



Factura: 001-002-000010213



20210901039P00343

PROTOCOLIZACIÓN 20210901039P00343

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 1 DE MARZO DEL 2021, (11:24)

OTORGA: NOTARÍA TRIGÉSIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 17

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA UBANIZACION PORTAL AL SOL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0992762551001

OBSERVACIONES:	ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION PORTAL AL SOL Y REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACION PORTAL AL SOL.
----------------	---

NOTARIO(A) MARTHA SUSANA VITERI THOMPSON

NOTARÍA TRIGÉSIMA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



ESPACIO  
BLANCO



*Dra. Susana Viteri Thompson*  
NOTARIA TRIGÉSIMA NOVENA  
CANTÓN GUAYAQUIL

2021	09	01	039	P0034
------	----	----	-----	-------

**PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS:**

**DI 2 COPIAS**

1.- ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL 2.- REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL. 3.- PETICIÓN FIRMADA POR EL AB. DANILO MANOSALVAS FLORES, MATRICULA 09-1997-1, FORO DE ABOGADOS.

**FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN: 01 DE MARZO DEL 2021. -----**

**DRA. MARTHA SUSANA VITERI THOMPSON.-----**

**NOTARIA TITULAR TRIGÉSIMA NOVENA DEL CANTÓN  
GUAYAQUIL.-----**



Dra. Susana Viteri Thompson  
NOTARIA TRIGÉSIMA NOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

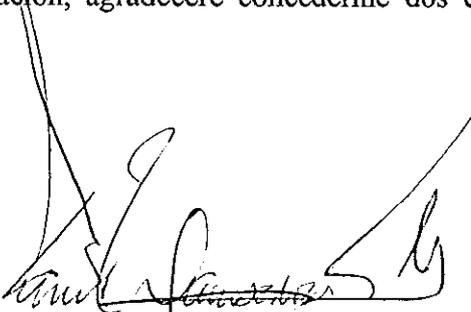


**SEÑORA NOTARIA:**

En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase protocolizar los siguientes documentos originales que acompaño: (i) Acta de Asamblea General Ordinaria de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol, celebrada el 26 de septiembre del año 2020 (4 fojas); y, (ii) Reglamento Interno de la Urbanización Portal al Sol (11 fojas).

Efectuada esta protocolización, agradeceré concederme dos copias certificadas de la misma.

Atentamente,



**Ab. Danilo Manosalvas Flores**  
**Mat. N°09-1997-1**  
**Foro de Abogados**  
**Consejo de la Judicatura**

**ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "PORTAL AL SOL"**

Kilómetro 11 1/2 Vía a la Costa  
Acuerdo Ministerial 10815 del 3 de Abril del 2012

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA  
DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS  
DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL,  
CELEBRADA EL VEINTISEIS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE**



En la ciudad de Guayaquil, a los veintiséis días del mes de septiembre de dos mil veinte, a las quince horas, en virtud de la convocatoria realizada el once de septiembre de dos mil veinte, dado que a la hora indicada no existió el quorum reglamentario, se espera hasta las quince horas con treinta minutos, se reúnen los socios, tal como consta en la referida convocatoria, por medio de la aplicación ZOOM, y los miembros de la Directiva en el área social, se da el inicio a la Asamblea por parte la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, informa que son seis puntos a tratar en la asamblea de acuerdo a la invitación: Uno "*Presentación de obras realizadas y proyectos del año*", Dos "*Presentación de estados financiero y aprobación de presupuesto*", Tres "*Elección de comisarios*", Cuatro "*Aprobación de nuevas medidas en relación a la cartera vencida*", Cinco "*Presentación de reglamento interno y de elecciones*", Seis "*Varios: Adecuaciones de áreas verdes, novedades de la cantera, avances con el Municipio y otros*"; dando inicio al primer punto que es presentación de obras realizadas y proyectos del año, se presenta un video con los trabajos realizados, interviene Nicolás Rivera manzana trece noventa y siete villa diez y solicita cambiar el orden de los puntos a tratar, dejando la elección de comisarios como punto 5 y la aprobación del presupuesto luego de la revisión de medidas para la cartera vencida, indicando que el punto varios debe dejarse libre para dudas, sugerencias o aportaciones de los residentes, interviene la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, menciona que el punto varios fue en base a que varios residentes escribieron previo a la asamblea indicando sus inquietudes y en caso de que dentro de la asamblea se presenten más inquietudes estas se agregarán, establece dejar como segundo punto presentación estados financieros, tercero aprobación de presupuesto, cuarto Presentación de reglamento interno y de elecciones y quinto elección de comisarios,



Dra. Susana Viteri Thompson  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



pasamos al segundo punto que es presentación de estados financiero y aprobación de presupuesto, interviene la Ing. Karim Peñafiel, contadora externa, explica los procedimientos con los cuales se maneja la contabilidad, sobre el registro de los contratos del personal en el Ministerio de Trabajo, se proyectan los estados financieros y se explican los gastos e ingresos realizados hasta Julio 2020, el valor representativo de ingresos es por alícuotas que es del noventa y nueve punto treinta y uno por ciento, el detalle de gastos los servicios especializados son mantenimiento de áreas verdes, GHOU y el servicio de guardianía el cual es el monto más elevado, entre estos tres representa el sesenta y cinco punto ochenta y cuatro por ciento de los gastos, interviene Alexander Álvarez manzana trece noventa y siete villa uno, indica a que se refiere lo registrado en la cuenta cuarenta y cuatro, interviene la Ing., Jessica Toro, en calidad de Tesorera de la Asociación, son los descuentos de aquellos residentes que pagan dentro de los diez primeros días en efectivo o cheque, o de aquellos que llevaban mucho tiempo vencido y pagan su deuda, a quienes dependiendo del caso y de la aprobación de Directorio, se realiza algún descuento, interviene Carlos Illescas manzana trece ochenta y siete villa quince, a que se refiere el punto mantenimientos generales, interviene la Ing., Jessica Toro, en calidad de Tesorera de la Asociación, corresponde al pago de las personas que limpiaban cuando se utilizaba el área social, fumigaciones, cambio de reflectores de los parques, así mismo incluye las obras realizadas, escaleras cancha tenis, baños cancha fútbol, enmallado pintado área niños, rejas paso peatonal garita uno, baranda en etapa dos dañada por choque de residente y blanquear pared de planta de tratamiento y parque manzana trece ochenta, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, la planta de tratamiento ya está a cargo de Interagua desde abril dos mil veinte, se pueden dar cuenta en sus planillas de agua potable el rubro por la planta de tratamiento. Interviene Alicia Agila manzana trece ochenta y ocho villa ocho, por qué la Asociación debe pagar los daños del choque de un residente, siempre que hay cualquier accidente es reconocido por el causante, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, en efecto este trabajo está cargado a la cuenta del residente, el problema es cuando no hemos podido cobrarles ni el valor de las alícuotas, es más difícil cobrarles los accidentes o daños ocasionados, interviene Alicia Agila manzana trece ochenta y ocho villa ocho, porque



las adecuaciones no se registran como activo, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, la Asociación es una entidad sin fines de lucro, y si registramos todas las obras como activo fijo eso reflejaría una utilidad y la Asociación no puede ni distribuir ni generar utilidades, entonces todo ingreso se reinvierte y se considera como gasto, interviene Alicia Agila manzana trece ochenta y ocho villa ocho, porque no se registra nada en las cuentas por cobrar, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, no se tiene las cuentas por cobrar ya que no todas las cuentas por cobrar son ingresos, en la Asociación se maneja un sistema contable con un módulo de cuentas por cobrar en el cual mes a mes se realiza una carga masiva con el valor de la alícuota de cada residente pero se factura en el momento que se recibe el pago porque si no estaríamos registrando ingresos que no recibimos y pagando impuestos. Pasamos a la revisión del presupuesto año dos mil veinte, interviene la Ing., Jessica Toro, en calidad de Tesorera de la Asociación, se proyecta el presupuesto, el presupuesto fue realizado en base a la cartera, al principio del año dos mil veinte se manejaba una morosidad de aproximadamente el quince por ciento de lo que se facturaba normalmente, es decir que se había mejorado mucho en el tema de cobranza, lamentablemente debido a la pandemia al momento estamos manejando un retraso del veinticinco hasta treinta por ciento, en parte se debe a que no se ha bloqueado los servicios de garita mes a mes vencido, sino con dos meses de vencimiento, esto afectó el flujo, pero ya vamos a empezar a bloquear mes a mes, adicional más adelante se va a presentar la nómina de administración, guardianía y áreas verdes según lo solicitado por varios residentes, regresando al presupuesto si el flujo se mantiene, a fin de año el total de los ingresos menos las obras quedaríamos con cuarenta y siete dólares a favor, en caso de contar con un saldo a favor mayor entre las obras prioritarias están cambiar el sistema de plumas de garita dos ya que es bastante antiguo, construir una cancha de volley de arena y adoquinar el área cercana al área social para que también pueda ser utilizada por los residentes. Pasamos al punto cuatro que es aprobación de nuevas medidas en relación a la cartera vencida, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, el valor que debería ser cobrado mensualmente por alícuotas es de cuarenta y nueve mil dólares, en enero habíamos logrado llegar a un nivel de cartera vencida de quince por ciento



Dra. Susana Viteri Thompson  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



pero ya en febrero el índice empezó a subir, y al momento se mantiene entre el treinta y cinco y cuarenta por ciento, es importante mencionar que hay un grupo de personas que tienen alícuotas impagas por más de tres años, acerca de la pregunta de Alicia Agila manzana trece ochenta y ocho villa ocho, como se va a cobrar sino ha sido facturado, ya se ha realizado juicios monitorios previamente y se ha obtenido la resolución de que la deuda debe ser pagada, con lo que se tiene el precedente que todo residente que tenga deuda debe pagarla, entre las nuevas medidas a tomarse sobre el tema de cartera vencida son los siguientes, continuar con la decisión que por la garita dos ingresen únicamente residentes con tag o GHOU habilitado porque anteriormente muchos de los residentes que están bloqueados ingresaban por la garita dos porque tiene muy poca afluencia y es más rápido el ingreso, cuando se tomó esta decisión incluso tuvimos varios problemas y uno con un residente que hasta empujó al guardia para abrir la pluma, muchos residentes piden que se haga cobranza pero en uno de los juicios monitorios la residente contrademando a la Asociación indicando que no debe de pagar y que gasto mil dólares en abogados pero hubo una sentencia del juez indicando que si debe pagar, en la contrademanda la residente citó a cinco residentes como testigos que ella no debe de pagar alícuotas y es ahí cuando se crean los problemas, ya que los mismos residentes les dan las facilidades del caso, les envían invitación del GHOU para que ellos puedan ingresar, por lo cual se les solicita el apoyo para no darles este tipo de facilidades, en una asamblea previa se aprobó que se realicen los juicios a aquellos residentes con deuda de más de tres años, se propone realizar ahora a aquellos que tienen más de dieciocho meses, aunque la idea es iniciar un proceso de mediación y en caso de no resultar favorable iniciar el juicio monitorio, además realizar una cobranza extrajudicial para aquellas personas que están vencidas más de cuatro o cinco meses porque se entiende que puedan tener alguna situación especial, incluso se han firmado varios convenios para ir pagando en partes, las medidas son aprobadas con dieciséis votos registrados en el chat de la aplicación ZOOM, y diez votos de las personas presentes en el área social, así mismo se vota por la aprobación del presupuesto año dos mil veinte se solicita que si algún residente no está de acuerdo lo escriban por el chat de la aplicación ZOOM o de las personas presentes en el área social, ningún residente o miembro de la directiva expresa no estar de acuerdo, el presupuesto año 2020 es aprobado con dieciséis votos registrados en el



chat de la aplicación ZOOM, y diez votos de las personas presentes en el área social, interviene Edward Ballester manzana trece noventa villa tres solicitando que para los próximos años se envíe el presupuesto previo a la asamblea junto con una encuesta para poder registrar los votos o favor o alguna observación previa a la asamblea, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación e indica que es una buena observación y que se revisará su factibilidad, pasamos al punto de Presentación de reglamento interno y de elecciones, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, el reglamento fue enviado en semanas anteriores para socializarlo por cada manzana y conocer si los residentes tenían alguna duda o sugerencia, la Directiva recibió de cada representante de las diferentes manzanas las correspondientes sugerencias, las mismas que fueron revisadas y se realizaron los cambios en el reglamento en el caso de ser aplicables, adicional recalca referente al reglamento de elecciones, las mismas se realizarán a finales del año dos mil veinte y uno, pero debido a que las asambleas no es algo que se realice tan frecuentemente, se incluye en esta asamblea para regularizar la documentación, interviene Carlos Illescas manzana trece ochenta y siete villa quince, indica que él ha notado que en ocasiones ciertos residentes sacan la basura en días que no son los apropiados, causando que la basura quede a la vista de todos por varios días, que se debería considerar agregar esto en el reglamento, ya que en su revisión no encontró nada al respecto y recuerda que antes se indicaba que se debe sacar la basura dos horas antes, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, está de acuerdo con la observación y se va a revisar su factibilidad, menciona que adicional al reglamento existen previamente las normas de convivencia en las cuales se detallan los horarios de la recolección y las normas a seguir, interviene Georgina Toscano manzana trece noventa y seis villa treinta y siete, indica que referente a los dueños de las mascotas que las dejan paseando sueltas por la urbanización y no limpian sus desechos, que se debería revisar en las cámaras los momentos en que lo hacen y publicar por todos los medios como chats o incluso poner una pantalla para poner las fotos de sus mascotas para que se hagan responsables de las mismas, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, indica que de ser posible se realizaría sin ningún problema, pero para esto se debería revisar las cámaras de cada



Dra. Susana Viteri Thompson  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



evento y eso toma bastante tiempo, en los casos que se sabe la hora exacta es un poco más fácil pero igual es un proceso que toma tiempo y esto se debería ser cobrado al residente, sin ninguna otra participación u objeción referente al reglamento interno y de elecciones, los mismos son aprobados, pasamos al punto de elección de comisarios, según estipulado en los estatutos, comunica que deben ser tres miembros, elegidos dentro de los residentes que consten como socios activos, para lo que solicita voluntarios o que los socios presentes mocionen candidatos, para lo cual se ofrecen como candidatos voluntarios para formar el equipo de comisarios los residentes: Luz Dillon manzana trece noventa y ocho villa once, David Guevara manzana trece noventa y cuatro villa veintidós, Alexander Álvarez manzana trece noventa y siete villa uno, eligiéndose por los residentes presentes en la reunión en ZOOM, ningún residente presenta voto en contra, pasamos al punto de temas varios, adecuaciones áreas verdes, interviene Bertha Rosero manzana trece ochenta y nueve villa dieciséis menciona que se debe mejorar los servicios de áreas verdes, interviene Huber Salazar manzana trece noventa y uno villa nueve sugiere que para un mayor control y mejor servicio se debería tener un cronograma de mantenimiento, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, si hay muchas cosas por mejorar en el tema de áreas verdes, inclusive se ha creado una comisión de varios residentes que están colaborando, se tiene planificado realizar mejoras en el área de la garita uno y otras zonas de la urbanización, adicional se está haciendo el trámite con el Municipio de Guayaquil para adecuar los parques, se ha tenido reuniones con el Concejal Rodríguez para presentar una propuesta similar a la de la Urbanización Belo Horizonte, cabe mencionar que este proceso puede demorar bastante tiempo, pasamos al punto varios, interviene Edward Ballester manzana trece noventa villa tres indicando que hay muy pocos socios que se debería hacer algo para incentivar al registro de nuevos socios, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación e indica que esto se ha comunicado en varias ocasiones, incluso en la asamblea anterior se indicó que se debe llenar un formulario y adjuntar la documentación requerida, pero ya es responsabilidad de cada residente, el que esté interesado puede solicitar el formulario a la administración, al momento tenemos dos solicitudes en proceso en el MIDUVI, pasamos al punto varios de adecuaciones de áreas verdes, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de



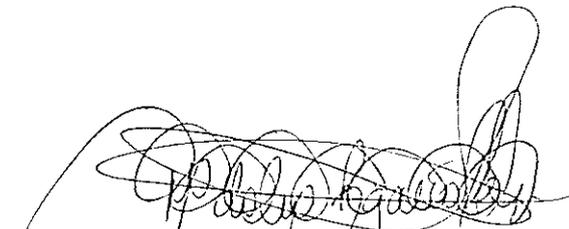
Presidenta de la Asociación, el tema de parque de mangos que es bastante controversial, se ha revisado con el personal de mantenimiento y si se puede dar mantenimiento a estos árboles pero para esto hay que irles dando forma, al principio cortarlos a una altura de aproximadamente tres metros y luego ir dándoles la forma apropiada que no se lo hizo desde un principio, la poda se realizaría luego de que se termine la época de cosecha, al principio no quedarán muy bonitos pero luego van a ir creciendo poco a poco, tenemos el cronograma de este mantenimiento y se lo haremos llegar por correo para que todos estén al tanto, pasamos a novedades de la cantera, la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, procede a informar que se ha enviado el reclamo al Municipio de Guayaquil pero no hemos tenido una respuesta aún, indican que el ente regulador de canteras es ARCOM, además es difícil tratar de conseguir un cambio ya que para presentar el reclamo se solicitó la colaboración de los residentes para firmar la carta a enviar al Municipio y se obtuvieron apenas alrededor de ciento veinte firmas, inclusive se han hecho plantones fuera de la urbanización y a pesar de que muchos residentes expresan su malestar por medio de los chat de cada manzana, al momento del plantón o firmar un documento, son muy pocas las personas que colaboran, interviene Fernanda Hurtado manzana trece noventa y cuatro villa dieciséis, indica que ella trabajó durante años en el Ministerio del Ambiente e indica que en su experiencia para hacer este tipo de reclamo se debe contar con un sustento y que el único soporte legal para que alguna autoridad preste la atención debida al caso es por un estudio que demuestre el impacto ambiental ya que Ecuador tiene un convenio ambiental con protección a la salud o el impacto a la salud de los moradores cercanos a la cantera, para eso se debe hacer un estudio de la cantidad de partículas tóxicas que puedan causar alergia y al tener varios niños en la urbanización menores de doce años el impacto es mucho mayor y tendríamos mayor respaldo, otro soporte sería el tema de daños a las viviendas pero esto es mucho más complicado ya que habría que demostrar que esto es causado por las explosiones y no por un asentamiento, para esto se puede pedir el apoyo de universidades que realicen estos estudios, por lo tanto se propone unirse con las otras urbanizaciones del sector para realizar estos estudios, interviene Carlos Illescas manzana trece ochenta y siete villa quince, indica que la cantera aldeaña es un serio problema para la salud de los moradores, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en



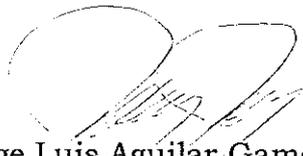
Dra. Susana Viterit Thompson  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



calidad de Presidenta de la Asociación, para poder darle un mejor seguimiento propone crear una comisión para tratar el tema de las canteras y la salud de los residentes, se postulan Carlos Illescas manzana trece ochenta y siete villa quince, José Ochoa manzana veintidós veintiocho villa treinta y uno y Edward Ballester manzana trece noventa villa tres, siendo los mismos aprobados por los residentes presentes en la reunión, interviene la Ing. Migdalia Bajaña, en calidad de Presidenta de la Asociación, agradeciendo a todos por su participación y da por concluida la Asamblea.



Migdalia Bajaña Chiriboga  
**PRESIDENTA**



Jorge Luis Aguilar Game  
**SECRETARIO**



Zoila Marylin Reyes  
**SOCIO MIDUVI**

# REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL



## CAPÍTULO I ÁMBITO DE LA APLICACIÓN

**Artículo 1.-** El presente Reglamento es de aplicación obligatoria para todos los propietarios, arrendadores y ocupantes, por cualquier título, de los inmuebles que constituyen la "Urbanización PORTAL AL SOL", quienes a su vez se comprometen a que, además de ellos, sus subarrendatarios, familiares, empleados, visitas, proveedores de bienes y servicios, etc., respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento, así como todas aquellas normas previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal; y las Ordenanzas Municipales específicas sobre la materia.

Todo propietario será responsable por las infracciones que cometa a este Reglamento, y será solidariamente responsable en el caso que tales infracciones sean cometidas por sus arrendatarios, familiares, empleados, visitas, proveedores de bienes y servicios, etc. Los propietarios asumirán plenamente la responsabilidad por los daños que sufran sus hijos, terceros o los bienes comunes o privados, por dar uso como zona de juego a las áreas y bienes comunes de la urbanización, sin su supervisión.

**Artículo 2.-** Este Reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes y, consecuentemente, toda persona que adquiera por cualquier modo la propiedad, el usufructo u otro derecho, así como en el caso de los arrendatarios, sobre uno o más inmuebles en que se ha dividido la urbanización, quedará por este solo hecho sometido a la Ley y a este Reglamento Interno. Se hace constar que la ignorancia o desconocimiento de cualquiera de las normas contenidas en el presente Reglamento, no excusa a nadie de su correcto cumplimiento.

## CAPÍTULO II DE LA URBANIZACIÓN

**Artículo 3.-** La Urbanización PORTAL AL SOL se encuentra localizada a Nor-Oeste de la ciudad de Guayaquil, kilómetro once y medio (11.5) de la vía Guayaquil-Salinas, parroquia urbana Tarqui, de la provincia del Guayas. La urbanización consta de dos (2) etapas destinadas al aprovechamiento urbanístico de tipo residencial, esto es, de viviendas unifamiliares, por lo que no se permitirá ningún tipo de comercio o servicio dentro de la urbanización, a excepción de aquellas viviendas de la segunda etapa que, de acuerdo al proyecto original aprobado por la constructora, cuenten con espacio o área comercial específicamente determinada en la escritura de compraventa de la propiedad.

El presente reglamento regula las relaciones de convivencia social en cada una de las etapas proyectadas de la urbanización.

**Artículo 4.-** Los bienes determinados en el presente Reglamento no pueden ser objeto de división. Todas las unidades de vivienda serán utilizadas como tal y las áreas de parqueos deberán ser utilizadas para el estacionamiento de vehículos livianos.



Dra. Susana Viteri Thompson  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL





**ESPACIO  
BLANCO**



**Artículo 5.-** Cada propietario es dueño exclusivo de su casa o vivienda, pudiendo como tal ejercer los derechos que se deriven de su condición de dueño, de conformidad con la Ley y sin el consentimiento de los demás copropietarios. Así mismo, cada copropietario usará su casa o vivienda sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, en las escrituras o títulos de propiedad o en este Reglamento.

Cada propietario, por el solo hecho de adquirir la propiedad de un inmueble en la urbanización acepta sus obligaciones frente al resto de propietarios de manera indivisible, y queda sujeto por este hecho a este Reglamento.

**Artículo 6.-** Son bienes comunes y de dominio indivisible, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación que permitan el uso y goce de su casa o vivienda, como las calles internas (incluidas servidumbres activas), acometidas y tuberías de agua, desagües, transformadores, instalaciones generales de energía eléctrica, alcantarillado y teléfono, puertas de acceso al conjunto, sistemas tecnológicos de seguridad, cerramientos, graderíos, canchas deportivas, jardines, parques, más el salón o área social con sus instalaciones, cisterna general, planta de tratamiento de agua, que se constituyen en la propiedad de la urbanización.

**Artículo 7.-** El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes generales será proporcional a la cuota de participación que para cada casa o vivienda se fija en el cuadro de alícuotas debidamente aprobado.

Los derechos de cada propietario sobre todos los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de la respectiva casa o vivienda. En la transferencia, gravamen o embargo de alguna propiedad, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse esos mismos actos o contratos, con relación a tales bienes comunes, separadamente de la casa o vivienda a la que acceden por ley.

**Artículo 8.-** Cada propietario, siempre que esté al día en el pago de sus alícuotas y/o de alquiler respectivos, según corresponda, podrá servirse de los correspondientes bienes comunes, siempre y cuando se los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso y goce legítimo de los demás dueños, sin perjuicio de lo prescrito en este Reglamento.

Aunque un propietario haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le impone la Ley, la escritura de adquisición o título de propiedad y este Reglamento.

### CAPÍTULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

**Artículo 9.-** Son DERECHOS de cada propietario de una vivienda en la urbanización los siguientes:

- a. Gozar y disponer de su casa o vivienda con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley, la escritura o título de propiedad y éste Reglamento.
- b. Servirse y gozar de los bienes y derechos y servidumbres comunes conforme a su naturaleza y destinos ordinarios, sin restringirse o hacer más oneroso el legítimo derecho de los demás.



Dra. Susana Viteri Thompson  
NOTARIA TRIGÉSIMA NOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL





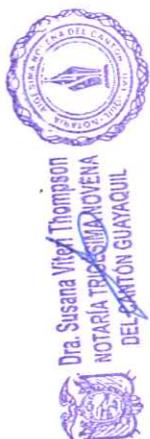
ESPACIO  
BLANCO



- c. Concurrir a las Asambleas de Propietarios, con voz y voto, con sujeción al establecido en el Estatuto de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol.
- d. Elegir y ser elegidos para el desempeño de las dignidades establecidas en este Reglamento.
- e. Enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma, su propiedad, incluyendo forzosamente en la enajenación o gravamen los derechos sobre los bienes comunes que son inherentes a su propiedad exclusiva.
- f. Para poder ejercer derechos, así como para recibir los servicios comunes como: limpieza, seguridad, etc., el propietario deberá estar al día en el pago de las Expensas Comunes de Administración y cualquier otro valor que adeudare a la Administración.
- g. Ejercer los demás derechos establecidos en la Ley, en la escritura o título de propiedad, el Estatuto de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol o en éste Reglamento Interno.

**Artículo 10.-** Cada propietario exclusivo de una casa o vivienda en la urbanización tendrá las siguientes OBLIGACIONES:

- a. Respetar fielmente las obligaciones, disposiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley, en la escritura o título de propiedad o en éste Reglamento Interno.
- b. Pagar mensualmente por adelantado, dentro de los primeros diez (10) días después de la presentación de la planilla, las cuotas ordinarias mensuales (alícuota mensual) que acuerde la Asamblea de Propietarios de la Urbanización para atender los gastos de Administración y Conservación de los bienes comunes de la urbanización. A partir del cuarto mes de vencido el pago de la alícuota se cobrará una comisión por cobro del cinco por ciento (5%) y el interés legal por mora establecido por el Banco Central del Ecuador o el máximo permitido por la ley, sobre el valor de la deuda.
- c. El pago de las expensas ordinarias para los bienes comunes generales será de cuenta de todos los propietarios 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 propietarios de cada unidad o vivienda, tomando en consideración la propiedad de la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre dichos bienes comunes individuales.
- d. Pagar oportunamente los gastos de administración en proporción a su alícuota de propiedad debiéndose en este caso prorratear dichos gastos, partiendo del monto total en que resuelvan la Asamblea de Propietarios.
- e. Contribuir en su caso y en la forma y plazo que se acuerde, a los gastos comunes y extraordinarios que resuelvan la Asamblea de Propietarios. El hecho que la vivienda haya permanecido cerrada o sin uso, por cualquier causa, no exonera a su propietario de la obligación de pagar los gastos comunes y contribuciones extraordinarias.
- f. Pagar puntualmente sus alícuotas de mantenimiento de acuerdo al literal b. de ésta misma cláusula. En el caso que el atraso en el pago cause graves problemas y perjuicios a los demás propietarios, se establece que el Administrador de la urbanización está en la obligación de suspender provisionalmente los servicios al





ESPACIO  
BLANCO



- propietario que estuviere atrasado en más de treinta días en el pago de su alícuota de mantenimiento.
- g. Pagar cualquier otra contribución a la que estuviere obligado, ya sea por concepto de multas, comisiones, etcétera, dentro de los diez (10) días de ser requerido el pago.
  - h. Satisfacer el máximo interés legal establecido por el Banco Central del Ecuador o el que esté permitido por la ley, en el caso de mora en el cumplimiento de sus contribuciones ordinarias o extraordinarias.
  - i. Pagar oportunamente cuando sea el caso, los impuestos, tasas y contribuciones especiales que gravan su propiedad o vivienda.
  - j. Usar su propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila, absteniéndose de incurrir en acciones u omisiones que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la moral o las buenas costumbres, o que atenten contra la seguridad, solidez, salubridad, comunidad o buena reputación de la urbanización.
  - k. Destinar su propiedad exclusiva, únicamente a los fines y usos establecidos en la Ley, escritura o título de propiedad y ésta Reglamento.
  - l. Conservar y mantener su casa o vivienda, tanto en su parte interior y su parte exterior, en buen orden y con la debida presentación y aseo.
  - m. Abstener de hacer todo aquello que pudiera menoscabar el buen aspecto u ornato de la urbanización y cuidar que sus arrendatarios, trabajadores, dependientes, familiares, etcétera, observen ésta misma norma de conducta.
  - n. Hacer conocer a los arrendatarios y a quienes ocupen la casa o vivienda a cualquier título, así como a los empleados, dependientes, familiares, etcétera, las disposiciones de este Reglamento, para su debido cumplimiento. Cualquiera responsabilidad resultante del incumplimiento de la Ley o de éste Reglamento, se hará efectiva en la persona o bienes del propietario o en la persona o bienes del respectivo ocupante, sea cual fuere el título del mismo.
  - o. Facilitar la ejecución de las reparaciones u obras que se efectuaren en los bienes comunes, como paredes divisorias y permitir el acceso del Administrador, Ingeniero o Arquitecto, Contratista o trabajadores encargados de llevar a cabo reparaciones.
  - p. Reparar inmediatamente y a su costa los desperfectos y/o deterioro que por su culpa o por culpa del arrendatario, ocupante, etcétera, se ocasionen en cualquiera de los bienes comunes o de otros propietarios.
  - q. Permitir la inspección que haga en su propiedad, el administrador, cuando sea necesario para la buena conservación de la propiedad y previo acuerdo.
  - r. Indicar por escrito al Administrador de la urbanización el sitio o domicilio donde recibirá notificaciones y realizará los pagos.
  - s. En caso de transferencia de dominio, el propietario deberá entregar a la administración una copia de la escritura pública respectiva. De esa manera la Administración tomará debida nota de los nuevos propietarios para enviar recibos y comunicaciones.
  - t. Entregar una copia del contrato de arriendo, en el que se indique y haga referencia a este Reglamento, y se adjunte una copia.
  - u. Sin la debida notificación de que se ha realizado una transferencia de dominio o un contrato de arrendamiento, queda terminantemente prohibido el ingreso de nuevos ocupantes o propietarios a la casa o vivienda en la urbanización



Dra. Susana Viteri T. Miranda  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL





ESPACIO  
BLANCO



**Artículo 11.-** Sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes vigentes en el Ecuador y en el presente Reglamento, queda terminantemente PROHIBIDO a los propietarios y a sus dependientes, familiares, empleados, etcétera, lo siguiente:

- a. Obstaculizar y obstruir la circulación vehicular y demás sitios que sirven para la locomoción, paso, acceso y permanencia de los propietarios de la urbanización, y arrojar basura o desperdicios en tales sitios.
- b. En las fiestas de carnaval está prohibido jugar con agua, espuma, harina, globos de agua, etcétera, en los sitios de uso común, áreas sociales, etcétera, ni lanzar ningún objeto desde las ventanas de las viviendas.
- c. Usar las áreas comunales como: calles internas, espacios verdes, o canchas de deportes, para ingerir licor, sustancias estupefacientes o psicotrópicas o realizar actos de cualquier naturaleza que atenten a las normas de consideración y respeto de los demás propietarios.
- d. Sostener en las paredes, pisos o techos comunes, cargas o pesos excesivos, introducir maderas, hacer huecos o cavidades en los mismos, usarlos para instalar en ellos ventas o lugares de almacenamiento de cosas o mercaderías, o ejercer cualquier acto que afecte la solidez y seguridad de las viviendas, locales comerciales o bienes comunales de la urbanización.
- e. Producir ruido o poner en alto volumen, aparatos de música, radio o televisión y en general, ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios.
- f. Realizar modificaciones de cualquier naturaleza que altere la estructura arquitectónica de unidad o vivienda, salvo el caso que haya autorización escrita de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.
- g. Destinar la casa o vivienda a otros fines que no sean los establecidos.
- h. Conservar sustancias tóxicas, explosivos, inflamables u otros similares que puedan afectar la estructura de pisos o paredes que representen peligro para la integridad de la construcción de las casas o bienes comunales y para la seguridad de sus habitantes.
- i. Arrojar materiales duros o insolubles, tierra, arena o similares ya sean en los lavabos, sanitarios o baños, de tal manera que puedan obstruir las cañerías de las viviendas o bienes comunales así como en las alcantarillas internas de la urbanización.
- j. Montar y poner a funcionar maquinarias susceptibles de causar daño a las instalaciones generales o de perturbar con su ruido o vibración a los propietarios de la urbanización.
- k. Celebrar reuniones, actos o hechos de cualquier naturaleza que atenten contra la moralidad, compostura y tranquilidad que debe reinar en todas y cada una de las viviendas de la urbanización.
- l. Hacer sonar excesivamente el pito o bocina de los automotores dentro de la urbanización.
- m. Conducir vehículos en las calles interiores de la urbanización a más de 20 Kilómetros por hora. En estos casos, la Directiva deberá hacer al menos tres llamados de atención previo a proceder conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.
- n. Ingresar vehículos pesados, salvo el caso de mudanzas, mobiliarios, electrodomésticos y/o material que obligue la utilización de ese tipo de transporte previa verificación con la presentación del certificado de expensas.





**ESPACIO  
BLANCO**



## CAPÍTULO V INSTALACIONES SOCIALES

**Artículo 13.-** Los bienes de uso comunal de la urbanización pueden ser utilizados por los propietarios, arrendatarios, sus hijos y sus invitados, conforme a los literales, r. y t. del artículo 11 de este Reglamento. Los propietarios, arrendatarios y usuarios de la urbanización serán responsables de cualquier daño material ocasionado en las instalaciones de la misma, sean estos realizados por personas dependientes o sus invitados. La Directiva les notificará a fin de que en un término no mayor de ocho (8) días, procedan al pago de los daños causados, si fuera del caso.

La utilización de las áreas comunales, esto es, parques, el salón o área social (incluido parque infantil techado de la manzana 1451) y canchas de la urbanización, estará sujeta al Reglamento Interno específico aprobado por el Directorio de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol y, en los casos no previstos por estos, a lo resuelto por la Directiva, no podrán por lo tanto establecerse privilegios de ninguna clase que haga a unos propietarios de mejor derecho que otros.

## CAPÍTULO VI DEL ARRENDAMIENTO

**Artículo 14.-** Se entiende que las casas de habitación de la urbanización son para uso de sus dueños.

Cuando el propietario decida arrendar el inmueble de su propiedad, notificará a la Directiva con ocho (8) días de anticipación, la misma que autorizará el ingreso o salida de (de los) vehículo (s) con el menaje y los enseres. Es obligación del propietario anexar al contrato de arrendamiento una copia del presente Reglamento Interno, para conocimiento y cumplimiento por parte del arrendatario.

Serán de responsabilidad del propietario los valores que sus inquilinos quedaren adeudando por servicios básicos tales como agua, luz, teléfono, etc., así como por alcuotas no canceladas, incluidos comisión por cobro e intereses por mora, según corresponda. Tales valores serán cobrados directamente al propietario/arrendador, quedando eximida la Administración o la Asociación de Propietarios de cualquier deuda o valor impago.

## CAPÍTULO VII DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

**Artículo 15.-** En cualquier tiempo los propietarios de conformidad con la Ley, podrán enajenar y transferir, bajo cualquier título traslativo de dominio, los inmuebles de su propiedad, para lo cual notificarán su decisión a la Directiva, la misma que conferirá la certificación sobre el pago de expensas. Para tal efecto, deberá hacerse constar en la respectiva escritura pública copia íntegra del presente Reglamento Interno haciéndolo de cumplimiento obligatorio para el nuevo adquirente, por sí por sus herederos o sucesores a cualquier título.

Cuando por causa de venta, cesión, herencia o por cualquier otro motivo una misma casa o vivienda llegase a pertenecer a dos o más personas, todas ellas deberán nombrar un



Dra. Susana Viteri Thompson,  
NOTARIA TRIGUEROS VOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL





**ESPACIO  
BLANCO**

Mandatario en forma legal para que les represente en todo lo relacionado con la propiedad, administración, etc., quien recibirá las notificaciones en la forma que consta señalada en el artículo 24 del presente Reglamento.



## **CAPÍTULO VIII CIRCULACIÓN VEHICULAR Y USO DE PARQUEADEROS**

**Artículo 17.-** La velocidad permitida para la circulación de los vehículos dentro de la urbanización es de 20 km por hora, para minimizar el riesgo de posibles accidentes de los niños y las personas en general. El propietario o arrendatario tiene la obligación de informar a las visitas que pueden hacer uso de los parqueaderos destinados para visitas, quienes deberán utilizar debidamente las áreas destinadas a parqueaderos y no dejar sus vehículos en los sitios que no les corresponden, ya que esa práctica ocasiona molestias y contratiempos a otros propietarios, la inobservancia al presente artículo será motivo de sanción.

## **CAPÍTULO IX TENENCIA DE MASCOTAS**

**Artículo 18.-** Es obligación de los propietarios o arrendatarios que poseen animales domésticos (perros y gatos) mantener actualizados los certificados de las vacunas: moquillo, hepatitis, leptospirosis, parvo virus, rabia, etcétera, esto permitirá salvaguardar la vida de las personas que habitan en el condominio.

Queda terminantemente prohibido dejar sueltas a las mascotas dentro de la urbanización, así como también que éstos realicen sus necesidades corporales en el césped, jardines comunales, canchas deportivas y calles internas.

Las sanciones están reguladas por la Ley Orgánica de Salud (artículo 241), la misma que establece una multa equivalente a un salario básico unificado del trabajador en general, que será cobrada de acuerdo a las disposiciones de la referida norma.

Las situaciones no contempladas en este Reglamento serán resueltas por la Directiva con sujeción a la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y otras Leyes que le fueran aplicables.

## **CAPÍTULO X DE LA ADMINISTRACIÓN**

**Artículo 19.-** La urbanización será administrada por la persona natural que designe el Directorio en los términos de este Reglamento y el Estatuto de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol. El administrador, que conforme a lo dispuesto en el Estatuto de la Asociación mantendrá relación laboral con la Asociación de Propietarios de la Urbanización y, por lo tanto, sometido al derecho laboral, es una persona natural, deberá ser de reconocida competencia, moralidad y honradez.

**Artículo 20.-** Son deberes y atribuciones del (de la) Administrador (a), las siguientes:



Dra. Susana Viteri Thompson  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



**ESPACIO  
BLANCO**

- a. Cumplir con los lineamientos y requerimientos impuestos por la o el Presidente del Directorio de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol.
- b. Mantener la confiabilidad de la información manejada dentro de la administración de la Urbanización.
- c. Manejar el personal a su cargo.
- d. Manejar correctamente las autorizaciones otorgadas por la Asociación en cuanto a claves, contraseñas y representación ante entidades externas
- e. Verificar la entrega por parte del contador de los correspondientes estados financieros con sus respectivos análisis dentro de la fecha previamente establecida por el Directorio de la Asociación.
- f. Mantener en orden todos los trámite relacionados con el MIDUVI.
- g. Mantener un índice de cartera vencida no mayor al 5% del total de las alicuotas.
- h. Manejar el control de las actas de Asambleas realizadas
- i. Custodiar correctamente los archivos relacionados con la administración, sean físicos o digitales, tales como: Actas de Asamblea, planos, Actas de Directorio, comprobantes de egresos, etc.
- j. Verificar diariamente los cuadros de los valores recaudados y que los mismos sean depositados en la cuenta bancaria a nombre de la urbanización Portal al Sol en un plazo máximo de 24 horas.
- k. Preparar y Verificar que se cumpla un cronograma de trabajo por parte del personal de servicios generales en lo referente a mantenimiento y limpieza de áreas comunes, parques, áreas de recreación, áreas deportivas, etc. de la urbanización
- l. Administrar los bloqueos del ingreso a los residentes que se encuentren en mora.
- m. Manejar las relaciones con los residentes y propietarios.
- n. Manejar la relación con los proveedores en cuanto cotizaciones, pagos y cumplimiento de contratos verbales o escritos.
- o. Mantener actualizados todos los permisos necesarios con entidades externas.
- p. Vigilar y controlar los activos de la Asociación así como que se mantengan en buen estado las estructuras físicas de la oficina y de la urbanización en general.
- q. Administrar el cumplimiento oportuno de las obligaciones con entidades externas.
- r. Cumplir y hacer cumplir por parte de la administración y residentes los procedimientos establecidos.
- s. Manejar las relaciones y trámites con las entidades financieras.
- t. Mantener actualizada la información de los datos de los residentes.
- u. Elaborar y mantener actualizados los procedimientos de los procesos a su cargo.
- v. Participar en la elaboración del presupuesto y hacer seguimiento al cumplimiento del mismo, emitiendo un informe mensual para ser presentado a la Directiva.
- w. Asumir la responsabilidad de la supervisión del abastecimiento y servicios que terceros proveen a la urbanización.
- x. Verificar que se mantenga actualizada la información de la página web de la urbanización
- y. Las demás que sean inherentes a sus funciones en el ejercicio de su cargo y conforme a su contrato de trabajo.
- z. Participar en la presentación de los infomres contables por parte del contador.



Dra. Susana Viteri Trigueros Juvenal  
NOTARIA TRIGUEROS JUVENAL  
DEL CANTÓN GUAYACUIL





ESPACIO  
BLANCO

## CAPÍTULO XIV DISPOSICIONES GENERALES



**Artículo 21.-** Para proceder a la reforma de este Reglamento Interno se requieren, en la primera convocatoria, el voto de la mitad más uno de los socios en goce de sus derechos presentes en la Asamblea General. Tratándose de segunda convocatoria, la mayoría para la pertinente resolución, será el número de propietarios que asistan a la Asamblea General y que se encuentren representados en la sesión motivo de la segunda convocatoria, respectivamente. En todo caso, para que las reformas acordadas legalmente a éste Reglamento tengan plena validez y sean consecuentemente obligatorias para todos los propietarios y para terceros, se requiere que tales reformas aprobadas sean protocolizadas en una notaría del cantón Guayaquil, debiéndose hacer la anotación del caso en el protocolo notarial que contenga este Reglamento Interno y sean inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil.

**Artículo 22.-** Cualquier dificultad, discrepancia o divergencia que se suscite entre los propietarios y el Administrador o sólo entre los primeros, será resuelto por la Directiva.

Para efecto de toda controversia judicial o extrajudicial entre propietarios y el Administrador, será representante legal de los primeros el Presidente del Directorio, quien legitimará su personería con la copia certificada del acta correspondiente a la sesión en que fue elegido o con el nombramiento respectivo.

La parte que se sintiera perjudicada por una resolución de la Directiva podrá acudir al Juez competente, a fin de que dicho Juez decida la cuestión en juicio sumario.

La acción judicial que impugne una resolución de la Directiva no exonera al demandante de su obligación de cumplir de inmediato dicha resolución. De común acuerdo, las partes pueden someter la controversia o discrepancia a arbitraje.

**Artículo 23.-** El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la Administración, se hará en juicio monitorio. Los propietarios son solidaria, pecuniaria y personalmente responsables por el incumplimiento o infracción de la Ley y este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, empleados y más ocupantes de sus respectivas casas o viviendas.

Como el Administrador debe cobrar en procedimiento monitorio el monto de las contribuciones, el propietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas, sino al correspondiente interés de mora, siguiendo el procedimiento establecido en el literal b. del artículo 10 de este Reglamento, a partir de la fecha en que fueron exigibles; y con las variaciones que se hayan producido durante el período de mora, todo ello independientemente de la acción por daños y perjuicios a que hubiere lugar.

**Artículo 24.-** Todos los propietarios señalan su domicilio (casa/departamento) dentro de la Urbanización Portal al Sol, para efectos de notificaciones, aplicación de este Reglamento Interno, los Estatutos de la Asociación de Propietarios y cualquier otra normativa.



Dra. Susana Viteri T. Novena  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL





ESPACIO  
BLANCO

En caso de controversia, el domicilio de los propietarios queda determinado en esta ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas; y, se someten de modo expreso a la competencia de los Jueces de lo Civil de esta jurisdicción.



**Artículo 25.-** El presente Reglamento entrará en vigencia, por esta única ocasión, después de treinta (30) días de celebrada la Asamblea General que lo apruebe y tendrá mérito ejecutivo.

## CAPÍTULO XV DISPOSICION ESPECIAL

**Artículo 26.-** De manera general las construcciones que se realicen en la urbanización quedan sometidas a lo establecido en la Ley, la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos; Ordenanza de Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil y Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones y sus reformas.

**CERTIFICO:** Que el presente Reglamento Interno de la Urbanización Portal al Sol ha sido conocido, discutido y aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol, celebrada el 26 de Septiembre del 2020.



Dra. Susana Viteri Thompson  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL





ESPACIO  
BLANCO

*Dra. Susana Viteri Thompson*  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA  
CANTON GUAYAQUIL



**DILIGENCIA DE PROTOCOLIZACIÓN:** De conformidad con el ordinal segundo del Artículo dieciocho de la Ley Notarial vigente, protocolizo en el Registro de Instrumentos Públicos del presente año a mi cargo, ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL Y REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL.; Documentos que anteceden en DIECISIETE (17) fojas útiles. De todo lo cual Doy Fé; Guayaquil, Uno de Marzo del 2021.-

**DRA. SUSANA VITERI THOMPSON  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA**

**RAZON: ESTA CONFORME CON SU ORIGINAL QUE SE PROTOCOLIZA EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS HOY A MI CARGO, AL CUAL ME REMITO OTORGANDO ESTA PRIMERA- COPIA CERTIFICADA QUE SELLO, RUBRICO Y FIRMO, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL AL DÍA UNO DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.**

**DRA. SUSANA VITERI THOMPSON  
NOTARIA TRIGESIMA NOVENA**





**ESPACIO  
BLANCO**

