CONSOLIDACIÓN					
		AL 21 DE JUNIO DEL 2006					
		COMPANÍA	COMPANÍA			ELIMINACION CUENTAS	
		ABSORBENTE	ABSORBIDA			DEBE	HABER
		IPAC S.A.	TORRICONSA	TOTAL			CONSOLIDADO
<b>ACTIVO</b>							
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>							
Caja y Bancos		778,415.32	51.42	778,466.74			778,466.74
Inversiones Temporales		2,362,116.61		2,362,116.61			2,362,116.61
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>							
Cuentas por Cobrar Comerciales		10,243,960.14	625.80	10,244,585.94	625.80		10,243,960.14
Provisión cuentas incobrables		-273,433.89		-273,433.89			-273,433.89
Otras Cuentas por Cobrar		936,791.34	551.79	937,343.13			937,343.13
<b>INVENTARIOS</b>							
Inventarios		12,795,409.49		12,795,409.49			12,795,409.49
Materiales y Suministros		478,927.00		478,927.00			478,927.00
En Tránsito		7,038,523.74		7,038,523.74			7,038,523.74
Mercaderías		17,978.36		17,978.36			17,978.36
Gastos pagados por anticipado		188,415.71		188,415.71			188,415.71
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>34,567,101.62</b>	<b>1,229.01</b>	<b>34,568,330.63</b>		<b>625.80</b>	<b>34,567,705.03</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>							
Terrenos		1,810,100.33		1,810,100.33			1,810,100.33
Edificios		3,715,299.49	20,185.50	3,735,484.99			3,735,484.99
Instalaciones		52,761.79		52,761.79			52,761.79
Maquinarias y Equipos		3,980,134.37		3,980,134.37			3,980,134.37
Muebles y Enseres		491,921.93	365.40	492,287.33			492,287.33
Vehículos		160,036.09		160,036.09			160,036.09
-Depreciación Acumulada		-4,536,849.75	0.00	-4,536,849.75			-4,536,849.75
<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>		<b>2,579,984.22</b>		<b>2,579,984.22</b>		<b>21,779.91</b>	<b>2,558,204.31</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>		<b>10,724.85</b>		<b>10,724.85</b>			<b>10,724.85</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>42,831,215.14</b>	<b>21,779.91</b>	<b>42,852,995.05</b>	<b>0.00</b>	<b>22,406.71</b>	<b>42,830,589.34</b>





**IPAC S.A.**  
**BALANCE GENERAL CONSOLIDADO**  
**AL 21/JUNIO/2005**



<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	
CAJA Y BANCOS	
INVERSIONES TEMPORALES	2,362,116.01
<b>DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR</b>	
CUNTAS POR COBRAR COMERCIALES	10,243,960.14
(-) PROV. PARA CUENTAS DE DUDOSA COBRANZA	273,433.89
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	937,343.13
<b>INVENTARIOS</b>	
INVENTARIOS	12,795,409.49
MATERIALES Y SUMINISTROS	478,927.00
EN TRANSITO	7,038,523.74
MERCADERIAS	17,976.36
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	188,415.71
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>34,567,705.03</b>
<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	<b>2,558,204.31</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	
TERRENOS	1,810,100.33
EDIFICIOS	3,735,484.99
INSTALACIONES	52,761.79
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	3,980,134.37
MUEBLES Y ENSERES	492,287.33
VEHICULOS	160,036.09
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	4,536,849.75
OTROS ACTIVOS	10,724.85
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>42,830,589.34</b>
<b>PASIVO</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
OBLIGACIONES BANCARIAS	17,300,000.00
<b>DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR</b>	
DOCUMENTOS POR PAGAR	314.98
PROVEEDORES	295,830.75
CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS	310,530.91
<b>GASTOS ACUMULADOS</b>	
BENEFICIOS SOCIALES	60,270.09
INTERESES COMISIONES Y OTROS	208,541.05
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>18,176,487.78</b>
PROV. PARA JUBIL. PATRONAL E INDEMNIZ.	234,396.07
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
CAPITAL SOCIAL	15,875,000.00
AUMENTO DE CAPITAL EN TRAMITE	3,400,000.00
RESERVA LEGAL	164,549.95
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	722,139.22
UTILIDAD DEL EJERCICIO	3,138,923.92
SUPERAVIT REVALUACION INVERSION ACCIONES	1,119,092.40
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>24,419,705.49</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>42,830,589.34</b>

Ing. Robert Fakus Sahr  
 GERENTE GENERAL  
 IPAC S. A.

Antonio Carralosa  
 CONTADOR GENERAL  
 IPAC S. A.

RG

Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil  
Panamá 809 y Víctor Manuel Roldán

Ficha Registral

77137



Conforme a la solicitud Número: 7931, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número



Fecha de Apertura: *jueves, 05 de mayo de 2005*

Parroquia: Tarqui

Ubicación: Ciudadela Urdesa Lomas

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 88-0014-006-0000-2-2

**LINDEROS REGISTRALES:**

Departamento 3 del primer piso y garaje 5 del Edificio "Lisette Uno" que se levanta en el solar 6 de la manzana 163, ubicado en la Ciudadela Urdesa Lomas, Parroquia Tarqui.

ALICUOTA : 13,11%

AREA DEL DEPARTAMENTO: 163,58 metros cuadrados.

AREA DEL GARAJE: 16,43 metros cuadrados.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	2,384	19/04/1995
Propiedades	Compraventa	2,137	06/03/1997

**DETALLE DE MOVIMIENTOS REGISTRAL**

**1 / 2 Compraventa**

Inscrito el: *miércoles, 19 de abril de 1995*  
 Tomo: *91 / 1,995*  
 Folio Inicial: *63,071* - Folio Final: *63,112*  
 Número de Inscripción: *2,384*  
 Número de Repertorio: *5,377*  
 Oficina donde se guarda el original: *Notaría Décimo Tercera*  
 Nombre del Cantón: *Guayaquil*  
 Escritura/Providencia/Resolución: *23-dic-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	99-07005623001	Inversiones Corpusco S.A		Guayaquil
Vendedor	09-40770816001	Industria C.L. S.A		Guayaquil

**2 / 2 Compraventa**

Inscrito el: *jueves, 06 de marzo de 1997*  
 Tomo: *97 / 1,997*  
 Folio Inicial: *49,665* - Folio Final: *49,692*  
 Número de Inscripción: *2,137*  
 Número de Repertorio: *4,462*  
 Oficina donde se guarda el original: *Notaría Décimo Tercera*  
 Nombre del Cantón: *Guayaquil*  
 Escritura/Providencia/Resolución: *04-dic-96*  
 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	09-91369600	Torriconsa S A		Guayaquil
Vendedor	99-07005623001	Inversiones Corpusco S A		Guayaquil

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

Libro:  
Propiedades

No. Inscripción:  
2384

Fec. Inscripción:  
19-abr-1995

Folio Inicial:  
63071

Folio final:  
63112

**LISTA DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
2		

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

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

Emisión a las 15:48:53 del viernes, 06 de mayo de 2005

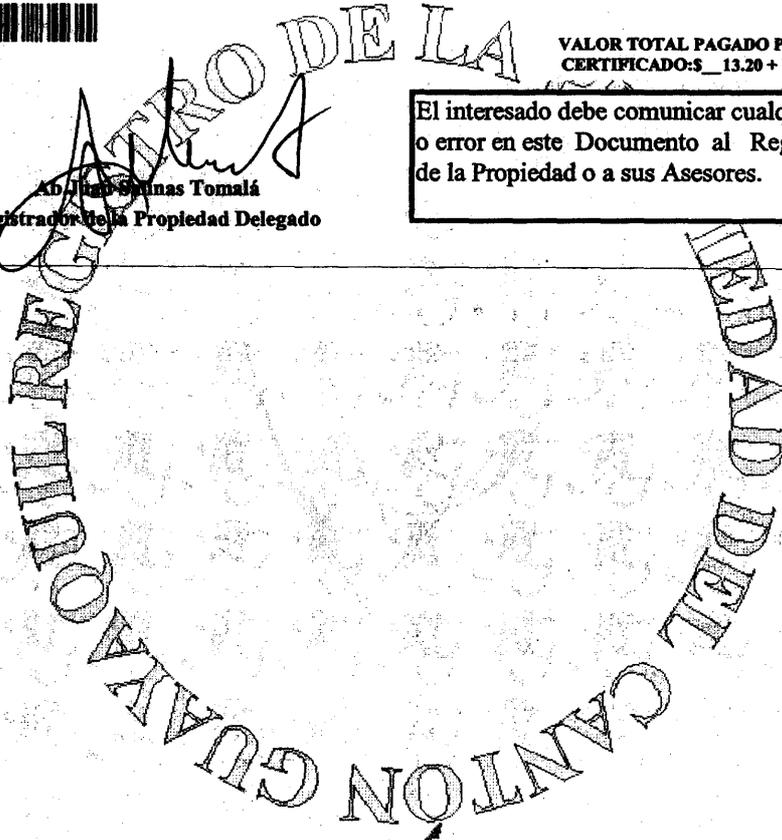
EBLACIO  
2005-7931



Ab. Juan Tomás Tomalá  
Registrador de la Propiedad Delegado

VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
CERTIFICADO: \$ 13.20 + LV.A. \_

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





Guayaquil, Junio 03 del 2005.

Señores  
TORRICONSA  
Ciudad.

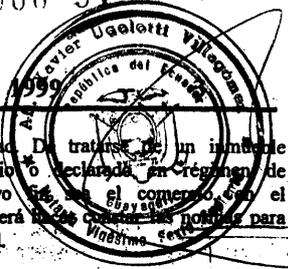
Por medio de la presente certifico a ustedes que se encuentran hasta el mes de Mayo del 2005 al día en sus alcótuas por mantenimiento del Condominio Lisette.

Atentamente,

*Elías Achi*

ECON ELIAS ACHI HALL  
C.C. 0912558806

ADMINISTRADOR CONDOMINIO LISETTE



No. 1229

Jamil Mahuad Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Decreta:

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

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO II

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

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

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

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

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de 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. En todo caso, alterará los porcentajes fijados, que serán permanentes.

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:

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



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

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

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

### CAPITULO III

#### DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se 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 correspondan al titular del dominio del piso, departamento o local comercial.

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

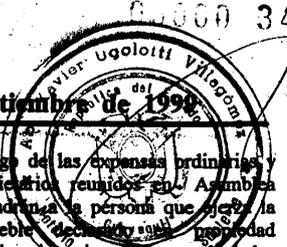
**ARTICULO 16: REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.**- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

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

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

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

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



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

#### CAPITULO IV

##### DE LAS SANCIONES

**ARTICULO 19: SANCIONES.**- La realización de uno o más de los actos prohibidos, será 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 en propiedad horizontal, sobre los respectivos intereses de mora calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen.

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

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

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

#### CAPITULO V

##### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 21: DERECHOS DE USO DE BIENES COMUNES.** Los copropietarios tienen derecho a utilizar los bienes comunes, tales como: áreas verdes, zonas comunes, piscina, agua potable, servicios de limpieza, seguridad, y otros, de acuerdo a las normas que fije la Asamblea de Copropietarios.

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

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

**CAPITULO VI**

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

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

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

**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 de vivienda, en consideración la proporción 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 averías de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable.

**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

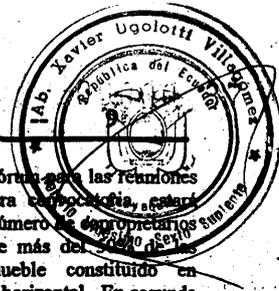
### GOBIERNO, ADMINISTRACION, REPRESENTACION LEGAL DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

**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:

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

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

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 procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 48: RENUNCIA.**- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dudosas 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 reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

**CAPITULO VIII**

**SOLUCION DE CONFLICTOS**

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

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

**CAPITULO IX**

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

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

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

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

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



## DISPOSICIONES GENERALES

**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.

N° 1230

Jamil Mahuad Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

Decreta:

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

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

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



	Pags
<b>ORDENANZAS MUNICIPALES</b>	
Canton Pinas Que reforma a la Ordenanza que reglamenta la prestacion del servicio de cañal municipal	28
Canton Bolivar Que regula la determinacion de tarifas recaudacion y administracion del servicio de recoleccion de basura y aseo publico	29
Canton El Pingu Que regula la ocupacion de mercados	30
Canton El Pingu Que reglamenta el pago de dietas a los señores concejales por la asistencia a las sesiones ordinarias	32

Que la Unidad Coordinadora del Programa de Emergencia para afrontar el Fenomeno de El Niño, creada mediante Decreto Ejecutivo N 740 publicado en el Registro Oficial N 178 de 22 de octubre de 1997 entidad adscrita a la Presidencia de la Republica como resultado de la administracion de los recursos financieros que ha debido manejar para el desarrollo de los programas a su cargo arroja un saldo en millones de dolares que deben utilizarse en el desarrollo de las obras de prevencion antes indicadas que puede ser encargadas a CORPECUADOR para su oportuna ejecucion, en corto lapso y

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Art 171 numeral 9 de la Constitucion Poltica de la Republica

**Decreto**

Art 1º Enlégase a CORPECUADOR, para que con sujecion a las disposiciones legales aplicables, al caso proceda a la oportuna realizacion de los trabajos preparatorios y a la contratacion de las obras que deban ejecutarse para la prevencion de un futuro Fenomeno de El Niño y para el cumplimiento del Plan Participativo de Obras a Ejecutarse en sitios de Riesgos ante un posible Fenomeno de El Niño 2001-2002 para cuyo efecto COPEFEN trasladará a CORPECUADOR los saldos no comprometidos por un monto de cuatro millones de dolares de los Estados Unidos de America (US\$ 4 000 000 00) necesarios para la ejecucion de dichas obras

Art 2º El presente decreto ejecutivo entrara en vigencia a partir de su publicacion en el Registro Oficial

Dado en el Palacio Nacional en Quito a 14 de agosto del 2001

f) Gustavo Noboa Bejarano Presidente Constitucional de la Republica

Es fiel copia del original

Lo certifico f) Marcelo Santos Vera Secretario General de la Administracion Publica

N 1758

**Gustavo Noboa Bejarano**  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA

**Considerando**

Que mediante la Ley N 120 publicada en el Suplemento del Registro Oficial N 378 del 7 de agosto de 1998 se creo la Corporacion Ejecutiva para la Reconstruccion de las Zonas Afectadas por el Fenomeno de El Niño CORPECUADOR, como entidad autonoma de derecho publico y patrimonio propio con la finalidad y fines que especificamente se determinan en los articulos uno y dos de la citada ley para lograr la planificacion, contratacion y supervision de las obras necesarias para la rehabilitacion y reconstruccion de las zonas afectadas por dicho fenomeno

Que en la determinacion de las obras que la costa ecuatoriana requiere con caracter urgente tambien se hallan otras que no pueden enlobarse conceptualmente en los fines de la rehabilitacion y reconstruccion de las zona afectadas por el pasado Fenomeno de El Niño pero que igualmente interesan para la atencion eficiente y oportuna de las comunidades como son las concernientes a las de prevencion ante la posible venida de un nuevo Fenomeno de El Niño necesarias para impedir o mitigar sus efectos

Que como parte de dichos trabajos se encuentran espaldados en el Plan Participativo de Obras a Ejecutarse en Sitio de Riesgo ante un posible Fenomeno de El Niño 2001-2002 elaborado por iniciativa de COPEFEN cuyo lanzamiento y compromiso de ejecucion se hizo en forma publica

N 1759

**Gustavo Noboa Bejarano**  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA

**Considerando**

Que mediante Decreto Ejecutivo N 1229 de 27 de agosto de 1999 publicado en el Registro Oficial N 270 del 6 de septiembre del mismo año se expidio el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal con la finalidad de aclarar sus normas y superar las falencias existentes respecto de aspectos basicos como valoracion de inmuebles para efectos de cobro de expensas comunales y relaciones de convivencia de los particulares que habitan inmuebles bajo el Regimen de Propiedad Horizontal

Que la Tercera Disposición General del indicado reglamento al prever que será el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda quien emita las regulaciones complementarias al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal ha generado confusión en lo relativo al campo de gestión de ese Ministerio y al real alcance de esta disposición

Que siendo el ámbito del derecho privado el adecuado para regular las relaciones de los condóminos y solucionar las divergencias que entre éstos se producen, no le corresponde al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda interferir en las mismas y

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171 numeral 5 de la Constitución Política de la República

**Decreta**

**Art. 1** Reformase la Tercera Disposición General del Decreto Ejecutivo N 122 del 27 de agosto de 1999 publicado en el Registro Oficial N 270 de 6 de septiembre del mismo año que contiene el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal la misma que dirá El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda emitirá las regulaciones complementarias al presente reglamento general única y exclusivamente en todo lo relativo al ámbito de sus funciones contempladas en los decretos ejecutivos Nos 3, 1218, 1820 y 833-C publicados en los Registros Oficiales Nos 1 del 11 de agosto de 1992, 317 del 16 de noviembre de 1993, 461 del 14 junio de 1994 y 186 del 7 de mayo de 1999 respectivamente

**Art. 2** De la ejecución del presente decreto ejecutivo que entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial encargarse el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda

Dado en el Palacio Nacional en Quito a 14 de agosto del 2001

f) Gustavo Noboa Bejarano Presidente Constitucional de la República

f) Nelson Murguetyo Iñaherrera Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda

Es fiel copia del original

Lo certifico f) Marcelo Santos Vera Secretario General de la Administración Pública

compromiso de que el Gobierno revisara las tarifas del transporte y desarrollara una campaña nacional de sensibilización y acción ciudadana para beneficiar con tarifas reducidas de transporte a niños, estudiantes, personas de la tercera edad y discapacitados

Que es indispensable contar con el apoyo del Consejo Nacional de Tránsito y Transporte Terrestres para que realice un análisis prolijo y permanente de todas las operaciones de transporte público en sus diversas modalidades para asegurar un rendimiento eficiente y proporcionar a la ciudadanía seguridad y regularidad en sus desplazamientos de manera que sus actividades no se vean entorpecidas por falta o escasez de transporte público

Que, mediante Resolución N 010 DIR 2000 CNTT de diciembre 26 del 2000 el Consejo Nacional de Tránsito y Transporte Terrestres actualizó las tarifas de la transportación colectiva y entre otras disposiciones se garantizó el cumplimiento de las leyes del Anciano y Discapacitados en lo relacionado al pago del 50% de las tarifas en todas las modalidades del transporte terrestre y que los niños y estudiantes de los niveles primario y secundario pagaran el 50% de las tarifas establecidas para el transporte público urbano

Que las comunidades indígenas han expresado su deseo de participar en las actividades del transporte terrestre a nivel directivo y han solicitado la inclusión de un representante como vocal del Directorio del Consejo Nacional de Tránsito

Que el Consejo Nacional de Tránsito a ordenado tratar y resolver la categoría de resolución las tarifas y cada entidad comunitaria y transportistas sobre todo en el área del transporte interprovincial

Que el Art 23 de la Ley de Tránsito y Transporte Terrestres confiere al Consejo Nacional de Tránsito la atribución y deber de dictar políticas sobre tránsito y transporte terrestres y disponer su ejecución a través de los organismos técnicos así como cumplir y hacer cumplir la ley sus reglamentos y los convenios internacionales legalmente suscritos por el Ecuador en materia de tránsito y transporte terrestres, precautelando el interés colectivo nacional y

En ejercicio de las facultades que le confieren los numerales 3 y 9 del artículo 171 de la Constitución Política de la República del Ecuador

**Decreta**

**Art. 1** Confirmanse las tarifas del transporte terrestre expedidas el 26 de diciembre del año 2000 por el Consejo Nacional de Tránsito tanto para el transporte interprovincial intraprovincial urbano de buses y taxis y determinase su vigencia plena en todo el territorio nacional. Los transportistas que alteren el valor de las tarifas oficiales serán severamente sancionados por el Consejo Nacional de Tránsito y Transporte Terrestre

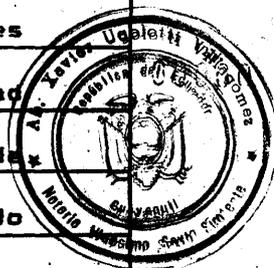
**Art. 2** Ratifican e las tarifas reducidas del transporte en un 50% para niños, estudiantes, personas de la tercera edad y discapacitado par cuyo efecto el Consejo Nacional de Tránsito deberá implementar sistemas de control para su aplicación en toda la unidad de transporte terrestre

N 1760

Gustavo Noboa Bejarano  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPÚBLICA

**Considerando**

Que el Gobierno Nacional ha impulsado un proceso de entendimiento y diálogo nacional permanente para entablar un nuevo tipo de relación entre el Estado y las organizaciones indígenas campesinas y sociales del Ecuador y que en el acuerdo suscrito el 7 de febrero del presente año se ha dado énfasis especial al transporte público estableciéndose el



2 con lo que establecen los Artículos dos y tres  
3 de la Ordenanza Municipal de Propiedad  
4 Horizontal, se confiere la declaratoria de  
5 propiedad horizontal, al edificio denominado  
6 Condominio Lisette de propiedad de  
7 Inmobiliaria "LISETTE" Cia. Ltda., el mismo  
8 que se encuentra en proceso de construcción,  
9 sobre el solar número cero seis, de la manzana  
10 número catorce, perteneciente a la parroquia  
11 Tarqui de la ciudadela Lomas de Urdesa,  
12 ubicada en calle pública, de esta ciudad. El  
13 cuadro de alicuotas será firmado por el señor  
14 Secretario Municipal. Atentamente.- \* POR  
15 GUAYAQUIL INDEPENDIENTE.- Dios, Patria y  
16 Libertad.- (firmado) firma ilegible. ABOGADO  
17 JORGE NORERO GONZALEZ, Alcalde de Guaya-  
18 quil.- Con copias: Catastró y Avalúos,  
19 Computación, Rentas, Control de Construcciones  
20 y Registrador de la Propiedad.- Queda  
21 agregado a mi Registro, formando parte  
22 integrante de la presente escritura, el  
23 Nombramiento del representante de la compañía  
24 compradora, el recibo de pago del Impuesto  
25 Predial que incluye además el Impuesto del  
26 Cuerpo de Bomberos por el presente año, los  
27 Certificados de Alcantarillado, Plusvalía y de  
28 no adeudar Expensas y los recibos de pago del



14	Suplente del Cantón Guayaquil.- (Hay un sello
15	que dice: REGISTRO MERCANTIL CANTON GUAYAQUIL.
16	Valor pagado por este trabajo: Veintiún mil
17	setecientos noventa sucres).- DECLARATORIA
18	MUNICIPAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
19	CONDOMINIO LISETTE UNO; "MUNICIPALIDAD DE
20	GUAYAQUIL.- ALCALDIA.- NUMERO: Cero Cero
21	Cuatro mil ciento noventa y seis.- Noviembre
22	veintiocho de mil novecientos ochenta y
23	cinco.- Señor Gerardo Soria Muñoz. GERENTE DE
24	INMOBILIARIA "LISETTE" CIA. LTDA.- Ciudad.-
25	REFERENCIA: Propiedad Horizontal - Edificio
26	denominado CONDOMINIO LISETTE.- Visto el
27	informe favorable contenido en el Oficio
28	número Veintiún mil ciento cincuenta y dos de



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CONTRIBUYENTE

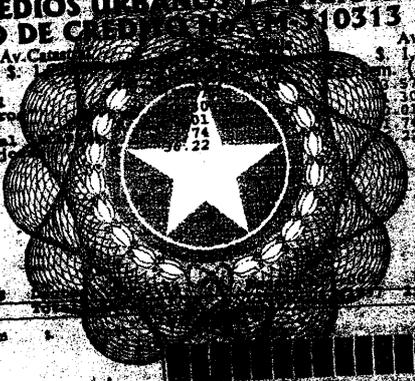
IA. TORRICONSA S.A.

88-0014-006-0000-2-2



### CONCEPTO PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2005 TITULO DE CREDITO 10313 (A)

Av. Comercial	\$ 2.897.77	Av. Imponible	\$ 1.738.66
Impuesto Predial	30		30
Cuota de Bomberos	31		31
Asoc. Publico	74		74
T. Drenaje Pluvial	22		22
Cont. Esp. Mejor	22		22



EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	\$ *****103.24
MON. TRANSFER.	\$ *****
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$ *****103.24</b>

Imp. Adic. 105.69  
Coactiva 1.00

Fecha Pag. 13/03/07

08889095

CH. PRO - 100306 - 100306

DIRECCION FINANCIERA TESORERIA

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

8889095  
 CONTRIBUYENTE  
 13/03/07  
 MSD  
 SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.06.07.01



Muy Ilustre  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
DIRECCION DE URBANISMO, AVALUOS Y REGISTROS

## CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTROS



### DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE CIA. TORRICONSA S.A.	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

### DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL <b>88-0014-006-0-2-2</b>	CIUDADELA CDLA. LOMAS DE URDESA	PARROQUIA O SECTOR TARQUI
DIRECCION PANORAMA (COND. LISETT)	No. 1406	MANZANA 0014
		SOLAR 006

### DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

### FECHA DE INSCRIPCION

OTORGADA EN GUAYAQUIL	NOTARIA DECIMA TERCERA	DD-MMM-YYYY 06 MAR 1997	No. REG. PROPIEDAD 2137	MATRICULA INMOBILIARIA
--------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------	------------------------

### LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

NORTE * .00 Mts.	SUR * .00 Mts.	ESTE * .00 Mts.	OESTE * .00 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO * Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input checked="" type="checkbox"/> IRREGULAR <input type="checkbox"/>	

### LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE AREA FORESTA .00 Mts.	SUR CALLE PANORA 14.50 Mts.	ESTE SOLAR 07 60.70 Mts.	OESTE SOLAR 5-4 60.70 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 880.15 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input checked="" type="checkbox"/> IRREGULAR <input type="checkbox"/>	

### OBSERVACIONES

\*LINDEROS, MENSURAS Y AREA DE SOLAR CORRESPONDEN A LA MATRIZ. DEPARTAMENTO # 3, 1ER. PISO, EDIFICIO "LISETTE UNO". ALICUOTA:13,11%.

AVALUO DEL SOLAR \$. *****1,153.88	AVALUO DE LA EDIFICACION \$. *****1,743.89	Municipalidad de Guayaquil  Arq. Juan Palacios Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTROS JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL *13.1100000000	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL \$. *****2,897.77	
OBJETO DEL CONTRATO COMPRVENTA		

NOTA : ESTE INFORME DE AVALUO ES VALIDO PARA ESCRITURAS QUE SON CELEBRADAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO Y DEBERA SER INCORPORADO A LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE

F.96.17.042

**DOY FE:** Que en esta fecha, y al margen de la matriz de la escritura pública de **FUSION POR ABSORCIÓN QUE HACE LA COMPAÑÍA IPAC S.A. CON LA COMPAÑÍA TORRICONSA S.A.; AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO DENTRO DEL CAPITAL AUTORIZADO Y REFORMA PARCIAL DE ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA IPAC S. A.**, otorgada ante mí, el 22 de Junio del año 2005, en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Segundo de la Resolución No.05-G-DIC-0005259, emitida por el Intendente de Compañías de Guayaquil, de fecha 11 de Agosto del año 2005, tomé nota de la **APROBACIÓN** de: **a) Disolución Anticipada de la Compañía Torriconsa S.A., b) Fusión que por absorción hace IPAC S.A., y c) el Aumento de Capital Suscrito en la suma de \$19'275.000; y, d) La reforma del estatuto de la presente escritura.**

Guayaquil, Agosto 22 del 2.005.-

  
**Dra. Roxana Ugoletti de Portatuppi**  
**NOTARIA VIGESIMA SEXTA**  
**CANTON GUAYAQUIL**





00000 48

**REGISTRO MERCANTIL  
CANTON GUAYAQUIL**

1.- **Certifico:** que con fecha veintiséis de Agosto del dos mil cinco, en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 05-G-DIC-0005259, dictada el 11 de Agosto del 2.005, por el Intendente de Compañías de Guayaquil, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene: la **Disolución Anticipada y Cancelación de Inscripción** de la compañía **TORRICONSA S.A.**, que por Fusión por Absorción hace la compañía **IPAC S.A.**; Aumento del capital Suscrito y Reforma del estatuto de la compañía **IPAC S.A.**, de fojas 6.861 a 6.925, número 501 del Registro Industrial, y anotada el veintiséis de Agosto del dos mil cinco bajo el número **31.581** del Repertorio.-2.- He archivado una copia auténtica de esta escritura.-3.- Se efectuó una anotación de la Disolución y Cancelación de Inscripción contenida en la presente escritura pública, al margen de la inscripción respectiva.-4.- Se efectuaron tres anotaciones de la Fusión por Absorción contenida en la misma, al margen de las inscripciones respectivas.-



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



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL Pagado por el interesado \$ : 6925,44
-------------------------------------------------------------------------------------

ORDEN: 31581  
LEGAL: MONICA ALCIVAR  
AMANUENSE: MERCEDES CAICEDO-  
DEPURADOR: CECILIA UVIDIO  
ANOTACION/RAZON: PRISCILA BURGOS  
REVISADO POR *MD*

**RAZON:**

CERTIFICO QUE EN ESTA FECHA HE CUMPLIDO CON LO QUE DISPONE EL ART. 4 DE LA RESOLUCION NUMERO 05-G-DIC-0005369 DEL INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL AB. JUAN RAMON JIMÉNEZ CARBO DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, DE FECHA 11 DE AGOSTO DE 2.005, POR LO QUE CON ESTA ESCRITURA HA QUEDADO ANOTADO AL MARGEN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE FUSION QUE HACEN LAS COMPAÑIAS INDUSTRIA PROCESADORA DE ACERO S.A. (IPAC) E INMOBILIARIA VEINTE Y CUATRO DE DICIEMBRE COMPAÑIA ANÓNIMA PARA FORMAR UNA NUEVA COMPAÑIA DENOMINADA IPAC S.A., LA MISMA QUE FUE OTORGADA EN ESTA NOTARIA EL 01 DE SEPTIEMBRE DE 1995.

00000 49



GUAYAQUIL, SEPTIEMBRE 06 DEL 2.005

AB. HUMBERTO MOYA FLORES  
NOTARIO



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES  
NOTARIO



NOTARIA DEL CANTÓN  
SANTA ELENA

00000 50

**AB. JOSÉ ZAMBRANO S.**

**RAZON: DOY FE:-** Que al margen de la matriz de la Escritura Pública de Constitución de Compañía de fecha veintisiete de Septiembre de mil novecientos noventa y seis, tomo nota de la Resolución número 05-G-DIC-0005259 de fecha once de Agosto de dos mil cinco, en la que el Intendente de Compañías de Guayaquil, Abogado JUAN RAMON JIMENEZ CARBO, aprueba **LA DISOLUCION ANTICIPADA Y CANCELACION DE INSCRIPCION DE LA COMPAÑIA TORRICONSA S. A. EN EL REGISTRO MERCANTIL DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, QUE POR FUSION POR ABSORCION HACE LA COMPAÑIA IPAC S. A., AUMENTO DEL CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTO DE LA COMPAÑIA IPAC S. A.,** según consta de la Escritura Pública otorgada ante la Notaria Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil, Doctora Roxana Ugolotti de Portaluppi, el veintidós de Junio de dos mil cinco, que contiene el presente testimonio.- **SANTA ELENA, VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL CINCO.-**

  
**Ab. José Zambrano Salmon**  
NOTARIA DEL CANTON SANTA ELENA





SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

RESOLUCION No. 05-G-DIC- 0005259 00000 51

JUAN RAMÓN JIMÉNEZ CARBO  
INTENDENTE DE COMPAÑÍAS  
DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

QUE el 22 de junio de 2005, se ha otorgado ante el Notario Vigésimo Sexto Suplente del cantón Guayaquil, la escritura pública de fusión por absorción de la compañía **TORRICONSA S. A.**, por **IPAC S. A.**, disolución anticipada de aquella, aumento de capital y reforma del estatuto de ésta última;

QUE los ingenieros Carlos Portales Greene y Robert Pakuts Sahr, en sus calidades de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General, respectivamente, de la Compañía **IPAC S. A.**; y, por otra parte el licenciado Javier Oviedo Acosta, en su calidad de Gerente General de la compañía **TORRICONSA S. A.**, con el patrocinio del abogado Luis Cascante Triviño, han presentado copias de dicha escritura; la misma que reúne los requisitos de Ley;

QUE el Departamento de Inspección de Compañías, ha emitido informe favorable No. 2005-0532-DI de 29 de julio de 2005, con el que procede a ampliar el informe de Inspección No. 2005-0465-DI de 12 de julio de 2005, para la aprobación solicitada;

QUE el Departamento Jurídico ha emitido informe favorable No. SC-G-IJ-05-1420 de 5 de agosto de 2005, para la aprobación solicitada;

En ejercicio de las atribuciones delegadas por el señor Superintendente de Compañías mediante Resoluciones Nos. ADM-03086 de 26 de marzo de 2003, ADM-03172 de 14 de mayo de 2003; y ADM-05117 de 3 de junio de 2005;

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR: a) la disolución anticipada de la compañía **TORRICONSA S. A.**, b) la fusión que por absorción hace **IPAC S. A.**; c) el aumento de capital suscrito por **TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, dividido en **OCHOCIENTAS CINCUENTA MIL acciones de CUATRO DOLARES** cada una de ellas, con lo que dicho capital asciende a la suma de **DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**; y, d) la reforma del estatuto, de conformidad con los términos constantes en la referida escritura.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER que la Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, al margen de la matriz de la escritura pública que se aprueba, tome nota del contenido de la presente Resolución y sienta razón de esta anotación.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil: a) inscriba la referida escritura pública junto con la presente Resolución, archive una copia de dicha escritura y devuelva las restantes con la razón de la inscripción que se ordena; y, b) cumpla las demás prescripciones contenidas en la Ley de Registro.

ARTICULO CUARTO.- DISPONER que el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, anote al margen de la matriz de la escritura pública del 1 de septiembre de 1995, por la cual se creó la compañía **IPAC S. A.**, que ha absorbido a la compañía **TORRICONSA S. A.**, ha aumentado su capital y reformado su estatuto, mediante la escritura pública que se aprueba por la presente Resolución y sienta razón de esta anotación.

ARTICULO QUINTO.- DISPONER que el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil, cancele la inscripción correspondiente a la escritura pública de constitución de la compañía **TORRICONSA S. A.**, en virtud de que dicha compañía ha sido absorbida por la compañía **IPAC S. A.**

d  
Eap. #



Foja 2 de 2  
REF.: IPAC S. A.

0005259

ARTICULO SEXTO.- ~~DISPONER~~ que el Notario Único del cantón Santa Elena, anote al margen de la matriz de la escritura pública del 27 de septiembre de 1996, por la cual se constituyó la compañía **TORRICONSA S. A.**, que mediante la presente Resolución se ha dispuesto la cancelación de la inscripción de la compañía en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil. El señor Notario sentará razón de esta anotación.

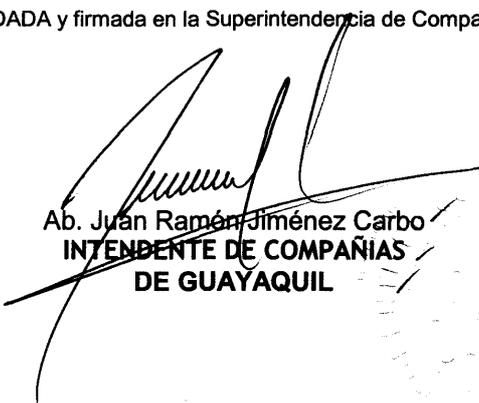
ARTICULO SEPTIMO.- ~~DISPONER~~ que los señores Registradores de la Propiedad, anoten esta Resolución al margen de todas las inscripciones de bienes inmuebles que haya adquirido con anterioridad a esta fecha la compañía que hoy se absorbe.

ARTICULO OCTAVO.- ~~DISPONER~~ que un extracto de la indicada escritura pública se publique, por una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Guayaquil, un ejemplar de la publicación deberá entregarse a este Despacho.

CUMPLIDO, vuelva el expediente. /

COMUNIQUESE.- DADA y firmada en la Superintendencia de Compañías, en Guayaquil, a

11 AÑO 2005

  
Ab. Juan Ramón Jiménez Carbo  
INTENDENTE DE COMPAÑÍAS  
DE GUAYAQUIL

 NRdeV/WML

Coralia

Exp. Nos: 73818 /

76129 /



EXTRACTO

**DE LA ESCRITURA PUBLICA DE FUSION POR ABSORCION DE LA COMPAÑIA TORRICONSÁ S. A., POR LA COMPAÑIA IPAC S. A., DISOLUCION ANTICIPADA DE AQUELLA, AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO DE ESTA ULTIMA.**

Se comunica al público que la compañía **IPAC S. A.**, absorbió a la compañía **TORRICONSÁ S. A.**, la disolución anticipada de la compañía absorbida, el aumento de capital y reforma del estatuto de la compañía absorbente, por escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Sexto Suplente del cantón Guayaquil, el 22 de junio de 2005, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 05-G-DIC-  
el 11 AGO 2005 0005259

**DATOS DE LA ABSORBENTE: IPAC S. A.**

- 1.- **DOMICILIO:** Ciudad de Guayaquil, cantón Guayaquil, provincia del Guayas.
- 2.- **DURACION:** CINCUENTA AÑOS, desde su inscripción.
- 3.- **CAPITAL AUTORIZADO:** \$20'000.000 **SUSCRITO:** \$ 19'275.000, dividido en **CUATRO MILLONES OCHOCIENTAS DIECIOCHO MIL SETECIENTAS CINCUENTA** acciones de **CUATRO DOLARES** cada una de ellas.
- 4.- **OBJETO:** Su actividad predominante es: La industrialización y fabricación de perfiles de acero tuberías y cañerías de acero negras...
- 5.- **ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL:** Está a cargo del Directorio, Presidente, Vicepresidente Ejecutivo, Gerente General, Subgerente General y Gerentes de Areas. El representante legal es el Gerente General y Vicepresidente Ejecutivo, individualmente.

NRdeVWML  
Coralia

Guayaquil, 11 AGO 2005

Ab. Juan Ramón Jiménez Carbo  
**INTENDENTE DE COMPAÑÍAS  
DE GUAYAQUIL**

**INFORME DE INSPECCION**

No. 2005.0532.DI  
FECHA: 2.005.07.29

00000 54

**DENOMINACION DE LA COMPAÑÍA:** IPAC S.A.

**EXPED. No.** 73818

**TOTAL ACTIVOS:** 2.004.12.31 US \$ 40.699.592.20

**REPRESENTANTE LEGAL:** CARLOS PORTALES GREENE (VICEPRESIDENTE EJECUTIVO)  
ROBERT PAKUTS SAHR (GERENTE GENERAL).

**DOMICILIO:** GUAYAQUIL

**DIRECCION DE LA COMPAÑÍA:** KM. 10 ½ VIA A DAULE (A CONTINUACIÓN DE  
BALANCEADOS VIGOR)

**CASILLA:**

**TELEFONO:** 2-451030 2-280078

**FECHA DE ENTREGA AL ESPECIALISTA:** 2.005.07.18

**TRAMITE No.** 17126

**ASUNTO:** AMPLIACIÓN AL INFORME DE INSPECCION No.2005.0465.DI DE 2005.07.12,  
RELACIONADO CON EL TRAMITE DE FUSION POR ABSORCIÓN QUE HACE LA COMPAÑÍA  
IPAC S.A. CON LA COMPAÑÍA TORRICONSA S.A.; AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO  
DENTRO DEL CAPITAL AUTORIZADO Y REFORMA PARCIAL DEL ESTATUTO SOCIAL.

(SEGUNDO TESTIMONIO DE LA ESCRITURA OTORGADA EL 22 DE JUNIO DE 2005, ANTE EL  
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO SUPLENTE DEL CANTÓN GUAYAQUIL).

**CUANTIAS:**

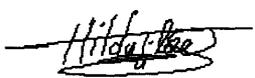
AUMENTO DE CAPITAL: US \$ 3.400.000.00

CAPITAL AUTORIZADO: US \$ 20.000.000.00

**ESCRITURA:** X MINUTA:

**PRONUNCIAMIENTO:**

POR LO EXPUESTO EN LAS CONCLUSIONES DEL PRESENTE INFORME,  
CONSIDERO QUE EL TRÁMITE PLANTEADO, EN LA PARTE ECONÓMICA PUEDE  
CONTINUAR SU CURSO NORMAL.

✓ 

**PREPARADO POR:**

F) ING. HILDA FLORES CHUCHUCA  
FECHA: 2005.07.29



**REVISADO POR:**

F) ECON. WALTER MORA VACA  
FECHA: 2005.07.29

✓

**CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES:****INTERNAS:**

En Juntas Generales celebradas el 21 de junio de 2005, los accionistas de las compañías IPAC S.A. (absorbente), y TORRICONSA S.A. (absorbida) acordaron fusionarse, conforme consta en las bases establecidas en dichas Juntas transcritas en las actas respectivas.

Los activos de la compañía absorbida se transfieren a valor presente, y se deja constancia que IPAC S.A. es la única accionista de la compañía absorbida, por lo que no procede aumentar el capital de la compañía absorbente por efecto de la fusión.

Se está aumentando el capital de la compañía absorbente en US \$ 3.400.000.00, que es cancelado US \$ 3.193.735.89 con la capitalización de utilidades del ejercicio económico del 2004 (reversión); y, US \$ 206.264.11 con la Reserva Legal.

A fin de iniciar el trámite correspondiente, remitieron a este organismo las escrituras respectivas, donde constan insertas como documentos habilitantes, entre otros, los balances Generales Finales cortados al 21 de junio de 2005 de las compañías que intervienen en el presente trámite de fusión por absorción, así como el balance consolidado elaborado a la misma fecha.

Habiéndose procedido a la revisión de los libros contables y sociales de las compañías mencionadas, informo lo siguiente:

1. Se verificó que los saldos, que figuran en los balances finales cortados al 21 de junio de 2005 de las compañías, absorbente y absorbida, son iguales a los que se consignan en los auxiliares y mayores contables respectivos.
2. En lo que respecta al Balance Consolidado, éste se ha elaborado de acuerdo a las disposiciones pertinentes, previa eliminación de las Cuentas por Cobrar y por Pagar entre las compañías relacionadas en la suma de US \$ 625.80, y por la eliminación de las INVERSIONES EN ACCIONES por el valor total de US \$ 21.779.91, que mantenía la compañía IPAC S.A., en el patrimonio de TORRICONSA S.A., con cargo a las cuentas patrimoniales de esta última, que son las siguientes: Capital Social, Reserva Legal, Utilidades no Distribuidas y Reserva de Capital, por US \$ 800.00, US \$ 68.60, (US \$ 5.299.52), y US \$ 26.210.83, respectivamente.
3. Dicho balance contiene entre otros rubros del patrimonio Consolidado los siguientes: Aumento de Capital en Trámite, Reserva Legal, Superávit revaluación inversión acciones, Utilidades no Distribuidas, y Utilidad del Ejercicio, por US \$ 3.400.000.00, US \$ 164.549.95, US \$ 1.119.092.40, US \$ 722.139.22, y US \$ 3.138.923.92 respectivamente.

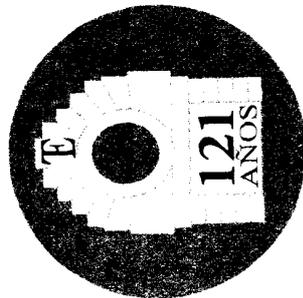
El detalle de la cuenta INVERSIONES PERMANENTES (CUENTAS A LARGO PLAZO), registrado al 21 de junio del 2005, asciende a US \$ 2.558.204.31, que se detalla a continuación:

COMERCIAL FAJOBE S.A.	2.532.579.21
CORPEI	<u>25.625.10</u>

A su vez el movimiento de la inversión en FAJOBE S.A. fue como sigue:

Saldo inicial al 31 de diciembre 2002	1.229.257.00
Ajuste por método patrimonial	340.721.21
Superávit por revaluación de acciones	<u>962.601.00</u>
TOTAL	<u>2.532.579.21</u>





# EL TELEGRÁFO

DECANO DE LA PRENSA NACIONAL

www.telegrafo.com.ec

US \$ 0,25

• Edición No. 43.999

Santiago de Guayaquil, lunes 19 de septiembre del 2005

3 secciones • 24 páginas

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

## EXTRACTO

DE LA ESCRITURA PUBLICA DE FUSION POR ABSORCION DE LA COMPAÑIA TORRICONSA S.A., POR LA COMPAÑIA IPAC S.A., DISOLUCION ANTICIPADA DE AQUELLA, AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO DE ESTA ULTIMA.

Se comunica al público que la compañía IPAC S.A., absorbió a la compañía TORRICONSA S.A., la disolución anticipada de la compañía absorbida, el aumento de capital y reforma del estatuto de la compañía absorbente, por escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Sexto Suplente del cantón Guayaquil, el 22 de junio de 2005, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 05-G-DIC-0005259 el 11 de agosto de 2005.

### DATOS DE LA ABSORBENTE: IPAC S.A.

- 1.- **DOMICILIO:** Ciudad de Guayaquil, cantón Guayaquil, provincia del Guayas.
- 2.- **DURACION:** CINCUENTA AÑOS, desde su inscripción.
- 3.- **CAPITAL: AUTORIZADO:** \$ 20'000.000 **SUSCRITO:** \$ 19'275.000, dividido en CUATRO MILLONES OCHOCIENTAS DIECIOCHO MIL SETECIENTAS CINCUENTA acciones de CUATRO DOLARES cada una de ellas.
- 4.- **OBJETO:** Su actividad predominante es: La industrialización y fabricación de perfiles de acero tuberías y cañerías de acero negras...
- 5.- **ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL:** Está a cargo del Directorio, Presidente, Vicepresidente Ejecutivo, Gerente General, Subgerente General y Gerente de Areas. El representante legal es el Gerente General y Vicepresidente Ejecutivo, individualmente.

Guayaquil, 11 de agosto de 2005

Ab. Juan Ramón Jiménez Carbo  
INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL