



DEL CANTON  
GUAYAQUIL

Ab. SARA  
CALDERON  
REGATTO

NUMERO: /2000

PROTOCOLIZACION DEL PRIMER  
TESTIMONIO DE LA ESCRITURA  
PUBLICA DE CONSTITUCION DE LA  
COMPANIA CASA Y CAMPO  
INMOBILIARIA S.A. CACINSA POR  
ESCISION DE LA COMPANIA LA  
FERRETERA C.A., OTORGADA ANTE  
LA NOTARIA TRIGESIMA CUARTA DE  
GUAYAQUIL, ABOGADA SARA  
CALDERON REGATTO, EL TREINTA  
DE SEPTIEMBRE DE MIL  
NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE,  
INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD DE GUAYAQUIL, EL  
VEINTICUATRO DE ABRIL DEL DOS  
MIL, E INSCRITA EN EL  
REGISTRO MERCANTIL DE GUAYAQUIL,  
EL VEINTIOCHO DE ABRIL DEL  
DOS MIL. ASI COMO LA  
RESOLUCION NUMERO CERO CERO -  
G- IC-CERO CERO CERO UNO SEIS  
UNO DOS, EMITIDA POR LA  
SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS EL  
TREINTA Y UNO DE MARZO DEL DOS  
MIL.-----

CUANTIA: INDETERMINADA.-----

Guayaquil, a 3 de Mayo del 2.000





SEÑOR NOTARIO:

En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase protocolizar el primer testimonio de la escritura pública de Constitución de la compañía Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA por escisión de la compañía La Ferretera C.A., otorgada ante la Notaria Trigésima Cuarta de Guayaquil, Ab. Sara Calderón Regatto, el 30 de septiembre de 1.999, inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el 24 de abril del 2.000, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 28 de abril del 2.000. Así como la Resolución No. 00-G-DIC-0001612, emitida por la Superintendencia de Compañías el 31 de marzo del 2.000.

Una vez cumplida la diligencia respectiva, solicito se servirá conferirme tres copias certificadas.

**Ab. Carlos Ramos Andrade**  
Reg. No. 4927

RESOLUCION No. 00-G-DIC- 0001612

JORGE PLAZA AROSEMENA  
INTENDENTE DE COMPAÑÍAS



CONSIDERANDO:

QUE el 30 de septiembre de 1999, se ha otorgado ante la Notaria Trigésima Cuarta del cantón Guayaquil, la escritura pública de escisión de la compañía **LA FERRETERA S.A.** de creación como efecto de la escisión de la compañía **CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA**;

QUE el señor ingeniero Mariano González Bjarner, en su calidad de Gerente de la compañía **LA FERRETERA C.A.**, con el patrocinio del abogado Carlos Ramos Andrade, ha presentado copias de dicha escritura; la misma que reúne los requisitos de Ley;

QUE el Departamento de Inspección y Control de Compañías, ha emitido informe favorable No. **00-217-DIC**, de 3 de marzo de 2000;

QUE el Departamento Jurídico de Compañías, ha emitido informe favorable No. **SC-G-IJ-00-1234**, de 28 de marzo de 2000, para la aprobación solicitada;

En ejercicio de las atribuciones delegadas por el señor Superintendente de Compañías mediante Resoluciones Nos. **ADM-99010** de febrero 3 de 1999; y, **ADM-98205** de septiembre 28 de 1998;

RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO.- APROBAR:** a) la escisión de **LA FERRETERA C.A.**; b) la creación como efecto de la escisión de la compañía **CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA**; con domicilio en la ciudad de Guayaquil, con un capital suscrito de **VEINTE MILLONES DE SUCRES**, dividido en **DOS MIL**, acciones ordinarias y nominativas de **DIEZ MIL SUCRES** cada una, de conformidad con los términos constantes en la referida escritura pública.

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

**ARTICULO TERCERO.- DISPONER** que el Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil, inscriba la transferencia de dominio que realiza la compañía **LA FERRETERA C.A.**, en favor de la compañía **CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA**, del inmueble constante en la referida escritura pública que se aprueba por la presente Resolución y siente razón de esta inscripción.

**ARTICULO CUARTO.- DISPONER** que el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil: a) inscriba la escisión de **LA FERRETERA C.A.**, constante en la indicada escritura pública junto con la presente Resolución; b) inscriba la creación de la compañía **CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA**, como efecto de la escisión antes descrita; y, c) cumpla con

REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Foja 2 de 2

LA FERRETERA C.A.

Resolución No. 00-G-DIC-

0001612



las demás prescripciones contenidas en la Ley de Registro. El Registrador archivará una copia de la escritura y devolverá las restantes con la razón de las inscripciones que se efectúan.

ARTICULO QUINTO.- DISPONE que el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil, anote al margen de la inscripción de la escritura pública de constitución de la compañía LA FERRETERA C.A., otorgada ante el Notario Quinto del cantón Guayaquil, el 6 de mayo de 1944, que ha procedido a escindirse y crear la compañía CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA, mediante la escritura pública que se aprueba por la presente Resolución y sienta razón de esta anotación.

ARTICULO SEXTO.- DISPONER que el Notario Quinto del cantón Guayaquil, anote al margen de la matriz de la escritura pública del 6 de mayo de 1944, por la cual se constituyó la compañía LA FERRETERA C.A., que ha procedido a escindirse y crear la compañía CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA, mediante la escritura pública que se aprueba por la presente Resolución y sienta razón de esta anotación.

ARTICULO SEPTIMO.- DISPONER que un extracto de la indicada escritura pública se publique, por una vez, en uno de los diarios de mayor circulación en el domicilio principal de la Compañía. 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

Ab. Jorge Plaza Arosemena  
INTENDENTE DE COMPAÑIAS  
DE GUAYAQUIL

NRdeV/AJT  
CMdeL.-  
Exp. No. 23892

Queda inscri -

ta la presente Resolución de fojas 25.921 a 25.922, Número 7.486 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 9.516 del Repertorio.- Guayaquil, veinte i ocho de Abril del dos mil.- El Registrador Mercantil Suplente.-



**DR. CARLOS PONCE ALVARADO**  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil

Se tomó nota de lo ordenado en esta Resolución a foja 1.359 del Registro Mercantil de 1.944; a fojas 2.457 y 379 del Registro Mercantil de 1.951 y 1.955, en su orden; a fojas 9.998, 10.538 y 30.215 del Registro Mercantil de 1.970, 1.979 y 1.980, respectivamente; y, a fojas 4.076 y 26.817 del mismo Registro Mercantil de 1.991 y 1.993, en su orden, al margen de las inscripciones respectivas.- Guayaquil, veinte i ocho de Abril del dos mil.- El Registrador Mercantil Suplente.-

**DR. CARLOS PONCE ALVARADO**  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil



NOTARIA  
TRIGESIMA CUARTA  
REPUBLICA DEL ECUADOR



DÉL CANTON  
GUAYAQUIL  
Ab. SARA  
CALDERON  
REGATTO

ESCRITURA:

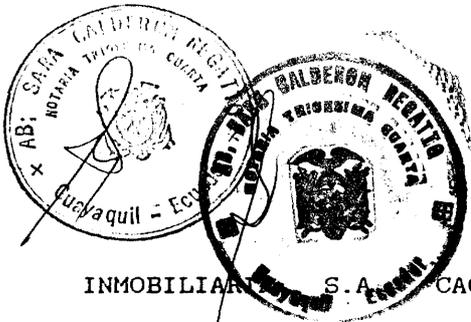
/99 CONSTITUCION DE LA COMPANIA CASA  
CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA

POR ESCISION DE LA COMPANIA LA  
FERRETERA C.A. - - - - -

CUANTIA: S/. 20'000.000. - - - - -

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas. República del Ecuador, a los VEINTA días del mes de SEPTIEMBRE de mil novecientos noventa y nueve; ante mí, Abogada SARA CALDERON REGATTO, NOTARIA TITULAR TRIGESIMA CUARTA de este Cantón. comparece a la celebración de la presente escritura la Compañía LA FERRETERA C.A., debidamente representada por su Gerente el Señor Ingeniero MARIANO GONZALEZ BJARNER, de estado civil casado: Ejecutivo, según consta del nombramiento que como documento habilitante se agrega a esta matriz. El compareciente declara que es de nacionalidad Ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, hábil para contratar y a quien de conocerlo doy fe. Bien instruido en el objeto y resultados de esta escritura de CONSTITUCION DE COMPANIA POR ESCISION, a cuyo otorgamiento proceden con amplia y entera libertad para que sea elevada a escritura pública me presentó la minuta que es del tenor siguiente: SEÑOR NOTARIO. En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual conste la Constitución de la Compañía CASA Y CAMPO



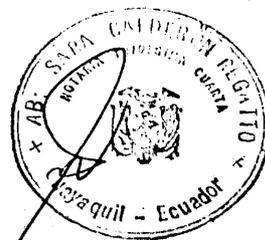


INMOBILIARIA S.A. CACINSA, por escisión de la  
Compañía LA FERRETERA C.A.. al tenor de las  
siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: OTORGANTES.-**  
**LA FERRETERA C.A.**, en la persona de su Gerente,  
Ingeniero **MARIANO GONZALEZ BJARNER**, quien  
comparece debidamente autorizado por la Junta  
General Extraordinaria de Accionistas celebrada  
el veintinueve de Septiembre de mil novecientos  
noventa y nueve.- **CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**  
**DOS.UNO.-** La Ferretera C.A., es una sociedad  
anónima domiciliada en la ciudad de Guayaquil y  
se constituyó mediante Escritura Pública  
autorizada por el Notario de Guayaquil, Doctor  
Tancredo Bernal Uriguen, el seis de Mayo de mil  
novecientos cuarenta y cuatro, inscrita en el  
Registro de la Propiedad de Guayaquil, el  
diecisiete de los mismos mes y año.- **DOS.DOS.-**  
Mediante escritura pública autorizada por la  
Notaria Décima Tercera de Guayaquil, el cuatro  
de Diciembre de mil novecientos noventa e  
inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil,  
el quince de Febrero de mil novecientos noventa  
y uno, aumentó su capital hasta alcanzar la  
suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES DE SUCRES**,  
representadas en sesenta y cinco mil acciones de  
Diez Mil Suces, cada una.- **DOS.TRES.-** La Junta  
General de Accionistas de la Ferretera C.A. en  
sesión celebrada el día veintinueve de Septiembre

NOTARIA  
TRIGESIMA CUARTA  
REPUBLICA DEL ECUADOR



DEL CANTON  
GUAYAQUIL  
Ab. SARA  
CALDERON  
REGATTO



de mil novecientos noventa y nueve, resolvió por unanimidad aprobar que se constituya la compañía Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA por escritura de La Ferretera C.A. La accionista única será ~~La Ferretera y Campo S.A. (CYCSA)~~ y el capital de la misma se anotará más adelante en esta escritura. - DOS CUATRO. - La Ferretera C.A. es legítima propietaria y actual poseedora de un inmueble consistente en la alícuota de terreno y demás bienes comunes equivalente a Tres Enteros Setenta y Tres Centésimos por ciento del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal denominado Centro Comercial Dicentro-Guayaquil, a la que le corresponde el almacén número Nueve con un área de cuatrocientos diez metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados, y un mezzanine de trescientos treinta y nueve metros cuadrados cincuenta y dos decímetros cuadrados, identificado con el Código Catastral número sesenta y seis - cero cero dieciocho-cero cero uno-cero cero cero cero-uno-nueve, el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Al Noreste: Fachada interior que da al Mall con cuatro metros cuarenta centímetros; Al Este: Fachada interior que da al Mall con trece metros; Al Noroeste: Pared medianera con local número diez con treinta y seis metros veinte centímetros; al Sureste: Pared medianera con local número ocho con veintisiete metros veinte centímetros; al Suroeste: Pared fachada externa con

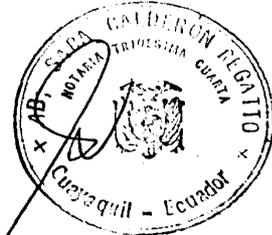


cuarenta centímetros. Arriba: Oficina  
y uno y número treinta y dos.  
firme.- DOS.CINCO.- La Ferrretera C.A.  
aludido inmueble de la siguiente  
terreno por compra que le efectuara  
al Ingeniero Felipe Pazo Campuzano, mediante  
escritura pública autorizada ante el Notario  
Séptimo de Guayaquil, el siete de Agosto de mil  
novecientos ochenta, inscrita en el Registro de  
la Propiedad el veinte de Octubre del mismo  
año, de un inmueble de mayor extensión  
Identificado como terreno número Uno, Código  
Municipal número noventa y cuatro - uno, Parroquia  
Pascuales, Cantón Guayaquil, y una compra  
posterior que le efectuara al mismo Ingeniero  
Felipe Pazo Campuzano, por escritura autorizada  
por el Notario Séptimo de Guayaquil, el  
diecisiete de Mayo de mil novecientos ochenta y  
dos, inscrita en el Registro de la Propiedad el  
seis de Octubre del mismo año, esta venta sobre  
el lote número Uno-A Código Municipal número  
noventa y cuatro - Uno A cero tres, el mismo que  
colinda con el terreno referido anteriormente. Los  
dos lotes forman un solo cuerpo sobre el que  
la compañía Latifundera del Valle C. Ltda.  
proyectó y construyó el Centro Comercial  
Bicentenario-Guayaquil. En consecuencia la alicuota de  
terreno del local aludido ha sido de propiedad



DEL CANTON  
GUAYAQUIL  
Ab. SARA  
CALDERON  
REGATTO

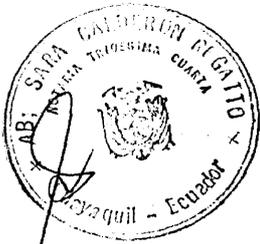
08



de La Ferretera C.A.; y es parte del proyecto del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal denominado Centro Comercial Distrito de Guayaquil, habiéndose suscrito por Lotizadora del Valle Cía Ltda. correspondiente escritura de entrega de otorgada ante el Notario Séptimo de Guayaquil, el treinta de Diciembre de mil novecientos noventa y uno, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el treinta y uno de Marzo de mil novecientos noventa y dos.-

**CLAUSULA TERCERA: ESCISION.-** Con los antecedentes expuestos, el Ingeniero MARIANO GONZALEZ BJARNER, en su calidad de Gerente de LA FERRETERA C.A., debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el veintinueve de Septiembre de mil novecientos noventa y nueve, declara escindido y separado de su representada parte del activo, pasivo y patrimonio de La Ferretera C.A., los cuales han sido adjudicados a la nueva compañía en formación denominada Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA en los términos y cantidades resueltas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el veintinueve de Septiembre de mil novecientos noventa y nueve.

De conformidad con la Resolución adoptada por la referida Junta General de Accionistas, queda

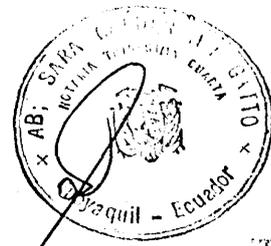


asignado mediante cesión la propiedad en favor de Casa y Campo Inmobiliaria S. A. CACINSA respecto del siguiente bien que formará el activo inicial de dicha compañía.- TRES.UNO.- Local Comercial número Nueve del Centro Comercial Dicientro-Guayaquil, de un área de cuatrocientos diez metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados, y un mezzanine de trescientos treinta y nueve metros cuadrados cincuenta y dos decímetros cuadrados, cuyos antecedentes de dominio y linderos constan en la cláusula anterior. En este inmueble se efectuaron una serie de mejoras, habiendo pasado a constituir los mismos inmuebles por adherencia, así como los respectivos bienes: Dos acondicionadores de aire doscientos ocho / doscientos treinta / cuatrocientos ochenta - tres - sesenta; dos acondicionadores de aire doscientos ocho / doscientos treinta - tres - sesenta; Un ventilador axial; Seis ventiladores centrifugos Modelo seiscientos setenta; Un Ventilador centrifugos Modelo Gemini; Un Termostato Modelo T ochocientos setenta y cuatro B mil diecinueve; Un Termostato Modelo T ochocientos treinta y cuatro C mil ciento treinta y siete. Estos activos están valorados en DOSCIENTOS CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES SUCRES.- TRES.DOS.- Pasivo a corto plazo, por

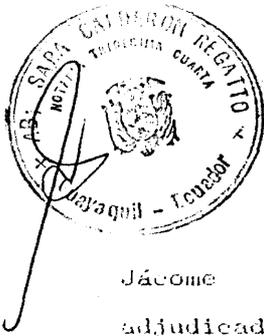


DEL CANTON  
GUAYAQUIL  
Ab. SARA  
CALDERON  
REGATTO

99



obligaciones en favor de Casa y Campo (CYCSA), por la suma de CIENTO NOVENTA Y MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES SUQUES. TRES.TRES.- Patrimonio.- Capital Suscrito y Pagado de VEINTE MILLONES DE SUQUES, el mismo que se debita de la cuenta reserva por revalorización de patrimonio, manteniendo el resto de sus cuentas patrimoniales a disposición de los accionistas.- CLAUSULA CUARTA: DE LA CONSTITUCION DE LA COMPANIA CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA, POR ESCISION DE LA FERRETERIA C.A.- La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día veintinueve de Septiembre de mil novecientos noventa y nueve, la cual forma parte integrante de esta escritura como documento habilitante, resolvió por unanimidad constituir una compañía con domicilio en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, denominada Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA, con un capital suscrito y pagado de VEINTE MILLONES DE SUQUES, dividido en dos mil acciones ordinarias y nominativas, y de un valor nominal de Diez mil suques cada una. Esta compañía se registrá por los estatutos sociales aprobados en la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas. Su accionista fundadora es Casa y Campo S.A. (CYCSA) debidamente representada por el Ingeniero Wilson



Jácome Cruz compañía a la que le han sido adjudicadas dos mil acciones de Diez Mil Suces cada una, las mismas que se encuentran liberadas.-

**CLAUSULA QUINTA.-** La Ferretera C.A. declara que se reserva para si todos los bienes muebles, inmuebles, activos y demás derechos que no han sido adjudicados a favor de Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA.-

**CLAUSULA SEXTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Seis.Uno.- Balance inicial de la compañía Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA. Seis.Dos.- Balance de La Ferretera C.A. cortado al veintinueve de Septiembre de mil novecientos noventa y nueve, en el cual se encuentra segregados los bienes y cuentas asignadas a la nueva compañía en formación.

Seis.Tres.- Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el veintinueve de Septiembre de mil novecientos noventa y nueve.

Seis.Cuatro.- Recibo de pago del impuesto predial urbano del local número nueve del Centro Comercial Dicentro, ubicado en la ciudad de Guayaquil. Seis.Cinco.- Certificado de Historia de dominio, otorgado por el Registrador de la Propiedad de Guayaquil. Seis.Seis.- Nombramiento del Gerente de La Ferretera C.A. Agregue usted Señor Notario las demás cláusulas para la perfecta validez de esta escritura.- Firmado)

Abogado Carlos Ramos Andrade. Registro número

Guayaquil, noviembre 7 de 1995

Ingeniero  
**MARIANO GONZALEZ BJARNER**  
Ciudad.-

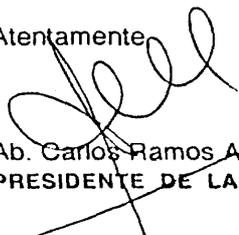
De mis consideraciones:

Cúmpleme comunicarle que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía "LA FERRETERA C.A.", reunida el día de hoy, tuvo el acierto de elegirlo **GERENTE** de la Compañía, por el período de **CINCO AÑOS**.

En el desempeño de sus funciones le corresponde por sí solo ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, tal como lo prescriben los estatutos sociales. Usted reemplaza al Ing. Juan González Portés.

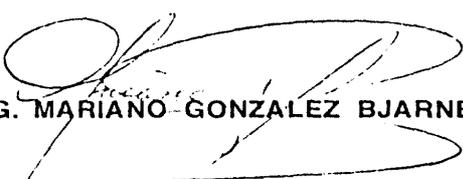
Los deberes y atribuciones de los administradores constan en las Escrituras Públicas otorgadas ante los señores Notarios Doctores Tancredo Bernal Uriguen y Jorge Maldonado Renella, el 6 de mayo de 1.944, y el 4 de junio de 1.970, inscritas en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 17 de mayo de 1.944 y 4 de agosto de 1.970, en su orden.

Atentamente

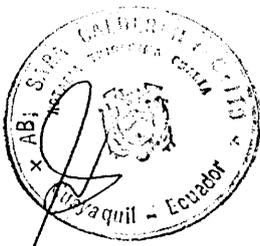
  
Ab. Carlos Ramos Andrade  
**PRESIDENTE DE LA JUNTA**

**RAZON:** Acepto el cargo para el cual fui elegido, según el nombramiento que antecede.

Guayaquil, noviembre 7 de 1995

  
**ING. MARIANO GONZALEZ BJARNER**



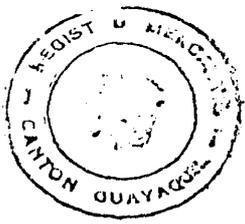


CERTIFICO : Que con fecha de hoy ,  
 Queda inscrito el presente Nomenclato de Gerente de "LA FERRETE-  
 NA C. A.", a foja 67.221, número 21.395 del Registro Mercantil y a-  
 notado bajo el número 42.349 del Repertorio .- Archivándose los com-  
 probantes de pago por Impuesto de Registro y Defensa Nacional.- Gua-  
 yaquil, Noviembre veinte i siete de mil novecientos noventa i cinco.  
 El Registrador Mercantil.

*[Signature]*  
 AS. REGISTRADOR MERCANTIL DE GUAYAQUIL  
 Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

CERTIFICO : Que con fecha de hoy ,  
 Se tomó nota del presente Nomenclato a foja 13.204 del Registro -  
 Mercantil de 1.991, al margen de la inscripción respectiva .- Gua-  
 yaquil, Noviembre veinte i siete de mil novecientos noventa i cinco .-  
 El Registrador Mercantil .-

*[Signature]*  
 AS. REGISTRADOR MERCANTIL DE GUAYAQUIL  
 Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil



ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA LA FERRETERA C.A. CELEBRADA EL VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.-



En la ciudad de Guayaquil, a las nueve horas del veintinueve de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, en la oficina N.º 100 en el mezzanine del C.C. Dicentro, ubicado en la Av. Francisco de Orellana, Km. 3, se reúnen los accionistas de la compañía anónima "LA FERRETERA C.A.", a saber: I REDIMASA, PREDIAL DIAN, MARIA S.A., representada por su Gerente, Ing. Mariano González Portés, propietaria de 3.250 acciones; y, CASA Y CAMPO SOCIEDAD ANONIMA (C.Y.C.S.A.), representada por su Gerente, Ing. Wilson Jácome Cruz, propietaria de 3.250 acciones. Todas las acciones son ordinarias, nominativas, de un valor nominal de diez mil sucres cada una, y se encuentran pagadas en cien por ciento de su valor.



Como se encuentra representada la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía, que es de Sesenta y Cinco Millones de Sucres, los concurrentes aceptan por unanimidad constituirse en Junta General Extraordinaria de Accionistas, estando también unánimes en que se trate el punto único del orden del día:

**PUNTO UNICO:** Conocer sobre la división de la compañía en dos empresas mediante escisión, resolver sobre la adjudicación de bienes inmuebles en favor de la empresa en formación, y aprobar sus estatutos sociales.

En consecuencia de acuerdo a la facultad concedida en el artículo 280 de la Ley de Compañías, se declara que la Junta General Extraordinaria de Accionistas queda válidamente constituida, teniendo como asunto del orden del día el que ha quedado fijado por unanimidad.

Preside la sesión el Ab. Carlos Ramos Andrade, quien ha sido elegido para el efecto, y actúa como secretario el Ing. Mariano González Bjarner, Gerente de la compañía. El secretario procede a efectuar la

Esta de los accionistas presentes en esta junta, la misma que queda autorizada con su firma y con la del Presidente.

El Presidente concede el uso de la palabra al Ing. Mariano González Bjarner, Gerente de la compañía quien mociona que de conformidad con el proceso de escisión introducido en la Ley de Mercado de Valores, La Ferretera C.A. se divida en dos compañías que se denominarán La Ferretera C.A. y otra que se constituirá con la escisión de Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA. Por lo tanto se somete a consideración de la Junta de Accionistas un proyecto de estatutos para la nueva sociedad.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas, luego de deliberar ampliamente al respecto acuerdan por unanimidad lo siguiente:

1.- Aprobar que La Ferretera C.A. se divida en dos compañías:

Por una parte La Ferretera C.A.; y, por escisión de la primera se constituya la compañía anónima que se denominará Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA.

2.- Dividir el patrimonio, el activo y el pasivo de la Ferretera C.A. entre las dos compañías antes referidas, de la siguiente forma:

2.1. Activo: A Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA debidamente valorado por los accionistas se le adjudica y transfiere el dominio del siguiente activo: Un inmueble consistente en la alícuota de terreno y demás bienes comunes equivalente a tres enteros setenta y tres centésimos por ciento del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal denominado Centro Comercial Dicientro-Guayaquil, a la que le corresponde el almacén No. 9 con un área de cuatrocientos diez metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados, y un mezanine de 339,52 metros cuadrados, el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Al Noreste: Fachada interior que da al Mall con cuatro metros cuarenta centímetros; al Este: Fachada interior que da al Mall con trece metros; al Noroeste: Pared medianera con local número diez con treinta y seis metros veinte centímetros; al Sureste: Pared medianera con local número ocho con veintisiete metros veinte centímetros; al Suroeste: Pared fachada externa con trece metros cuarenta centímetros.- Arriba: Oficina número treinta y uno y número treinta y dos.- Abajo: Suelo firme.

Adicionalmente los siguientes bienes que han pasado a constituir inmuebles por adherencia:

- 2 Acondicionadores de aire 203/230/480-3-60;
- 2 Acondicionadores de aire 203/230-3-60;
- 1 Ventilador Axial;
- 6 Ventiladores centrífugos Mod. 670;
- 1 Ventiladores centrífugos Mod. Gemini;
- 1 Termostato Mod. T874B1019;
- 1 Termostato Mod. T834C1137.

Estos bienes han sido valorados por los accionistas en S/.214'858.453.

2.2. Pasivo: Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA asume el pago de los pasivos siguientes por cuenta de La Ferretera C.A. el pago de los pasivos siguientes:

2.2.1. En favor de Casa y Campo S.A. (CYCSA), S/.194'858.453.

2.3. Patrimonio: Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA se formará con un capital suscrito y pagado de S/.20'000.000 para lo cual se le adjudica de la cuenta reserva por revalorización de patrimonio de la Ferretera C.A., la suma de S/.20'000.000.

En tal virtud el balance inicial de Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA se estructurará de la siguiente forma:

<u>Activo</u>	
<u>Activo Corriente</u>	
<u>Activo Fijo</u>	
Terrenos y construcciones	S/. 214'858.453
<u>Total Activos</u>	S/. 214'858.453
<u>Pasivo</u>	
<u>Pasivo Corriente</u>	
Préstamos compañías relacionadas	S/. 194'858.453
<u>Pasivo a largo plazo</u>	
<u>Patrimonio</u>	
Capital suscrito y pagado	S/. 20'000.000
<u>Total Pasivo</u>	S/. 214'858.453

El activo, pasivo y patrimonio adjudicado a Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA quedarán deducido del activo, pasivo y patrimonio de La Ferretera C.A. \*

Aprobar el balance inicial de Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA y el balance de la compañía La Ferretera C.A. sin el activo, pasivo y patrimonio adjudicado en la forma anteriormente explicada.

Estos balances forman parte de esta acta como anexo y deberán ser incorporados a la escritura pública de escisión.

4.- Los accionistas de La Ferretera C.A. declaran que responderán únicamente por el valor asignado al bien adjudicado.

El capital suscrito y pagado de Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA ha sido asignado a la accionista de La Ferretera C.A., Casa y Campo S.A. (CYCSA), adjudicándosele 2.000 acciones, ordinarias nominativas de un valor nominal de S/.10.000 cada una, más las que se encuentran liberadas.

6.- Adjudicar el inmueble consistente en la alícuota de terreno y demás bienes comunes equivalente a tres enteros setenta y tres centésimos por ciento del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal denominado Centro Comercial Dicientro-Guayaquil, a la que le corresponde el almacén No. 9 con un área de cuatrocientos diez metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados, y un mezanine de 339,52 metros cuadrados, el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Al Noreste: Fachada interior que da al Mall con cuatro metros cuarenta centímetros; al Este: Fachada interior que da al Mall con trece metros; al Noroeste: Pared medianera con local número diez con treinta y seis metros veinte centímetros; al Sureste: Pared medianera con local número ocho con veintisiete metros veinte centímetros; al Suroeste: Pared fachada externa con trece metros cuarenta centímetros.- Arriba: Oficina número treinta y uno y número treinta y dos.- Abajo: Suelo firme. Adicionalmente los siguientes bienes que han pasado a constituir inmuebles por

adherencia:

- 2 Acondicionadores de aire 208/230/480-3-60; 13
- 2 Acondicionadores de aire 208/230-3-60;
- 1 Ventilador Axillal;
- 6 Ventiladores centrífugos Mod 670;
- 1 Ventiladores centrífugos Mod. Gemini;
- 1 Termostato Mod. T874B1019;
- 1 Termostato Mod. T834C1137.

7.- Aprobar el estatuto social de la compañía Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA.-

#### CAPITULO PRIMERO:

#### DENOMINACION, FINALIDAD, DURACION Y DOMICILIO

ARTICULO PRIMERO.- Constitúyese en ésta ciudad, la compañía que se denominará Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA, la misma que se regirá por las Leyes del Ecuador, los presentes estatutos y los Reglamentos que se expidieren.

ARTICULO SEGUNDO.- OBJETO.- La compañía tiene por objeto dedicarse: ~~A la instalación y administración de cafetería, restaurante, fuente de soda, agencias de viajes, hoteles, clubes, centros comerciales, campos vacacionales; A la venta de comida rápidas, para lo cual, podrá importar y exportar equipos de uso en dichos establecimientos comerciales, como frigoríficos, máquinas de gaseosas, microwave, etc. y a las siguientes actividades:~~ A) A la actividad agropecuaria, agricultura en general; así como a la actividad pesquera en sus fases de extracción captura cría, cultivo, procesamiento y explotación de especies bioacuáticas. La compañía se dedicará también a la actividad avícola en sus fases de captura y cría de aves; al aprovechamiento, industrialización y comercialización de sus productos. B) A la administración, fiscalización y construcción de todo tipo de obras civiles para la actividad camaronera, para viviendas, carreteras, puentes y en general todo lo relacionado con el área de la construcción. C) A la industrialización de todos los productos de la industria de los frutos, especialmente de los mangos, cítricos y de granos en general. D) A la importación, exportación, compra, venta, y comercialización de lo siguiente: UNO.- De equipos médicos, medicamentos de uso humano y animal, biomateriales





entológicos. DOS.- De teléfonos, redes telefónicas, centrales  
fónicas. TRES.- De productos agroquímicos, farmacéuticos de  
toda clase, derivados de hidrocarburos, equipos de prospección,  
exploración y explotación de recursos naturales. CUATRO.- De  
toda clase de equipos para adecuar e instalar en Puertos,  
Aeropuertos, a la representación y distribución de remolcadores,  
barcos y aeronaves. CINCO.- De toda clase de insumos, materiales y  
suministros para la industria metalmecánica, manufacturera,  
aeronáutica y agrícola. SEIS.- De implementos y equipos para la  
construcción de barcos. SIETE.- De toda clase de  
productos agropecuarios, manufacturas, industriales y alimenticios.  
De maquinaria para la explotación de canteras, de  
maquinaria agrícola, industrial; vehículos, motos, motonetas,  
casetas y sus accesorios y repuestos. NUEVE.- Materiales  
eléctricos y de ferretería; materiales de Construcción; Bisutería;  
Electrodomésticos Ropa confeccionada; Tejidos; Licores; Menajes  
de casa; DIEZ.- Equipos y maquinarias industriales para la limpieza  
en general. E) Se dedicará también a todo el ramo de la  
informática y de la Computación, alquiler de equipos,  
desarrollo de sistemas, F) A la prestación de servicios técnicos  
para la instalación, organización y manejo de empresas. G) Podrá  
así mismo dedicarse a la Industria Cinematográfica, elaboración  
de videos, documentales, películas. H) A la operación y explotación  
comercial, representación, agencia y administración de canales de  
televisión y radio así como la representación, agencia y  
administración de negocios afines. I) Prestara, también servicios  
especializados en las ramas de transporte por cuenta de terceros, de  
instalaciones eléctricas, así como servicios con personal  
especializado en las ramas de la industria metalmecánica, textil,  
plástica, agroquímica, agrícola. Se excluye los servicios de seguridad  
y guardianía. J) Podrá dedicarse a la actividad mercantil como  
comisionista, intermediaria, mandataria, mandante, agente y  
representante de personas naturales y/o jurídicas nacionales o  
extranjeras. K) A la adquisición, enajenación, tenencia, corretaje,  
permuta, arrendamiento, agenciamiento explotación y  
administración de bienes inmuebles urbanos o rústicos. podrá  
dedicarse también a todo lo relativo al área de la construcción. L) A  
la fabricación, producción, transformación, compra, venta,  
importación, exportación, representación, consignación y  
distribución de ropas, telas, prendas de vestir y de indumentarias  
nuevas y/o usadas, fibras, tejidos, hilados y calzado y las materias  
primas que lo componen. M) Al establecimiento de almacenes. N)

Podrá hacer investigaciones y labores de mercadeo y comercialización interna. O) Podrá dedicarse a la selección y evaluación de personal, su contratación y subcontratación. Podrá brindar prestaciones, por sí o por terceros, directa o indirectamente de servicios relaciones con la operación, administración, asesoría, supervisión, control, dirección, implementación o ejecución de cualquier sociedad o empresa. P) Podrá adquirir acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías relacionadas con su objeto social, pudiendo intervenir en la fundación, aumento de capital de otras sociedades que tengan objeto social relacionados con el suyo. Q) Construcción y desarrollo de edificios, galpones, contenedores, oficinas, instalaciones industriales, agrícolas y/o pecuarias, incluso bajo el sistema de propiedad horizontal. Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas y que tengan relación con el mismo. **ARTICULO TERCERO.** **PLAZO.**- El plazo por el cual se constituye la sociedad es de **CINCUENTA AÑOS** que se contarán a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil. **ARTICULO CUARTO.- DOMICILIO.**- El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Guayaquil, cantón del mismo nombre, provincia del Guayas, República del Ecuador, y podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la República o del Exterior. **CAPITULO SEGUNDO: CAPITAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS.- ARTICULO QUINTO.**- El capital social es de Veinte Millones de Sucres, dividido en dos mil acciones. Cada acción es de Diez mil sucres, que estuviere totalmente pagada da derecho a un voto en las deliberaciones de la Junta General de Accionistas. Las acciones no liberadas tendrán ese derecho en proporción a su valor pagado. **ARTICULO SEXTO.**- Las acciones estarán numeradas del cero cero uno a la dos mil inclusive y serán firmadas por el Presidente y Gerente General de la compañía. **ARTICULO SEPTIMO.**- Si una acción o certificado provisional se extraviare, deteriorare o destruyere, la compañía podrá anular el título previa publicación efectuada por la compañía por tres días consecutivos, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la misma. Una vez transcurridos treinta días a partir de la fecha de la última publicación se procederá a la anulación del título, debiéndose conferir uno nuevo al accionista, la anulación extinguirá todos los derechos inherentes al título o certificado anulado. **ARTICULO OCTAVO.**- Cada acción es indivisible y da derecho a un voto en proporción a su valor pagado, en las Juntas Generales, en



consecuencia cada acción liberada da derecho a un voto en las Juntas Generales. ARTICULO NOVENO.- Las acciones Generales.

ARTICULO NOVENO.- Las acciones se anotarán en el Libro de acciones y accionistas donde se registrarán también los traspasos de dominio o pignoración de las mismas. ARTICULO DECIMO.- La

Compañía no emitirá los títulos definitivos de las acciones mientras no estén totalmente pagadas. Entre tanto sólo se les dará a los

accionistas certificados provisionales y nominativos. ARTICULO

DECIMO.- En la suscripción de nuevas acciones por aumento de capital se preferirá a los accionistas existentes en proporción a sus

acciones. ARTICULO DUODECIMO.- La Compañía podrá según los estatutos y atendiendo a la naturaleza de la aportación no efectuada

de conformidad con lo dispuesto en el artículo doscientos

de la Ley de Compañías. CAPITULO TERCERO: DEL GOBIERNO Y DE LA ADMINISTRACION DE LA COMPAÑIA:

ARTICULO DECIMO TERCERO.- El Gobierno de la compañía corresponde a la Junta General que constituye su órgano supremo,

la administración de la compañía se ejecutará a través del Presidente y Gerente General, de acuerdo a los términos que se

indican en los presentes estatutos. ARTICULO DECIMO

CUARTO.- La Junta General la componen los accionistas legalmente convocados y reunidos. ARTICULO DECIMO

QUINTO.- La Junta General se reunirá ordinariamente una vez al año dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio

económico de la compañía previa convocatoria efectuada por el Presidente o el Gerente General a los accionistas, por la prensa en

uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la sociedad, con ocho días de anticipación por lo menos al fijado

para la reunión, las convocatorias, deberán expresar el lugar, día, hora y objeto de la reunión, para tratar sobre los siguientes asuntos:

a) Conocer las cuentas, el balance, el estado de la cuenta de pérdidas y ganancia, los informes que le presentaran, acerca de los negocios

sociales y dictar su resolución. b) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales. c) Considerar cualquier otro asunto

puntualizado en el orden del día de acuerdo con la convocatoria y resolver al respecto. ARTICULO DECIMO SEXTO.- La Junta

General se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, previa la convocatoria del Presidente o Gerente General, por su iniciativa o

a pedido de un número de accionistas que represente por lo menos el veinticinco por ciento del capital social y no estuvieren en mora en el

pago de sus aportes. Las convocatorias deberán ser hechas en la misma forma que las ordinarias. ARTICULO DECIMO SEPTIMO.-

123

**QUORUM DE INSTALACION:** La Junta General no podrá considerarse constituida para deliberar en primera convocatoria si no está representada por los concurrentes a ella por lo menos el setenta y cinco por ciento del capital pagado. Si la Junta General no pudiere reunirse en primera convocatoria por falta de quórum, procederá a una segunda convocatoria la que no podrá demorarse más de treinta días de la fecha fijada para la primera reunión. b) Las Juntas Generales se reunirán en segunda convocatoria con la concurrencia de los accionistas que asistan y se expresarán en la convocatoria que se haga. En la segunda convocatoria no podrá modificarse el objeto de la primera. **ARTICULO DECIMO OCTAVO.-** Los accionistas podrán concurrir a las Juntas Generales por medio de representantes acreditado mediante carta. **ARTICULO DECIMO NOVENO.-** En las Juntas Generales Ordinarias luego de verificarse el quórum se dará lectura y discusión de los informes del administrador y comisario, luego se conocerá y aprobará el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias y se discutirá sobre el reparto de utilidades líquidas, constitución de reservas, proposiciones de los accionistas y por último se efectuarán las elecciones si es que corresponden hacerlas en ese período, según los estatutos. **ARTICULO VIGESIMO.-** Presidirá la Juntas Generales el Presidente y actuará de Secretario el Gerente General, pudiendo nombrarse si fuere necesario un secretario Ad-Hoc. **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.** En las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias se tratarán los asuntos que específicamente se hayan puntualizados en la convocatoria. **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.-** Todos los acuerdos y resoluciones de la Junta General se tomarán por una votación del ochenta y cinco por ciento del capital pagado concurrente a la reunión, salvo aquellos casos en que la Ley o estos estatutos exigieren una mayor proporción. Las resoluciones de la Junta General son obligatorias para todos los accionistas. **ARTICULO VIGESIMO TERCERO.-** Al terminarse la Junta General Ordinaria o extraordinaria, se concede un receso para que el Gerente General, como secretario redacte un acta, resumen de las resoluciones o acuerdos tomados con el objeto de que dicha acta-resumen pueda ser aprobada por la Junta General, tales acuerdos o resoluciones entrarán de inmediato en vigencia. Todas las actas de Junta General serán firmadas por el Presidente y el Gerente General-Secretario, o por quienes hayan hecho sus veces en la reunión y se elaborarán de conformidad con el respectivo reglamento. **ARTICULO VIGESIMO CUARTO.-** Las Juntas Generales podrán realizarse sin convocatoria previa, si se hallare





presente la totalidad del capital social pagado, de acuerdo a lo que establece el artículo doscientos ochenta de la Ley de compañías.

**ARTICULO VIGESIMO QUINTO.-** Para que la Junta General Ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la escisión, la división anticipada de la compañía, la reactivación de la compañía en proceso de liquidación, la convalidación y en general cualquier modificación de los estatutos, habrá de concurrir a ella, el setenta y cinco por ciento del capital pagado, en segunda convocatoria bastará la representación del cincuenta por ciento del capital pagado. Si luego de la segunda convocatoria no hubiere el quórum requerido, se procederá a efectuar una tercera convocatoria, la que no podrá demorar más de sesenta días contados a partir de la fecha fijada para la primera reunión, ni modificar el objeto de ésta. La Junta General así convocada se constituirá con el número de accionistas presentes para resolver uno o más de los puntos antes mencionados, debiendo expresarse estos particulares, en la convocatoria que se haga. **ARTICULO VIGESIMO SEXTO.-**

**ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.-** Son atribuciones de la Junta General Ordinaria o extraordinaria.- a) Nombrar y remover al Presidente, Gerente General, de la compañía, quienes durarán cinco años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente; b) Aceptar las excusas o renunciaciones de los mencionados funcionarios o removerlos cuando estime conveniente. c) Fijar la retribución de los funcionarios por ellos elegidos o nombrados; d) Podrá crear los cargos de Gerentes, Subgerentes y Jefe de locales, cuando lo considere conveniente en razón del crecimiento de la compañía, así como fijar su remuneración; e) Elegir uno o más comisarios, quienes durarán dos años en sus funciones; f) Conocer los informes, balances, inventarios y más cuentas que el Gerente General someta anualmente a su consideración, aprobándolos u ordenando su rectificación; g) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales; h) Acordar el aumento o disminución del capital social de la compañía, la fusión, transformación, escisión, disolución y liquidación de la compañía o cualquier otra reforma del presente estatuto; i) Autorizar la venta, compra, constitución de gravamen o cualquier limitación de dominio de los bienes muebles e inmuebles de la compañía; j) Autorizar la contratación de préstamos con cualquier persona natural o jurídica o institución financiera o bancaria cualquiera que fuera el monto de dicha negociación, así como las garantías bancarias; k) Aprobar la apertura de sucursales, agencias,

locales ya sea dentro del domicilio de la compañía o fuera de este. Elegir al liquidador de la Sociedad; m) Conocer los asuntos que se someterán a su consideración los asuntos que se someterán a su consideración de conformidad con los presentes estatutos; Resolver acerca de los asuntos que le corresponde por la Ley, por los presentes estatutos o reglamentos de la compañía.

**VIGESIMO SEPTIMO.- ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE Y DEL GERENTE GENERAL.-**

Son atribuciones y deberes del Gerente General y Presidente: a) Ejercer individualmente la representación legal judicial y extrajudicial de la compañía; Administrar los establecimientos, empresas, instalaciones y negocios, de la compañía, ejecutando a nombre de ella toda clase de actos y contratos sin más limitaciones que las señaladas en estos estatutos; c) Dictar el presupuesto de ingresos y gastos; d) Manejar los fondos de la sociedad bajo su responsabilidad, abrir, manejar cuentas corrientes y efectuar toda clase de operaciones bancarias, civiles y mercantiles; e) Suscribir pagarés, letras de cambio, y en general todo documento civil o comercial que obligue a la compañía con las limitaciones establecidas en el presente estatuto; f) Nombrar y despedir trabajadores; g) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General de Accionistas; h) Supervigilar la contabilidad, archivo y correspondencia de la sociedad y velar por una buena administración de sus dependencias; i) Presentar un informe anual a la Junta General Ordinaria conjuntamente con los estados financieros y el proyecto de reparto de utilidades; j) Las demás atribuciones que le confieren los estatutos; k) Enajenar o gravar a cualquier título los bienes muebles e inmuebles de propiedad de la Compañía previa la autorización de la Junta General de Accionistas; l) Suscribir conjuntamente los títulos de acciones de la Compañía; m) Convocar a Junta General de Accionistas; n) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General; y, o) Las demás atribuciones y deberes que le determinen la Ley y los Estatutos.

**ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.-** Son atribuciones y deberes del o los comisarios, lo dispuesto en el artículo trescientos veintiuno de la Ley de compañías.

**CAPITULO CUARTO: ARTICULO VIGESIMO NOVENO.-** La compañía se disolverá por las causas determinadas en la Ley de compañías, en tal caso entrará en liquidación la que estará a cargo del Gerente General y el Presidente.

**TERCERA: TRIGESIMA: DE LA SUSCRIPCION DEL CAPITAL SOCIAL.-** Los suscritos en calidad de accionistas fundadores, declaran que el capital suscrito de la compañía anónima que constituyen por la

Presente escritura ha sido pagado en la forma que se detalla a continuación: Casa y Campo S.A. (CYCSA) de nacionalidad ecuatoriana, debidamente representada por el su Gerente Ing. Wilson Jácome Cruz, le ha sido adjudicada 2.000 acciones de S/10.000 y pagado la suma de S/20'000.000 que corresponden al 100% de cada una de las acciones adjudicadas, mediante la disminución del patrimonio de La Ferretera C.A.

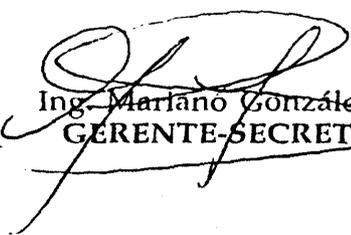
Autorizar al Ing. Mariano González Bjarner, Gerente de La Ferretera S.A. para que suscriba la escritura pública de escisión de La Ferretera S.A. y constitución de Casa y Campo Inmobiliaria S.A. así como se lo autoriza para que realice todos los trámites de constitución de la compañía emitiendo certificado de acciones y convocar a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía en formación.

9.- Nombrar al Ing. Wilson Jácome Cruz, como administrador temporal de Casa y Campo Inmobiliaria S.A. CACINSA, hasta que la Junta de accionistas nombre su reemplazo.

No habiendo otro asunto del cual tratar, el Presidente concede un momento de receso para la redacción de esta acta, la misma que al final de la sesión es leída a todos los accionistas, quienes la suscriben en señal de aceptación, con lo que termina la presente Junta a las diez horas. f) Ab. Carlos Ramos Andrade, Presidente de la Junta; g) Ing. Mariano González Bjarner, Gerente-Secretario; h) Predimasa, Predial Diana María S.A., Ing. Mariano González Portés; i) Casa y Campo S.A. (C.Y.C.S.A.), Ing. Wilson Jácome Cruz.

Certifico que esta copia es igual a su original que reposa en el Libro de Actas de la compañía.

Guayaquil. septiembre 29 de 1999

  
Ing. Mariano González Bjarner  
GERENTE-SECRETARIO

**LA FERRRETERA C.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 28 DE SEPTIEMBRE DE 1979**

FECAESCSJULSP-PCA

ACTIVO		PASIVO		SUCRES
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja Bancos	88.869.203	Cuentas por Pagar Proveedores	13.799.802	
Inversiones Temporales	3.857.844	Cuentas por Pagar Operativas	598.277.804	
Cuentas por Cobrar Clientes	958.346.232	Varios Acreedores	387.000	
Varios Deudores	4.255.963	Ctas. por Pagar Proveedores Exterior	713.901.382	
Préstamos Empleados	21.587.314	Documentos por Pagar	2.015.154	
Provisión Incoables	4.735.140	Obligaciones Acumuladas	147.438.424	
Inventarios	2.486.983.033			
Importaciones en Tránsito	224.282.310	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>1.475.819.366</b>	
Pagos Anticipados	7.042.822			
Impuestos Anticipados	74.283.487			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>3.858.773.668</b>			
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		Prestamos Administradores	1.412.478.606	
Terrenos	161.546.334	Prestamos Clas. Relacionadas	1.348.182.756	
Equipos de Computación	1	Depósito en Garantía	3.500.000	
Instalaciones	3.209.141	<b>Total Pasivo no Corriente</b>	<b>2.764.161.362</b>	
Vehículos	11.790.337			
Equipos Varios	51.775.484	<b>Total Pasivo</b>	<b>4.239.980.728</b>	
Muebles y Enseres	108.898.098			
Edificios	290.928.208	<b>PATRIMONIO</b>		
<b>Total Activo Fijo</b>	<b>628.147.603</b>	Capital Social	65.000.000	
		Reserva Legal	8.421.532	
<b>DEUDORES E INVERS. LARGO PLAZO</b>		Reserva Facultativa	16.288.150	
Prestamos Clas. Relacionadas	71.820.465	Reserva por Revitalización del Patrimonio	966.318.821	
Prestamos Administradores	0	Pérdida de Ejercicios Anteriores	-414.176.151	
Inversiones en Acciones	6.530.667	Resultado del Ejercicio	-316.561.277	
<b>Total activos no Corrientes</b>	<b>78.351.132</b>	<b>Total Patrimonio</b>	<b>325.080.975</b>	
<b>Total del Activo</b>	<b>4.585.271.803</b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>4.585.271.803</b>	

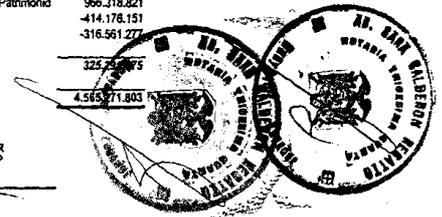
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL



FIRMA DEL CONTADOR



Reg. C.A. 10194

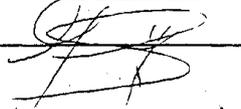


**BALANCE GENERAL**  
**AL 29 DE SEPTIEMBRE DE 1999**  
**DESPUES DE LA ESCISION**

SUCRES

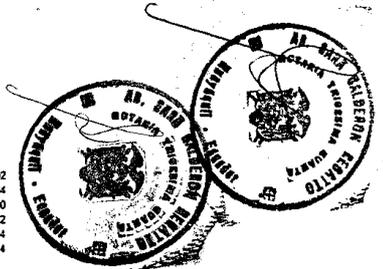
ACTIVO		PASIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Caja Bancos	86.869.203	Cuentas por Pagar Proveedores	13.799.602
Inversiones Temporales	3.857.844	Cuentas por Pagar Operativas	598.277.804
Cuentas por Cobrar Clientes	958.346.232	Varios Acreedores	387.000
Varios Deudores	4.255.963	Clas. por Pagar Proveedores Exterior	713.901.382
Préstamos Empleados	21.587.314	Documentos por Pagar	2.015.154
Provisión Incobrables	-8.735.140	Obligaciones Acumuladas	147.438.424
Inventarios	2.486.983.033		
Importaciones en Tránsito	224.232.310		
Pagos Anticipados	7.042.822	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>1.475.819.366</b>
Impuestos Anticipados	74.283.487		
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>3.858.773.968</b>		
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Terrenos	80.773.167	Préstamos Administradores	1.412.478.606
Equipos de Computación	1	Préstamos Clas. Relacionadas	1.153.324.303
Instalaciones	3.209.141	Depósito en Garantía	3.500.000
Vehículos	11.790.337	<b>Total Pasivo no Corriente</b>	<b>2.569.302.909</b>
Equipos Varios	30.374.274	<b>Total Pasivo</b>	<b>4.045.122.275</b>
Muebles y Enseres	108.898.098		
Edificios	178.244.132		
<b>Total Activo Fijo</b>	<b>413.289.150</b>		
<b>DEUDORES E INVERS. LARGO PLAZO</b>		<b>PATRIMONIO</b>	
Préstamos Clas. Relacionadas	71.820.465	Capital Social	65.000.000
Préstamos Administradores	0	Reserva Legal	6.421.532
Inversiones en Acciones	6.530.667	Reserva Facultativa	18.288.150
<b>Total activos no Corrientes</b>	<b>78.351.132</b>	Reserva por Revalorización del Patrimonio	946.318.821
<b>Total del Activo</b>	<b>4.350.413.350</b>	Pérdida de Ejercicios Anteriores	-414.176.151
		Resultado del Ejercicio	-316.561.277
		<b>Total Patrimonio</b>	<b>309.291.075</b>
		<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>4.350.413.350</b>

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL



FIRMA DEL CONTADOR

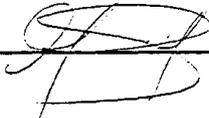
  
 Reg. Cont. 18119



**CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 29 DE SEPTIEMBRE DE 1999**

	<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>	<b>SUCRES</b>
	<b>ACTIVOS FIJOS</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Terrenos	80.773.167			Cuentas por Pagar	194.858.453
Equipos Varios	21.401.210				
Edificios	112.684.076				
<b>Total Activo Fijo</b>	<b>214.858.453</b>			<b>Total Pasivo</b>	<b>194.858.453</b>
				<b>PATRIMONIO</b>	
				Capital Social	20.000.000
				<b>Total Patrimonio</b>	<b>20.000.000</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>214.858.453</b>			<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>214.858.453</b>

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL




FIRMA DEL CONTADOR



Reg. Cont. 13159



# SIN GRAVAMEN

Conforme a la solicitud 37091 y a los informes de los departamentos de revisión de títulos y prohibiciones, El Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil certifica lo siguiente: De fojas 1561 a 1602 del Registro Especial de Propiedad Horizontal consta inscrita con fecha siete de mayo de mil novecientos noventa y uno, con el # 83 de inscripción y el # 8046 del repertorio; la **CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Edificio CENTRO COMERCIAL "DICENTRO GUAYAQUIL" de propiedad de la **COMPANIA LA FERRETERA C.A.**; que se levanta sobre dos lotes de terrenos que forman un solo cuerpo, el uno ubicado en el sitio denominado LOS TRES CERRITOS, de la parroquia PASCUALES, de este cantón, y el otro designado como lote Uno-A, código municipal 94-1A-03, ubicado a la altura del kilómetro uno y medio de la Avenida JUAN TANCA MARENGO, al Norte de la Ciudad de Guayaquil; parroquia TARQUI; los mismos que tienen una superficie total y aproximada de **TRECE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS**.- Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal efectuada según escritura pública extendida el trece de marzo de mil novecientos noventa y uno, ante el notario Décimo Primero del cantón Quito, doctor RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO.- De fojas 1603 a 1604 del Registro Especial de Propiedad Horizontal constan inscritos con fecha siete de mayo de mil novecientos noventa y uno, con el # 84 de inscripción y el # 8047 del repertorio; la **PROTOCOLIZACION DE PLANOS** del Edificio CENTRO COMERCIAL "DICENTRO GUAYAQUIL" efectuados en el registro a cargo del notario Décimo Primero del cantón Quito, doctor RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO, el trece de marzo de mil novecientos noventa y uno.- Que en la mencionada Constitución al



Régimen de Propiedad Horizontal consta la alícuota de condominio equivalente a 3.73%, que corresponde al LOCAL número NUEVE, del Centro Comercial DICENTRO-GUAYAQUIL, antes descrito.- La FERRETERA C.A. adquirió el dominio de los predios descritos de la

manera: El lote de terreno ubicado en el sitio denominado LOS TRES GERRITOS, por aporte que le hicieron los cónyuges FELIPE PEZO CAMPUSANO y DENIA MARLENE ZUÑIGA QUINTANA de PEZO, según escritura pública extendida el siete de agosto de mil novecientos ochenta, ante el notario séptimo del cantón Guayaquil doctor JORGE MALDONADO RENNELLA, inscrita el veintiocho de octubre de mil novecientos ochenta, de fojas 113539 a 113586. Tomo 142.- Y el lote de terreno Uno-A, por compra también a los cónyuges FELIPE PEZO CAMPUZANO y DENIA MARLENE ZUÑIGA QUINTANA de PEZO, según escritura pública extendida el diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y dos, ante el notario doctor JORGE JARA GRAU, inscrita el seis de octubre de mil novecientos ochenta y dos, de fojas 121945 a 121972. Tomo 168.- En la inscripción # 83 del siete de mayo de mil novecientos noventa y uno, existen las siguientes notas: Una que hace referencia al Tomo 12 de fojas 10311 a 10332 del Registro de Gravámenes donde consta inscrita con fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y dos, con el # 1495 de inscripción y el # 6250 del repertorio; la ENTREGA DE OBRA que hizo la COMPAÑÍA LOTIZADORA DEL VALLE C.LTDA. a favor de la COMPAÑÍA LA FERRETERA C.A. del local para ALMACEN número NUEVE, comprendido dentro de los siguientes LINDEROS Y DIMENSIONES: AREA: cuatrocientos diez metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados; Alícuota: tres enteros setenta y tres centésimos por ciento; Noreste: fachada interior que da al

LIBRO  
**SIN GRAVAMEN**

mall, con cuatro metros cuarenta y centímetros; Este: fachada que da al  
mall con trece metros; Noroeste: pared medianera con local número diez  
con treinta y seis metros veinte centímetros; Sureste: pared medianera  
con local número ocho con veintisiete metros veinte centímetros;  
Suroeste: pared fachada externa con trece metros cuarenta centímetros.  
Arriba: Oficina número treinta y uno y número treinta y dos.  
suelo firme.- Entrega de Obra efectuada según escritura pública  
extendida el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y uno,  
el notario ab. EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA.- De fojas  
265 a 278 del Registro Especial de Propiedad Horizontal consta inscrita  
con fecha veintiuno de enero de mil novecientos noventa y dos, con el #  
14 de inscripción y el 1771 del repertorio; la **RECTIFICACION DEL  
REGLAMENTO DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO DE  
DISEÑO Y DECORACION DICENTRO GUAYAQUIL**; de  
propiedad de la **COMPANÍA LA FERRETERA C.A.** según escritura  
pública extendida el veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa  
y uno, ante el notario Décimo Primero del cantón Quito, doctor RUBEN  
DARIO ESPINOSA IDROBO.- Otra nota hace referencia al Tomo 31  
de fojas 28581 a 28608 del Registro de Propiedad donde consta inscrita  
con fecha cuatro de febrero de mil novecientos noventa y dos, con el #  
1196 de inscripción y el # 1868 del repertorio; la **FIJACION DE  
LINDEROS, DIMENSIONES y AREA** de terreno que hacen la  
**COMPANÍA LA FERRETERA C.A.** y los cónyuges **FELIPE PEZO  
CAMPUZANO** y **DENIA MARLENE ZUÑIGA QUINTANA** de  
PEZO; que tiene relación con los lotes UNO y UNO-A transferidos por  
los cónyuges PEZO-ZUÑIGA a favor de la mencionada Compañía.-  
Fijación de linderos otorgada según escritura pública extendida el  
treinta de diciembre de mil novecientos noventa y uno, ante el notario



4

ab. EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA.- Revisada esta inscripción hasta el día de la suscripción del presente certificado no constan al margen más notas que hagan referencia de que este título haya tenido otras variaciones o que el inmueble soporte gravámenes o limitaciones de dominio.- Cualquier enmendadura o alteración invalida este documento.- Guayaquil, dos de diciembre de mil novecientos

noventa y nueve.



*S. Bundo*  
Ab. Silvio E. Bundo Silva  
Registrador de la Propiedad  
Cantón Guayaquil  
Delegado



Registro de la Propiedad  
del Cantón Guayaquil  
VALOR TOTAL PAGADO POR ESTE CERTIFICADO  
S. *Quince mil...*

Amanuense  
*Luzmea Lopez B.*  
Carmen Choez Toala.

Revisor  
*G. Zapata Vega*  
G. Zapata Vega.

Rev. Gray.  
*E. Ramos*  
E. Ramos.

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 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 fin sea el comercio, en el reglamento interno se deberá hacer constar las normas para su promoción y publicidad.

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

**ARTICULO 3: OBLIGATORIEDAD DEL REGLEMENTO 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 proporcional e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de bienes, estará incluida la respectiva cuota sobre los bienes comunes de este Reglamento General.

**ARTICULO 7: DERECHOS DEL USUARIO.-** El usuario, acreedor anticrético, usufructuario, o cualquier otro en sus derechos de uso sobre los bienes comunes en propiedad horizontal y sus 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 alicuotas 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 alicuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquellos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

3) 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 alicuotas 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 el caso, que constituyen

el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. La variación en el precio de los locales no altera las alicuotas para efecto de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre los bienes comunes ni, por ende, alterará los porcentajes fijados, que tienen carácter permanente.

A base de las tablas de alicuotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

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

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

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

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

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

- 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 Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- 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. Cualquier que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, conlleva derechos sobre los bienes de propiedad horizontal que corresponda al titular del dominio del piso, departamento o local comercial.

**ARTICULO 15: TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los impuestos, tasas y contribuciones, además tributos que afecten a los bienes exclusivos son 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 COPROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-** Esta prohibido a los copropietarios y usuarios de bienes exclusivos, con relación a ellos:

- ) Realizar actos sobre bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- ) Construir nuevos departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo establecido 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.
- ) 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 Organismo 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 uso o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- ) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- ) Almacena sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- ) 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
- ) 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 Organismos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

**CAPITULO IV**

**DE LAS SANCIONES**

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

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

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

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

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

**CAPITULO V**

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

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

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



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

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

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

**ARTICULO 22: OBLIGACION ESPECIAL.-** El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial permanezca cerrado o sin ser habitado, no exime 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, mantenimientos de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.



Los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal contribuirán al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes en proporción 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 correspondan al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

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

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

**CAPITULO VII**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no 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 sesiones de la Asamblea General, en primera convocatoria, será integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alcuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido por la concurrencia de copropietarios con derecho a voto que estén presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o para un nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito es fijado en 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 y 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.

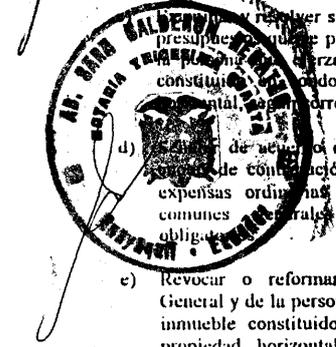
**ARTICULO 43: APROBACION DE ACTAS.-** Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

**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) Resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que se presenten al Directorio General y autorizar a la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda;
- d) Exigir a la persona que ejerce la administración del inmueble con este Reglamento General las garantías de conservación de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes, tanto 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 y lo que se indica más adelante. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 54: APROBACION DE ACTAS.-** Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma 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 desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para que contrate los servicios de empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles constituidos en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones;
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

**ARTICULO 57: DEL PRESIDENTE.-** El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reeligido 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 periodo de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerce la administración faltare temporariamente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, en caso de ausencia definitiva, la sustitución será respectiva por la Asamblea General.

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

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

- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente 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 precautar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Órganos 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 Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

**CAPITULO VIII  
SOLUCION DE CONFLICTOS**

**ARTICULO 63:** Salvo procedimientos especiales contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, cualquier controversia que surge entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, previo sumario, que se ventilará ante uno de los Órganos de Administración del inmueble.

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

**CAPITULO IX**

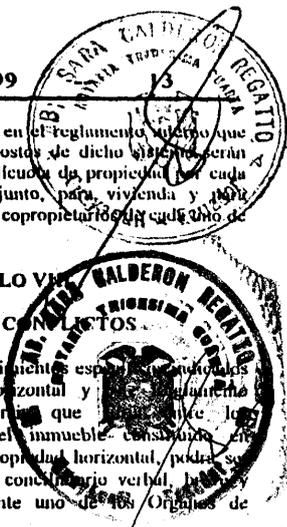
**PRECEPTOS ESPECIALES PARA INMUEBLES  
DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.  
CUYA FINALIDAD SEA EL COMERCIO**

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

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 departamental 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:

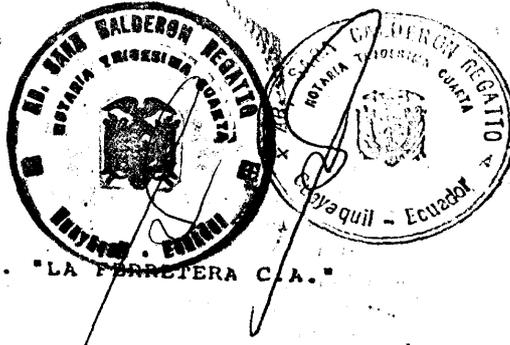
f) Ramón Yulee Ch., Secretario General de la Presidencia de la República.



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL ALCALDIA

000211

Febrero 5 de 1991



Sr. Ing. JUAN ANTONIO GONZALEZ PORTES REPRESENTANTE LEGAL DE LA CIA. "LA FERRETERA C.A." Ciudad

REF.: PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO TIPO CENTRO COMERCIAL DENOMINADO "DICENTRO"

Visto los informes favorables contenidos en los oficios 4 0010 de febrero 1 de 1991 de Control de Construcciones y 4 4910 de febrero 5 de 1991 de Asesoría Jurídica Municipal, y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 2 y 3 de la Ordenanza Municipal de Propiedad Horizontal, confiero la Declaratoria de Propiedad Horizontal, al siguiente edificio:

- NOMBRE: Edificio, tipo Centro Comercial "DICENTRO"
UBICACION: Av. Freile entre Avenidas Juan Tanca Marengo y Fco. de Orellana, solar No.01 Manzana 1A, parroquia Tarqui, de esta ciudad.
PROPIETARIO: Compañía Anónima LA FERRETERA C.A.

Se adjunta el Cuadro de Alicuotas certificado por el señor Secretario Municipal.

Atentamente Por Guayaquil Independiente DICE, PATRIA Y LIBERTAD

ALCALDE DE GUAYAQUIL

cc.: Catastro y Avalúos, Construcción, Rentas, etc. de Construcciones y Fomento de la Propiedad.

CENTRO COMERCIAL  
**DICENTRO**

ACABADOS PARA CONSTRUCCION Y DECORACION



CERTIFICADO DE EXPENSAS

Conste por el presente certificado de expensas, que el Local enunciado, ubicado en el "CENTRO DE DISEÑO Y DECORACION DICENTRO GUAYAQUIL", el cual se encuentra ubicado sobre los solares identificados con los Códigos Municipales 94-001A-02 y 94-001A-03, ubicados al Norte de la ciudad de Guayaquil, a la altura del Km. uno y medio de la Av. Juan Tanca Marengo, se encuentra al día en el pago de las expensas del mes de Noviembre de 1999. El Local correspondiente a este certificado es el siguiente:



LOCAL # 9, su alicuota de tres enteros setenta y tres centésimas.

Guayaquil, 03 de Diciembre de 1999

DICENTRO

SR. XAVIER NEVARES LLERENA  
ADMINISTRADOR

**CERTIFICACION:**

El suscrito Señor Administrador del "CENTRO DE DISEÑO Y DECORACION DICENTRO GUAYAQUIL", bajo juramento, ante Usted Señor Notario, declaro que extendiendo este certificado, en dicha calidad, y que he sido designado en legal forma por la Junta Administrativa del antes referido Centro Comercial de fecha 12 de Julio de 1999.

Guayaquil, 03 de Diciembre de 1999

DICENTRO

SR. XAVIER NEVARES LLERENA  
ADMINISTRADOR



M. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

COMPROBANTE DE INGRESO CAJA

MES JUN 11 AÑO 1999 CAJA No. 03817767

CONTRIBUYENTE LA FERRETERA C.A. CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL 66-0018-001-0000-1-9 CODIGO TRANSACCION PRU

**PAGO DE PRONOS URBANOS Y ADICIONALES 1999**  
**TITULO DE CREDITO No. G-142325 (C)**

Av. Comercial	Av. Catastral	Hipot./Rebaja	Av. Imponible
04,854,358	56,112,815		56,912,815
Impuesto Predial		1er. Sem.	2do. Sem.
Adlo. 6 por M <sup>2</sup>		446,846	446,846
Educa. Elem. y Medios		170,738	170,738
Fondo Nac. de Vivienda		28,456	28,456
Vivienda Rural		28,456	28,456
Cuadro de Bienes		94,854	94,854
Asoc. Poblada		42,684	42,684
T. Drenaje Pluvial (ECARAG)		56,913	56,913
Cont. Esp. Municipal		142,282	142,282

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	*****0
CHEQUES	*****2,005,878
N/C y/o TRANSFER.	*****0
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>*****2,005,878</b>

Imp + Adlo. 2,023,71  
 Coactiva  
 Debitos: 17,874  
 Total: 2,005,878  
 Recargo: Lq: 01823815  
 Fecha Reg. 17/12/98

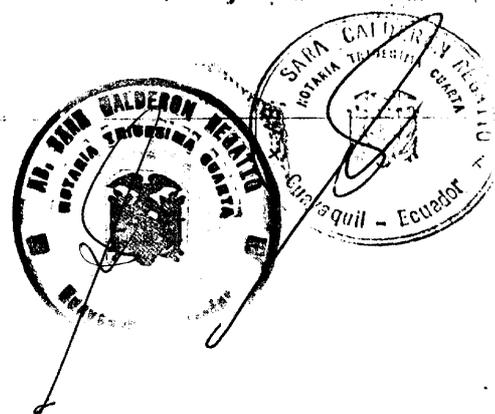


MUNICIPAL  
 3879547  
 11 JUN 1999  
 CONTRIBUYENTE  
 13:37:17  
 SELLO Y FIRMAS DEL CAJERO

*[Signature]*  
 DIRECTOR FINANCIERO

*[Signature]*  
 TESORERO MUNICIPAL

*[Signature]*  
 JEFE DE RENTAS





Municipalidad de Guayaquil

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO



No. 0023548		
DIA	MES	AÑO
06	DICIEMBRE	1999

DATOS DE LOS OTORGANTES		CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.	
OTORGANTE LA FERRETERA C.A.			
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO		CEDULA DE CIUDADANIA	

DATOS DEL PREDIO		CIUDADELA		PARROQUIA O SECTOR	
CODIGO CATASTRAL 66-0018-001-0-1-9		IETEL		TARQUI	
DIRECCION J.T.MARENGO ORELLANA-C.C.DICENTRO			No.	MANZANA 0018	SOLAR 001

CIUDAD		TIPO DE CONSTRUCCION		FECHA DE INSCRIPCION ( ESCR. ANTERIOR )	
Guayaquil				DD-MMM-YYYY 18 MAY 1944	

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS					
NORTE	SUR	ESTE	OESTE		
FCO.ORELLANA 163.00 Mts.	SOLAR 2	134.00 Mts.	FCO. ORELLANA 103.30 Mts.	J.T.MARENGO	95.50 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 14780.9		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>			

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL					
NORTE	SUR	ESTE	OESTE		
FCO.ORELLANA 163.00 Mts.	SOLAR 2	134.00 Mts.	FCO. ORELLANA 103.30 Mts.	J.T.MARENGO	95.50 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 14760.90 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>			

OBSERVACIONES

ALMACEN # 9, CENTRO COMERCIAL "DICENTRO". ALICUOTA:3,73%.

AVALUO DEL SOLAR S/. *****31,493,266		AVALUO DE LA EDIFICACION S/. *****63,361,092		MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL Arq. Juan Palacios Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO AVALUO Y REGISTRO JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL *3.730000000000		AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL S/. *****94,854,358		
OBJETO DEL CONTRATO COMPRAVENTA				

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

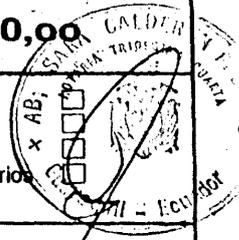


**CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO**

SOLICITUD N° 102379

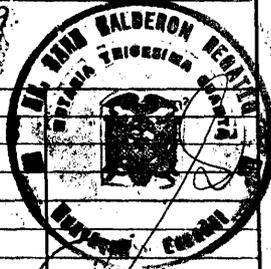
R. O. No. 747 Agosto 14/91 Art. 3 No. 3-2 ESPECIE VALORADA, **S/. 4.750,00**

Tasa de Servicios Especiales Subcategoría C  Tasa No. 120045



<b>USUARIO</b>	<b>Motivo de Solicitud</b>	Construcción Inicial <input type="checkbox"/> Aumento <input type="checkbox"/> Remodelación <input type="checkbox"/> Reparación <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>	Compra Venta <input type="checkbox"/> Venta <input type="checkbox"/> Transferencia de dominio <input type="checkbox"/> Venta de derechos hereditarios <input type="checkbox"/>	
	Propietario	Cía. LA FERRERERA C.A.		
	Comprador	Cía. CASA Y CAMPO		
	Dirección	Jungla Blanca, Barro Colorado y Av. FRANCISCO ORELLANA		
	Piso	Dpto. No. Local	Local No. 9	Urb / Coop / Sector Centro Comercial DELICHER
	Código	66-18-1-0-1-9	Parroquia/Sector	Barro Colorado Manzana 18 Solar 1
	Area del Solar	14.750,90	Alcuzca del Solar	3,73%
	Area del Local	410,40	Area de Const	
	Adjunto Planos Arquitectónicos	Minuta <input type="checkbox"/>	Recibo de Pago Anterior No	Valor Fecha
	Notario:	<input type="checkbox"/> Control de Construcción		Otros <input type="checkbox"/>

<b>RESERVADO PARA FACTURACION</b>	Zona 1 <input type="checkbox"/>	Zona 2 <input type="checkbox"/>	Zona 3 <input type="checkbox"/>	Zona 4 <input type="checkbox"/>	Zona 5 <input type="checkbox"/>	Zona 6 <input type="checkbox"/>	Zona 7 <input checked="" type="checkbox"/>
	Paga <input checked="" type="checkbox"/>		Exento <input type="checkbox"/>		ARTICULO	LETRA	RAZON
	Contribución especial de mejoras <input checked="" type="checkbox"/>		Contribución especial de mejoras <input type="checkbox"/>		9		T/D.
	Tasa de servicios especiales <input type="checkbox"/>		Tasa de servicios especiales <input type="checkbox"/>				
	Exento por: Valores ya pagados		Sin canalización		Zona exenta por convenio		
	AA. SS. Hamales domiciliario <input type="checkbox"/>	AA. LL. Colector <input type="checkbox"/>	Colector <input type="checkbox"/>	Sumideros <input type="checkbox"/>	66-18-1-0-1-9		
	Niveles	DIMENSIONES					
	AREA TOTAL						
	Liquidación de Valor a pagar						
	Por tasa de servicios especiales		Mes x S/.				
Por área del solar	3,73%	14.760,90	m² x S/.				
Por área de propiedad horizontal		550,58	m² x S/.	1,754	965.717 =		
Por área de construcción			m² x S/.				
Rebajas por valores ya pagados	Recibido No	Valor S/	Fecha				
<b>TOTAL A PAGAR 965.717 =</b>							



SOLICITANTE (INTERESADO O TITULAR)	FACTURACION	
Ab. Francisco Coronel	Liquidador	Revisor
NOTARIO ENCARGADO	Fecha	Fecha
Notaria Trigueros Cuartel	25/11/2000	
Cantón Guayaquil		
Dirección		

Válido con respectivo sello de cancelación o exención de timbre de caja  
 De ser devuelto a ECAPAG, el formulario después de quince días (15) calendario se lo dará de baja.  
 For. DPCO - 019/89

NOTARIA  
TRIGESIMA CUARTA  
REPUBLICA DEL ECUADOR



DEL CANTON  
GUAYAQUIL  
Ab. SARA  
CALDERON  
REGATTO



cuatro mil novecientos veintisiete. - HASTA  
**MINUTA QUE QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA.** - Queda  
agregado el nombramiento de Gerente de la  
Compañía La Ferretera C.A. y demás documentos  
pertinentes. - LEIDA esta escritura de principio a fin,  
por mi el Notario en alta voz al compareciente éste  
la aprueba en todas sus partes, se afirma y ratifica  
en unidad de acto conmigo el Notario DOY FE.

Por LA FERRETERA C.A.

f)

SR. ~~ING. MARIANO GONZALEZ BJARNER~~

GERENTE

C.C.# 0903338878

C.V.# Exonerado

R.U.C.# 090026610001

Ab. Sara Calderon Regatto  
Notaria Trigesima Cuarta - Guayaquil

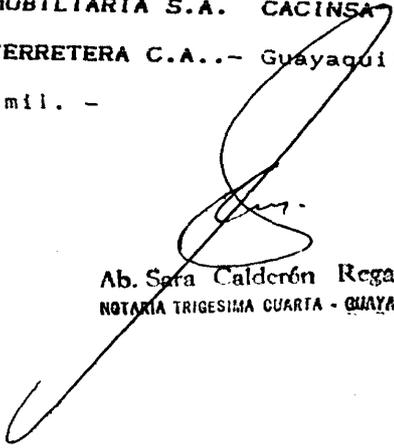
SE OTORGO -  
ANTE MI, en fe de ello confiero este PRIMER -  
TESTIMONIO, en veinticinco fojas útiles que se-  
llo y firmo en Guayaquil, a diecisiete de ene-  
ro del año dos mil. -



Ab. Sara Calderon Regatto  
Notaria Trigesima Cuarta - Guayaquil

DOY FE: Que al margen de la matriz de fecha treinta de Septiembre de mil novecientos noventa y nueve, tomé nota que el señor Intendente de Compañías de Guayaquil por Resolución # 00-G-DIC-0001612, de fecha treinta y uno de Marzo del dos mil, aprobó la escritura que contiene esta copia de: CONSTITUCION DE LA COMPANIA CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA POR ESCISION DE LA COMPANIA LA FERRETERA C.A.- Guayaquil, a cinco de Abril del dos mil. -



  
Ab. Sara Calderón Regatto  
NOTARIA TRIGESIMA CUARTA - GUAYAQUIL

Número de Repertorio: 10,359  
Fecha de Repertorio: 12/Apr/2000

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribieron los siguientes actos:  
1.- Escisión en el tomo 20 de fojas 9941 a 9942, No.3897 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Veinticuatro de Abril del Dos Mil.

Que se refiere al(los) siguientes predios(s):

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial	Número Matricula	Actos
66-0018-001-0-1-9	59190	ESC

DESCRIPCIÓN:

ESC =Escisión

Trabajados por:

Digitalizador : SN  
Amahuense de Inscripciones : MCAICEDO  
Depurador : LESPINOZA  
Asesor : PALVEARB  
Generador de Razón : MQUINTEROS

Fernando Tamayo Rigail  
Registrador de la Propiedad



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

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

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

En cumplimiento de lo or-

denado en la Resolución No. 00-G-DIC-0001612, dictada por el Intendente de Compañías de Guayaquil, el treinta i uno de Marzo del presente año, queda inscrita esta escritura, la misma que contiene la ESCISION de LA FERRETERA C. A.; y, la creación como efecto de la escisión de la - compañía CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S. A. CACINSA, de fojas 25.923 a 25.971, Número 7.487 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 9.517 del Repertorio.- Guayaquil, veinte i ocho de Abril del dos mil.- El Registrador Mercantil Suplente.-



**LODO. CARLOS PONCE ALVARADO**  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil

Se tomó nota de la escisión de LA FERRETERA C. A., a foja 1.359 del Registro Mercantil de 1.944; a fojas 2.457 y 379 del Registro Mercantil de 1.951 y 1.955, en su orden; a fojas 9.998, 10.538 y - 30.215 del Registro Mercantil de 1.970, 1.979 y 1.980, respectivamente; y, a fojas 4.076 y 26.017 del Registro Mercantil de 1.991 y 1.993, en su orden, al margen de las inscripciones respectivas.- Guayaquil, veinte i ocho de Abril del dos mil.- El Registrador Mercantil Suplente.-

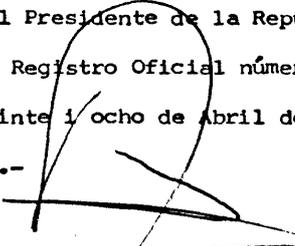
**LODO. CARLOS PONCE ALVARADO**  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil

C e r t i f i c o : que con fecha de hoy, queda archivado el Certificado de Afiliación a la Cámara de Agricultura de la Segunda Zona de - Guayaquil, otorgado a favor de CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S. A. CACINSA.- Guayaquil, veinte i ocho de Abril del dos mil.- El Registrador Mercantil Suplente.-

**LODO. CARLOS PONCE ALVARADO**  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil

C e r t i f i c a d o

130  
c o : que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura, la misma que contiene la ESCISION de LA FERRETERA C. A.; y, la creación como efecto de la escisión de la compañía, CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S. A. CACINSA, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 733 dictado por el Presidente de la República el 22 de Agosto de 1.975, publicado en el Registro Oficial número 878 del 29 de Agosto de 1.975.- Guayaquil, veinte y ocho de Abril del dos mil.- El Registrador Mercantil Suplente.-

  
**DR. CARLOS PONCE ALVARADO**  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil



**REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON GUAYAQUIL**  
Valor pagado por este trabajo  
H. 108,34



DOY FE: Que tomé nota al margen de la matriz de la escritura pública de Constitución de la Compañía "LA FERRETERA C.A.", otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, doctor Tancredo Bernal Urigüen, con fecha: 6 de Mayo de 1.944 (Archivo hoy a mi cargo), del contenido de la copia que antecede; lo que fue ordenado por la Resolución número: 00-G-DIC-0001612, del señor Intendente de Compañías de Guayaquil, de fecha: 31 de Marzo del 2.000.- Guayaquil, a tres de Mayo del año dos mil.-

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





DEL CANTON  
GUAYAQUIL

Ab. SARA  
CALDERON  
REGATTO

D I L I G E N C I A.- A petición del Abogado  
Ramos Andrade con registro número cuatro  
novecientos veintisiete; de conformidad con  
preceptúa el Artículo dieciocho, numeral segundo de la  
Ley Notarial vigente, procedo a Protocolizar en el  
Registro de Escrituras Públicas a mi cargo la  
presente de: PROTOCOLIZACION DEL PRIMER TESTIMONIO DE  
LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION DE LA COMPANIA  
CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA POR ESCISION  
DE LA COMPANIA LA FERRETERA C.A., OTORGADA ANTE LA  
NOTARIA TRIGESIMA CUARTA DE GUAYAQUIL, ABOGADA SARA  
CALDERON REGATTO, EL TREINTA DE SEPTIEMBRE DE MIL  
NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, INSCRITA EN EL REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL, EL VEINTICUATRO DE  
ABRIL DEL DOS MIL, E INSCRITA EN EL REGISTRO  
MERCANTIL DE GUAYAQUIL, EL VEINTIOCHO DE ABRIL DEL  
DOS MIL. ASI COMO LA RESOLUCION NUMERO CERO CERO -  
G- IC-CERO CERO CERO UNO SEIS UNO DOS, EMITIDA POR LA  
SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS EL TREINTA Y UNO DE MARZO  
DEL DOS MIL.- Guayaquil, a tres de Mayo del dos mil.

LA NOTARIA

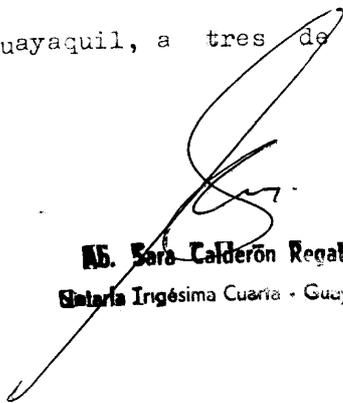
AB. SARA CALDERON REGATTO  
NOTARIA XXXIV DEL CANTON GUAYAQUIL

SE PROTOCOLIZO -



ANTE MI, en fe de ello confiero este TERCER -  
TESTIMONIO, en treinta y dos fojas útiles que -  
señalo y firmo en Guayaquil, a tres de Mayo del  
año dos mil. -



  
**Ab. Sara Calderón Regatto**  
**Notaria Trigésima Cuarta - Guayaquil**