



- 1 -

0000003



DR. JORGE PINO VERNAZA



NUMERO:

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA NODENOR  
S.A.-----

CUANTIA: US\$1.200 (S/.30'000.000).-----

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día veintiocho de Marzo del dos mil, ante mí, doctor **JORGE PINO VERNAZA**, Notario Titular Undécimo del cantón Guayaquil, comparecen: a) la señorita **GABRIELA CHAVEZ MUIRRAGUI**, quien declara ser ecuatoriano, soltera, Licenciada, por sus propios derechos; b) el señor **VICENTE ILLINGWORTH ASHTON**, quien declara ser ecuatoriano, casado, Doctor, por sus propios derechos; y, c) la señora **INGEBORG CALDERON DE ILLINGWORTH**, quien declara ser ecuatoriana, casada, Ejecutiva, por sus propios derechos.-----

Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Guayaquil, personas capaces para obligarse y contratar, a quienes por haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, de conocerlos doy fe, los mismos que comparecen a celebrar esta escritura de **CONTRATO DE SOCIEDAD**, sobre cuyo objeto y resultados están bien instruidos, a la que proceden de una manera libre y espontánea, y para su otorgamiento me presentan la minuta que dice así:-----

Señor Notario:-----

Sírvase extender en el Registro de Escrituras Públicas que se encuentra a su cargo, una en virtud de la cual conste un Contrato de Sociedad que se celebra de conformidad con las cláusulas y declaraciones siguientes:-----



**CLAUSULA PRIMERA: OTORGANTES.-** Celebran este contrato y de manera expresa manifiesta su voluntad de constituir la Compañía Anónima **NODENOR S.A.**, la señorita Licenciada Gabriela Chávez Muirragui, de estado civil soltera, de profesión estudiante, y Doctor Vicente Illingworth Ashton, de estado civil casado, de profesión médico cirujano, y por último, la señora Ingeborg Calderón de Illingworth quien comparece únicamente para autorizar la transferencia de dominio del inmueble que se aporta en virtud del presente instrumento. Los contratantes son de nacionalidad ecuatoriana, comparecen por sus propios derechos, y domiciliados en la ciudad de Guayaquil.-----

**CLAUSULA SEGUNDA:** la Compañía Anónima **NODENOR S.A.**, que se constituye mediante este instrumento se organiza y regirá su vida institucional de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías, Código de Comercio, Código Civil y en sus Estatutos que constan a continuación.-----

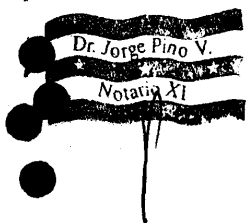
**CLAUSULA TERCERA: ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA ANONIMA NODENOR S.A. CAPITULO PRIMERO: DEL NOMBRE, NACIONALIDAD, DOMICILIO, OBJETO Y PLAZO DE LA COMPAÑIA, NODENOR S.A. ARTICULO PRIMERO: DEL NOMBRE.-**

La Compañía Anónima que se organiza por medio de este Estatuto se denomina **NODENOR S.A.** **ARTICULO SEGUNDO: NACIONALIDAD Y DOMICILIO.-** La nacionalidad de la Compañía por mandato de la Ley y voluntad de sus fundadores será ecuatoriana, y su domicilio estará en la ciudad





DR. JORGE PINO VERNAZA



0000004

- 2 -

de Guayaquil, sin perjuicio de que pueda abrir sucursales o agencias en el país o en el extranjero. **ARTICULO TERCERO: OBJETO SOCIAL.-** La compañía se dedicará a brindar asesoramiento técnico-administrativo a toda clase de empresas; a la importación, compra, distribución y comercialización de toda clase de equipos, repuestos y accesorios aplicables a toda clase de automotores. También se dedicará a la fabricación, producción, transformación, compra, venta, importación, exportación, representación, consignación y distribución de ropas, prendas de vestir y de las indumentarias nuevas y usadas, fibras, tejidos, hilados y calzados y de las materias primas que las componen, importación, compraventa de equipos de imprenta y sus repuestos, así como de su materia prima conexa (pulpa, tinta, etcétera). Compraventa, corretaje administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles. Proyectos, construcción y/o remodelación de toda clase de edificaciones y/o vías de comunicación. Compraventa, importación y exportación de productos agrícolas e industriales en las ramas alimenticias, metalmecánica y textil, importar y exportar maquinarias industriales y agrícolas y toda clase de productos agropecuarios. Así mismo, importar y exportar artículos de ferretería, artesanía, electrodomésticos y materiales de construcción. También se dedicará a la compra-venta, distribución, importación y/o representación de aeronaves, helicópteros y sus motores, equipos y accesorios, instrumentos y partes. Así mismo se dedicará a la reparación de contenedores tanto de carga refrigerada como para carga no refrigerada, como la concesión de plantas

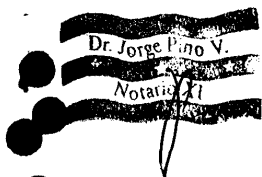


eléctricas, turbinas motores de combustión interna: toda clase de juegos infantiles; acoples de mangueras y conexiones para maquinarias y más equipos mecánicos. Dar servicio de mantenimiento, abastecimiento y reparación mecánica, hidráulica y/o eléctrica de automotores, de equipos pesados y camineros, enderezada y pintada de los mismos; toda clase de productos plásticos para uso doméstico, industrial y comercial: toda clase de combustible, gasolina, diesel, kérex, gas, máquinas fotocopadoras. También se dedicará a la importación, compra, venta, distribución y comercialización de aparatos fotográficos, instrumentos de óptica, aparatos y suministros eléctricos, artículos de cerámica, artículos de cordelería, artículos de deporte y atletismo, artículos de juguetería y librería, equipos de seguridad y protección industriales, instrumental médico, instrumental para laboratorios, productos farmacéuticos y afines, instrumento de música, madera, regalos, bebidas alcohólicas y aguas gaseosas, productos de cuero, elaboración de telas, compraventa por mayor y menor y/o permuta y/o distribución y/o consignación de productos químicos, materia activa o compuestos, medicamentos en general, para la rama veterinaria y/o humana, profiláctica y curativa en todas sus formas y aplicaciones. También se dedicará a la comercialización interna y externa de pieles, pinturas, barnices y lacas, productos de hierro y acero, papelería y útiles de oficina; artículos de bazar y perfumería, productos de confitería, productos de vidrio y cristal, aparatos de relojería, sus partes y accesorios. La compañía se dedicará a prestar asesoría en los campos jurídico, económico, inmobiliario y financiero,





DR. JORGE PINO VERNAZA



- 3 -

000005

investigaciones de mercadeo y de comercialización interna. También se dedicará a la selección y evaluación de personal, servicios de computación y procesamiento de datos en general, importación, distribución de ordenadores, toda clase de servicios de fotocopiado en general, así como la venta y/o distribución de toda clase de repuesto de fotocopiadoras y computadoras; explotación y administración de supermercados, así como la venta, distribución y comercialización de toda clase de bebidas gaseosas o alcohólicas. También podrá dedicarse a la explotación agrícola en todas sus fases; explotación, procesamiento y comercialización de productos del agro, de plantaciones y cultivos tanto extensivos como intensivos, pudiendo instalar las plantas procesadoras que requiera para la comercialización de sus productos, tanto para el mercado nacional como para la exportación; al desarrollo, crianza y explotación de toda clase de ganado mayor y menor, a la avicultura en general. Así mismo podrá importar ganado y productos para la agricultura, ganadería y actividades afines, equipos y maquinarias para la explotación agrícola y ganadera; comercialización, distribución, importación y exportación de toda clase de insumos o productos elaborados de origen agropecuario, avícola e industrial, de productos agrícolas e industriales en las ramas alimenticias. Se dedicará también al asesoramiento y servicio de mantenimiento a los equipos de defensa para las Fuerzas Armadas, también se dedicará a la consolidación y desconsolidación de carga y trámites aduaneros, así como la prestación de toda clase de servicios portuarios y aduaneros; también se dedicará a la

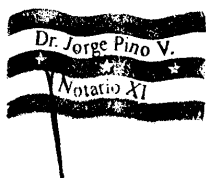


construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominio e industriales; el diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas; trabajo de proyectos, realización y fiscalización de decoraciones interiores y exteriores; a la elaboración y comercialización de muebles de oficina, vivienda y modulares de todo tipo; a la construcción de obras de ingeniería, de viabilidad, electromecánicas, puertos, aeropuertos, también podrá importar, comprar o arrendar maquinaria liviana y pesada para la construcción. También tendrá por objeto dedicarse a la producción de larvas de camarones y otras especies biocuáticas mediante la instalación de laboratorios. También se dedicará a la actividad pesquera en todas sus fases como: captura, extracción, procesamiento y comercialización de especies, biocuáticas, en los mercados internos y externos, pero además, efectuar inspecciones de productos de exportación tales como: café, cacao, mango, banano, melón, pescado congelado, productos enlatados, y frutas perecibles, con el producto de establecer su calidad condición, cantidad, emitiendo a tales efectos las respectivas certificaciones. Además se dedicará a sembrar, cosechar, vender, importar, exportar y distribuir toda clase de flores, rosas, orquídeas, etcétera. También se dedicará a la importación de productos a granel tales como azúcar, maíz, trigo, sorgo, bobina de papel, lenteja; podrá además realizar por cuenta propia y/o de terceros y/o asociados a terceros, las siguientes actividades, instalación y explotación de establecimiento asistenciales, sanatorios, y clínicas médicas,





DR. JORGE PINO VERNAZA



0000006

- 4 -

quirúrgicas y de reposo, así como la atención de enfermos y/o internados. Ejercerá la dirección técnica y administrativa de los respectivos establecimientos que se relacionan directa o indirectamente con el arte de curar; realización de estudios e investigaciones científicas, fabricación y comercialización de instrumentación de aparatos medico, quirúrgico y ortopédico. También podrá adquirir de propiedad, arrendamiento o en asociación barcos pesqueros, instalar plantas industriales de empaque, envasamiento o cualquier otra forma requeridas para la comercialización de productos del mar. Además se dedicará a prestar servicios de Agencia de Publicidad; selección, contratación, evaluación y prestación de servicios de personal, servicios de limpieza y recolección de basura como su procesamiento. También tendrá por objeto dedicarse a la actividad mercantil como comisionista, intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de personas naturales y/o jurídicas, podrá realizar depósitos e inversiones en moneda nacional y extranjera, en el país o en el exterior, podrá invertir en todo tipo de valores fiduciarios, esto es, la adquisición y usufructo para así, tales como bonos del estado, cédulas hipotecarias, acciones y participaciones de compañías anónimas y limitada constituidas o por constituirse. También podrá comprar, vender, distribuir por cuenta propia acciones de compañías anónimas. Este objeto no implica mandato ni intermediación financiera ni compra de cartera. Fomentará y desarrollará el Turismo nacional e internacional, mediante la instalación y administración de agencias de viajes, hoteles. Moteles. Restaurantes, clubes, cafeterías, centros comerciales,



ciudadelas vacacionales, parqueos mecánicos de recreación, realizar a través de terceros al transporte por vía terrestre, aérea, fluvial o marítima de toda clase de mercaderías en general, de pasajeros, cargas, materiales para la construcción, productos agropecuarios, biocuáticos, embalajes y guardamuebles; comercialización, industrialización, exportación, explotación e importación de todo tipo de metales ya sea en forma de materia prima o en cualquiera de sus formas manufacturadas y estructuradas por cuenta propia o de terceros. Además podrá dedicarse a la importación, venta, fabricación, exportación de centrales telefónicas, equipos de telecomunicaciones, sistemas de radio enlace, suministros de batería y motores generadores para sistemas de telecomunicaciones, instalación, pruebas y mantenimientos de centrales telefónicas así como: estadísticas, tráfico telefónico y calidad de servicio; instalación de pruebas y mantenimiento y fiscalización de sistemas de redes telefónicas, construcción, mantenimiento y fiscalización de canalización telefónica. Se dedicará a la revisión y emisión de boletos, chequeo de pasajeros, manejo y asistencia en rampa, recepción y asistencia en aduana, embargue de pasajeros, operaciones de peso y balance, hoja de carga, plan de vuelo computarizado, datos metereológicos, carga y ubicación de equipajes en bodega de avión, suministros de alimentos. Transformación de materia prima en productos terminados y/o elaborado. También se dedicará a la promoción de toda clase de eventos artísticos nacionales e internacionales; se dedicara a la educación en todo nivel; se dedicará a ediciones de toda







DR. JORGE PINO VERNAZA



0000007

- 5 -

clase de textos; revistas y publicaciones. Para el fiel cumplimiento de sus fines, podrá realizar toda clase de actos civiles o mercantiles, permitidos por la Ley, que tengan relación con su objeto. **ARTICULO CUARTO: PLAZO.-** El plazo de duración de la Sociedad Anónima será de cien años, pero este plazo podrá ser prorrogado o disminuido e inclusive disuelta o liquidada la Compañía antes del cumplimiento del plazo, por resolución expresa tomada por la Junta General de Accionistas de conformidad con lo dispuesto en estos Estatutos o por las demás causas legales. **CAPITULO SEGUNDO: DEL CAPITAL SOCIAL.- ARTICULO QUINTO: DEL CAPITAL.-** El capital de la Compañía asciende a la cantidad de Mil Doscientos Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$1.200), representado por treinta mil acciones ordinarias y nominativas de cero.cero cuatro Centavos de Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica cada una (US\$0.04). El capital autorizado de la compañía asciende a la cantidad de dos mil cuatrocientos Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$2.400). Cada acción liberada da derecho a un voto en la Junta General, a participar en las utilidades de la Compañía en proporción a su valor pagado, y a los demás derechos que confiere la Ley a los accionistas. **ARTICULO SEXTO: DE LAS ACCIONES.-** Los títulos de acciones se extenderán de acuerdo con la Ley, en libros con talonarios correlativamente numerados y firmados por el Presidente y Gerente de la Compañía, pudiendo comprender cada título una o más acciones. Podrán emitirse certificados provisionales por cualquier número de acciones, pero haciendo constar en ellos la numeración de



las mismas. Entregado el título o certificado al accionista, éste suscribirá el recibo en el correspondiente talonario. **ARTICULO SEPTIMO: DEL AUMENTO DE CAPITAL.-** Los accionistas tendrán derecho preferente en proporción a sus acciones para suscribir las que se emitan en cada caso de aumento de capital social. Este derecho se ejercerá dentro de los treinta días siguientes a la publicación por la prensa del respectivo acuerdo de la Junta General, salvo lo dispuesto en el artículo ciento setenta y cinco de la ley de Compañías vigente. **ARTICULO OCTAVO: DE LA CESION DE ACCIONES.-** La propiedad de las acciones se transfiere mediante nota de cesión, que deberá hacerse constar en el título correspondiente o en una hoja adherida al mismo, firmada por quien lo transfiera. La transferencia de acciones no surtirá efectos contra la Compañía ni contra terceros sino a partir de la fecha de su inscripción en el libro de acciones y accionistas. Esta inscripción se efectuará válidamente con la sola firma del representante legal de la Compañía, a la presentación y entrega de una comunicación firmada conjuntamente por cedente y cesionario o de comunicaciones separadas suscritas por cada uno de ellos, que den a conocer la transferencia, o del título objeto de la cesión. Dichas comunicaciones o el título según fuere el caso se archivarán en la Compañía. De haberse optado por la presentación y entrega del título endosado, éste será anulado y en su lugar se emitirá un nuevo título a nombre del adquirente. En caso de adjudicación de acciones por partición judicial o venta forzosa, se estará a lo previsto en el artículo ciento noventa de la Ley de





DR. JORGE PINO VERNAZA



- 6 -

0000008

Compañías. En caso de cesión o transferencia del usufructo de acciones, el ejercicio de los derechos de la calidad de accionista corresponderá al nudo propietario. **ARTICULO NOVENO: DE LA PERDIDA Y EXTRAÑO DE LAS ACCIONES.-** Si un título de acción o certificado provisional se extraviare o destruyere, la Compañía podrá anular el título previa publicación que se efectuará por tres días consecutivos en uno de los diarios de mayor circulación en el domicilio principal de la misma, publicación que se hará a costa del accionista. Una vez transcurridos treinta días contados a partir de la fecha de la última publicación, se procederá a la anulación del título, debiendo conferir uno nuevo al accionista. La anulación extinguirá todos los derechos inherentes al título o certificado anulado. **ARTICULO DECIMO: FONDO DE RESERVA LEGAL.-** De las utilidades líquidas que resulten en cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor al diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos, el cincuenta por ciento del capital social. **CAPITULO TERCERO.- DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.- ARTICULO UNDECIMO: DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.-** Es el órgano supremo de la Compañía y está formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos. La Junta General estará presidida por el Presidente y actuará como Secretario el Gerente. A falta de cualquiera de ellos, será sustituido por la persona elegida en cada caso por los presentes en la reunión. **ARTICULO DUODECIMO: ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.-**



Todas las establecidas en la Ley de Compañías y en especial, la de autorizar el gravamen o enajenación de los bienes inmuebles de la Compañía. **ARTICULO DECIMO TERCERO:**

**DE LAS CLASES DE JUNTAS.-** Las Juntas Generales pueden ser Ordinarias y Extraordinarias. **ARTICULO DECIMO CUARTO: DE LAS JUNTAS GENERALES ORDINARIAS.-**

Las Juntas Generales Ordinarias se reunirán en el domicilio principal de la Compañía por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico anual de la Compañía, fundamentalmente para conocer las cuentas, el balance e informes que presentan los administradores y comisarios acerca de los negocios sociales, resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales y comisarios de la Compañía, fijar la retribución del Comisario y Administradores y cualquier asunto puntualizado en la convocatoria. **ARTICULO**

**DECIMO QUINTO: DE LAS JUNTAS GENERALES EXTRAORDINARIAS.-** Las juntas Generales Extraordinarias se reunirán en cualquier época en el domicilio principal de la Compañía cuando sea necesario y fueren convocados legalmente, para tratar los asuntos puntualizados en la convocatoria. **ARTICULO DECIMO SEXTO: DE LAS**

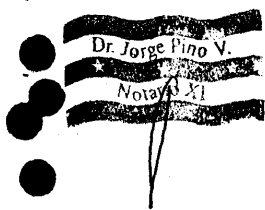
**CONVOCATORIAS.-** Las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias serán convocadas por la prensa, de conformidad con el artículo doscientos treinta y seis de la Ley de Compañías vigente. Sin perjuicio de que las Juntas se constituyan de conformidad con el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías. **ARTICULO DECIMO**

**SEPTIMO: DEL QUORUM.-** Para que la Junta General





DR. JORGE PINO VERNAZA



000009

- 7 -

Ordinaria o Extraordinaria se constituya en primera convocatoria habrá de concurrir a ella por lo menos, la mitad del capital pagado. En segunda convocatoria se reunirá con el número de accionistas presentes, circunstancia que se expresará en la convocatoria que se haga. Sin embargo, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria en segunda convocatoria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la escisión, la disolución 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 por lo menos la tercera parte del capital pagado. Si luego de esta segunda convocatoria no hubiere el quórum requerido se procederá a 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. **ARTICULO DECIMO OCTAVO: DE LAS DECISIONES.**- Salvo las excepciones previstas en la ley, las decisiones de las Juntas Generales serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría numérica. **ARTICULO DECIMO NOVENO: DE LAS ACTAS.**- El Acta de las deliberaciones y acuerdos de las Juntas Generales llevarán las firmas del Presidente y del Secretario de la Junta. De cada Junta se formará un expediente con la copia del Acta y demás documentos que justifiquen que las convocatorias se hicieron en la forma

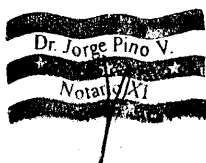


prevista en la Ley y en el Estatuto. Se incorporarán también a dicho expediente, los demás documentos que hayan sido conocidos por la Junta. Las Actas podrán ser aprobadas por la Junta General en la misma Sesión. Las Actas serán extendidas y firmadas a más tardar, dentro de los quince días posteriores a la reunión de la Junta. **ARTICULO VIGESIMO: DE LAS JUNTAS UNIVERSALES DE ACCIONISTAS.-** No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida en cualquier tiempo y lugar, dentro del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que se presente todo el capital pagado, y los asistentes, quienes deberán suscribir el Acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la celebración de la Junta. **CAPITULO CUARTO: DE LA ADMINISTRACION DEL PRESIDENTE, GERENTE Y COMISARIOS.- ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: DEL PRESIDENTE.-** Será elegido por la Junta General de Accionistas por el plazo de cinco años y sus facultades son: representar, legal, judicial y extrajudicialmente a la compañía, individual o conjuntamente con el Gerente, presidir la Junta General, supervigilar la marcha de los negocios de la Compañía, supervigilar la actuación del Gerente; suscribir con el Gerente los títulos de acciones y las Actas de las Juntas Generales; y, sustituir al Gerente en caso de ausencia o incapacidad temporal o definitiva de éste, hasta que la Junta General designe un nuevo Gerente. **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- DEL GERENTE.-** El Gerente será designado por la Junta General de Accionistas por el plazo de cinco años, y ejercerá la





DR. JORGE PINO VERNAZA



- 8 -

0000010

representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía individual o conjuntamente con el Presidente. **ARTICULO VIGESIMO TERCERO: DEL COMISARIO O COMISARIOS.-** Anualmente la Junta General de Accionistas designará uno o más comisarios para que realicen las funciones que por Ley corresponden a los comisarios. **CAPITULO QUINTO.- DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA COMPAÑIA.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO: DE LA DISOLUCION DE LA COMPAÑIA.-** Son causas de disolución de la Compañía, las establecidas en el artículo trescientos sesenta y uno de la Ley de Compañías. **ARTICULO VIGESIMO QUINTO: DE LA LIQUIDACION DE LA COMPAÑIA.-** En caso de liquidación de la Compañía, actuará como liquidador el Gerente que estuviere representando a la Compañía en el momento de ponerse en estado de liquidación, pero la Junta General de Accionistas podrá nombrar como liquidador a cualquier otra persona. **ARTICULO VIGESIMO SEXTO: DEL REPARTO DE UTILIDADES.-** De los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la Junta General.-----

**CLAUSULA CUARTA: SUSCRIPCION Y PAGO DEL CAPITAL.-**

El capital social de la Compañía se encuentra suscrito y pagado en su cien por ciento, en la siguiente forma:

Uno.- Gabriela Chávez Muirragui, ha suscrito tres mil quinientos cincuenta acciones ordinarias y nominativas de cero.cero cuatro Centavos de Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$0.04) cada una, y pagado en numerario el cien por ciento



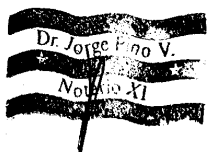
de su valor, esto es, la suma de ciento cuarenta y dos Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$142), valores que han sido depositados en una cuenta de integración de capital abierta en el Banco de Guayaquil, según consta del Certificado de Apertura de la Cuenta de Integración de Capital que otorgará el referido Banco. Dos.- El Doctor Vicente Illingworth Ashton, ha suscrito veintiséis mil cuatrocientos cincuenta acciones ordinarias y nominativas de cero.cero cuatro Centavos de Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$0.04) cada una, y ha pagado en especie en el cien por ciento de su valor, esto es, la suma de Mil Cincuenta y Ocho Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$1.058) mediante la transferencia de dominio a título de aporte, del siguiente inmueble de su propiedad: Departamento número cero cero uno, al que le corresponde una alícuota de terreno equivalente a veinticuatro enteros uno centésimas por ciento y su respectiva cochera ubicada en la planta baja, lado sur del Edificio sujeto al Régimen de la Propiedad Horizontal, construido sobre el solar número DOS de la manzana "E" de la Urbanización Santa Cecilia, parroquia Urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil, cuyos linderos, dimensiones y superficies son los siguientes: A) LINDEROS DEL DEPARTAMENTO CERO CERO UNO. POR EL NORTE: Departamento cero, cero, dos, hall de ingreso con línea quebrada que va de este a oeste con dos metros, veinticinco centímetros, luego al noroeste con un metro ochenta centímetros, luego al oeste con un metro cuarenta centímetros, luego al norte con un metro veinticinco centímetros y luego al oeste con quince metros noventa centímetros. POR EL SUR: Area de retiro que da al solar número siete, con veintiún metros,







DR. JORGE PINO VERNAZA



- 9 -

0000011

cuarenta centímetros. POR EL ESTE: calle pública con seis metros; y, POR EL OESTE: Area de retiro posterior que da al solar número tres, con línea quebrada que va de Norte a Sur con cuatro metros, sesenta y cinco centímetros, luego al oeste con sesenta centímetros; y luego al sur con tres metros ochenta centímetros, medidas que dan un área o superficie total de ciento sesenta y ocho metros cuadrados, ochenta decímetros cuadrados y que sumando un área privativa de setenta y cuatro metros cuadrados, diez decímetros cuadrados, correspondiente al área de retiro lateral y posterior, y un área de garaje de quince metros, dan un gran total de doscientos cincuenta y siete metros cuadrados, noventa decímetros cuadrados. Este inmueble conjuntamente con su garaje se encuentra signado con el catastro municipal con el número cincuenta y dos-cero cero tres-cero cero seis-cero cero cero cero-uno-uno. B) Linderos, dimensiones y superficie del garaje número cero cero uno: POR EL NORTE: Garaje uno cero uno con seis metros. POR EL SUR: solar número siete con seis metros. POR EL ESTE: Calle Pública con dos metros cincuenta centímetros y POR EL OESTE: Area libre que limita con el mismo edificio con dos metros, cincuenta centímetros, medidas que dan un área o superficie total de quince metros cuadrados. C) HISTORIA DE DOMINIO: El Doctor Vicente Illingworth Ashton adquirió el dominio del inmueble antes descrito, en estado de soltería, mediante compraventa y Entrega de Obra que a su favor efectuó la compañía INMOBILIARIA LUDEMAN C. LTDA. Según consta de la escritura pública celebrada ante la Notaria Décima Tercera del Cantón Guayaquil Doctora Norma Plaza



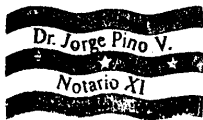
de García el veintinueve de abril de mil novecientos ochenta y cinco, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil el diecisiete de julio de mil novecientos ochenta y cinco.-----

**CLAUSULA QUINTA: AVALUO.-** El inmueble que es objeto del presente aporte, ha sido avaluado por los fundadores en la cantidad de Mil Cincuenta y Ocho Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$1.058).-----

**CLAUSULA SEXTA: SANEAMIENTO.-** El Doctor Vicente Illingworth Ashton, declara que sobre el inmueble que transfiere a título de aporte al capital de la compañía, no recae condición, modo, cláusula resolutoria, arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad, patrimonio familiar, hipotecas, demandas y en general gravámenes o limitaciones de dominio, no obstante lo cual se obliga al saneamiento de Ley.-----

**CLAUSULA SEPTIMA: DECLARACIONES.-** Comparece a la celebración de la presente escritura pública, la señora ~~INGEBORG~~ CALDERON DE ILLINGWORTH, para declarar expresamente que da su consentimiento para que su cónyuge señor ~~VICENTE~~ ILLINGWORTH ASHTON, aporte mediante este instrumento, a favor de la compañía NODENOR S.A. que se constituye en este acto, el inmueble referido en la cláusula Cuarta que antecede, esto es, el Departamento número cero cero uno al que le corresponde una alícuota de terreno y demás áreas comunes equivalentes a ~~veinticuatro~~ enteros un ~~centésimos por ciento~~ y su respectiva cochera ubicado en la planta baja, lado sur, del Edificio sujeto a Régimen de la





0003012

REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Oficina: GUAYAQUIL

No. Trámite: 3031441

Tipo de Trámite: Constitución

Señor: BARRE AVILA DE SANCHEZ ROSA

Fecha Reservación: 01/03/2000

PRESENTE:

A FIN DE ATENDER SU PETICION PREVIA REVISION DE NUESTROS ARCHIVOS LE INFORMO QUE SU CONSULTA PARA RESERVA DE NOMBRE DE COMPAÑIA HA TENIDO EL SIGUIENTE RESULTADO:

- 1.- DESANCI S.A.  
Negado REGISTRO PREVIO SIMILAR, 12945,45803 DESACI.
- 2.- IMDENOR S.A.  
Aprobado
- 3.- AYUDESA S.A.  
Negado REGISTRO PREVIO SIMILAR, 4167 AYDESA.
- 4.- NODENOR S.A.  
Aprobado
- 5.- VIDESA S.A.  
Aprobado

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL : 30/05/2000  
PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

*M. Martinez Davalos*



ABG. MIGUEL MARTINEZ DAVALOS  
SECRETARIO GENERAL

DOY FE: QUE ES FIEL  
COPIA DEL ORIGINAL

Guayaquil, 28 de marzo de 2000

Dr. Jorge Pino Verraza  
NOTARIO XI  
CANTON GUAYAQUIL

D-110935

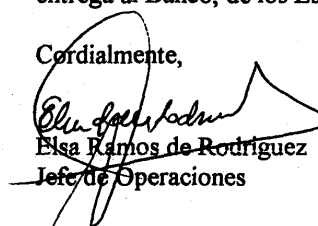
Guayaquil, 28 de marzo del 2000 ✓

Certificamos que en esta Institución Bancaria, a la presente fecha se ha depositado en una Cuenta de Integración de Capital a nombre de la Compañía "NODENOR S.A.", el valor de \$ 142 (ciento cuarenta y dos dólares) la cual ha sido consignada por las siguientes personas:

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| LDA. GABRIELA CHAVEZ MUIRRAGUI | \$ 142        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>\$ 142</b> |

El valor correspondiente a este certificado será puesto a disposición de los administradores designados por la nueva compañía, después que la Superintendencia de Compañías nos comunique que el trámite de constitución de la misma ha quedado concluido y previa entrega al Banco, de los Estatutos y Nombramientos inscritos.

Cordialmente,

  
Elsa Ramos de Rodriguez  
Jefe de Operaciones

Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil

9 de Octubre de 2000

Conforme a la Escritura Número: 1010

El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, certifica lo siguiente:

Ficha Registral

1273

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial

52-03-06



Número de Ficha Registral

1273

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles 26 de enero de 2000

Parroquia: TARQUI

Ubicación: Urbanización Santa Cecilia

Tipo de Predio: Urbano

#### LINDEROS REGISTRALES:

de una alícuota de condomini equivalente a 24,1%, que corresponde al departamento # 001, y su correspondiente cochera de la planta baja del edificio que se levanta sobre el solar # 2, de la manzana "E" ubicada en la Ciudadela Hipodromo Santa Cecilia de la parroquia Tarqui de esta Ciudad. los linderos y dimensiones del departamento son:  
por el NORTE: Departamento número cero cero dos, hall de ingreso con línea quebrada que va de este a oeste con dos metros, veinticinco centímetros, luego al noroeste con un metro ochenta centímetros, luego al oeste con un metro cuarenta centímetros; luego al norte con un metro veinticinco centímetros; y luego al oeste con quince metros, noventa centímetros.

por el SUR: Área de retiro que da al solar número siete, con veintim metros, cuarenta centímetros.

por el ESTE: Calle pública con seis metros; y

por el OESTE: Área de retiro posterior que da al solar número tres, con línea quebrada que va de Norte a Sur con cuatro metros sesenta y cinco centímetros, luego al oeste con sesenta centímetros; y luego al Sur con tres metros ochenta centímetros.

AREA TOTAL: 168 METROS CUADRADOS: 80 decímetros cuadrados y que sumando un área privativa de setenta y cuatro metros cuadrados, diez decímetros cuadrados, correspondiente al área de retiro lateral y posterior y un área de garaje de quince metros, da un gran total de doscientos cincuenta y siete metros cuadrados, noventa decímetros cuadrados.

Los linderos y dimensiones y superficie del garaje # 001 son los siguientes.

por el NORTE: Garaje uno cero uno con seis metros.

por el SUR: solar número siete, con seis metros.

por el ESTE: Calle pública con dos metros cincuenta centímetros; y

por el OESTE: Área libre que limita con el mismo edificio con dos metros cincuenta centímetros.

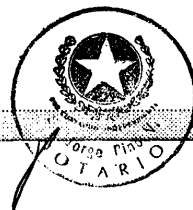
SUPERFICIE TOTAL: 15 metros cuadrados.

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES

| Registro                    | # Inscripciones Registro             | # Inscripciones |
|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Propiedades                 | 1 Especial de Adjudicaciones         | 0               |
| Tomos Separados             | 0 Propiedades Horizontales           | 0               |
| Hipotecas y Gravámenes      | 1 Prohibiciones Judiciales y Legales | 0               |
| Embargos                    | 0 Demandas                           | 0               |
| Interdicciones              | 0 Minero de Propiedades              | 0               |
| Minero de Demandas          | 0 Minero de Embargos                 | 0               |
| Minero de Prohibiciones     | 0 Minero de Gravámenes               | 0               |
| Minero                      | 0 Organizaciones Religiosas          | 0               |
| Separaciones                | 0 Especial de Sentencias             | 0               |
| Especial de Fianza Personal | 0 Exclusión de Bienes                | 0               |

#### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

##### REGISTRO DE PROPIEDADES



**1/ COMPRAVENTA**

Inscrito el : miércoles 17 de julio de 1985

Tomo: 177 / 1.985

Folio Inicial: 119.705 - Folio Final: 119.705

Número de Inscripción 5.524

Número de Repertorio 9.429

Oficina donde se guarda el original: No Especificado

Nombre del Cantón: GUAYAQUIL

Escritura/Juicio:

Oficio/Telex/Fax:

Fecha de Escr/Juicio/Providencia

**a.- Observaciones:**

Venta otorgada mediante escritura pública extendida el veintinueve de abril de mil novecientos ochenta y cinco ante el notario Dra. Norma Plaza de García.

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

|                  | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social      | Estado Civil |
|------------------|-----------------|------------------------------|--------------|
| <b>COMPRADOR</b> | 09-05779864     | Blingworth Ashton Vicente    |              |
| Domicilio:       | Guayaquil       |                              |              |
| <b>VENDEDOR</b>  | 09-90643504001  | Inmobiliaria Ludeman C. Ltda |              |
| Domicilio:       | Guayaquil       |                              |              |

**REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES****1/ ENTREGA DE OBRA**

Inscrito el : miércoles 17 de julio de 1985

Tomo: 46 / 1.985

Folio Inicial: 32.081 - Folio Final: 32.081

Número de Inscripción 3.439

Número de Repertorio 9.430

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA DECIMA TERCERA

Nombre del Cantón: GUAYAQUIL

Escritura/Juicio:

Oficio/Telex/Fax:

Fecha de Escr/Juicio/Providencia

**a.- Observaciones:**

entrega de obra otorgada del departamento 001 y su correspondiente cochera mediante escritura pública extendida el veintinueve de abril de mil novecientos ochenta y cinco ante el notario Dra. Norma Plaza de García.

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

|                    | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social      | Estado Civil |
|--------------------|-----------------|------------------------------|--------------|
| <b>CONSTRUCTOR</b> | 09-90643504001  | Inmobiliaria Ludeman C. Ltda |              |
| Domicilio:         | Guayaquil       |                              |              |
| <b>PROPIETARIO</b> | 09-05779864     | Blingworth Ashton Vicente    |              |
| Domicilio:         | Guayaquil       |                              |              |

ESPACIO EN  
BLANCO

C O M P U L S A

0000014

DECLARATORIA MUNICIPAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL


Número: cero cero cero docientos ochenta y nueve.---  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.- Alcaldía.- Enero treinta  
de mil novecientos ochenta y cinco.- Señores Com-  
pañía Inmobiliaria LUDEMAN CIA. LTDA.".- Ciudad.- Re-  
ferencia: Propiedad Horizontal.- Cía. Inmobiliaria -  
"LUDEMAN CIA. LTDA." Visto el informe favorable con-  
tenido en el Oficio número diecisiete mil quinientos  
sesenta y uno de Asesoría Jurídica Municipal y de --  
conformidad con lo dispuesto en el Artículo dos de -  
la Ordenanza de Propiedad Horizontal, confiero la de-  
claratoria al Régimen de Propiedad Horizontal, al --  
edificio en proceso de construcción ubicado en el so-  
lar de Código cincuenta y dos- cero tres- cero seis-  
de la esquina de las calles Avenida Central y Públi-  
ca en la Urbanización Santa Cecilia, correspondiente  
a la Parroquia Urbana Tarqui, de esta ciudad. El cua-  
dro de alícuotas será firmado por el señor Secreta--  
rio Municipal.- Atentamente, Por Guayaquil Indepen--  
diente, Dios, Patria y Libertad.- (firmado) Abogado-  
Abdalá Bucarám Ortiz.- Alcalde de Guayaquil.- ABC/as.  
cc: Catastro y Avalúos, Computación, Rentas, Control  
de Construcciones y Registrador de la Propiedad.----  
(HASTA AQUI EL DOCUMENTO).-

CERTIFICO: que la compulsa que antecede, es fiel co--  
pia del documento que se encuentra inserto en la Es-  
critura de Compraventa, Entrega de Obra, Préstamo de  
Amortización Gradual con Emisión de Cédulas Hipoteca-  
rias, Hipotecas y Prohibición Voluntaria de Enajenar,  
celebrada por la Compañía Inmobiliaria Ludeman C.Ltd.  
el señor Doctor Vicente Illingworth Ashton y el Ban-  
con Continental Sociedad Anónima ante mí con fecha -  
veintinueve de abril de mil novecientos ochenta y --  
cinco.- Guayaquil, 13 de Abril del año 2000.-----



*[Handwritten signature]*  
Dra. NORMA PLAZA de GARCIA  
NOTARIA



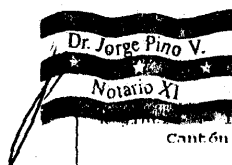
  
NOTARIA  
130  
Guayaquil  
Dra. Norma  
Plaza de  
García

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

El presente se otorga a Fecha: Guayaquil Jueves 27 de enero de 2000

Preso a las 19:44:41 del jueves 27 de enero de 2000

CMUÑOZ  
2000-1610



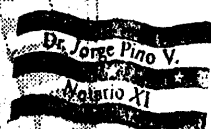
En Propiedad del  
Cantón Guayaquil

VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
CERTIFICADO: 60.000.-

Abg. Carlos Caicedo Morcira  
Registrador de la Propiedad Encargado

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

Si Usted desea que este certificado sea actualizado y despachado urgentemente, le rogamos  
indicarnos el número de esta **FICHA REGISTRAL** que se encuentra en la parte  
superior derecha de la primera página de este certificado.

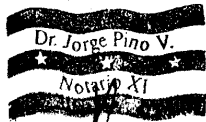
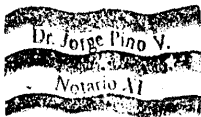


DOCTOR JORGE PINO VERNAZA Notario XI  
del Cantón Guayaquil, en conformidad con el  
numeral 6 del artículo 1 del Reglamento, tal como  
por el Decreto Supremo de 1978, de 11 de marzo de  
1978, DOY FE que lo he copiado y adjunto, en 2 (dos)  
fojas, en exacto al documento que se exhibe.

Guayaquil 28 de Mayo de 2000

DR. JORGE PINO VERNAZA  
NOTARIO XI  
CANTÓN GUAYAQUIL





000015

Registro Oficial N° 270

Lunes 6 de Septiembre de 1999

3

No. 1229

**Jamil Mahuad Witt**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA**  
**REPUBLICA**

**Considerando:**

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

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

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

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

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

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

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

**Decreta:**

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

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

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

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

mantenimiento y seguridad. De tratarse de un inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal cuyo 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 diferenciando el destino para el cual fue construido el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

**CAPITULO II**

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

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



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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en propiedad horizontal, a tenor de lo dispuesto en el literal k) del artículo 18; y
- g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos 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 que hubiere lugar.



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

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

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

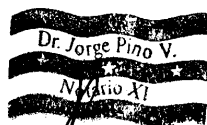
Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento de vivienda o del local comercial otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar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

#### CAPITULO V

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

**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;



0000016

Registro Oficial N° 270

Lunes 6 de Septiembre de 1999

5

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, inflamables 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. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular del dominio del piso, departamento o local comercial.

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

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

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

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

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

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

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

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

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparen 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

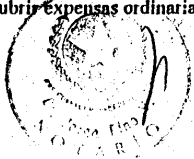
**ARTICULO 32: ORGANOS ADMINISTRATIVOS.**- Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, deberán dictar un reglamento interno en el que se establecerán los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

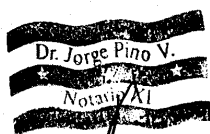
- a) Para aquellos inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal y cuya finalidad sea exclusivamente la vivienda, la administración y control del mismo estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios y del Administrador.
- b) En el caso de haber múltiples bloques, torres o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





0000017

Registro Oficial N° 270

-- Lunes 6 de Septiembre de 1999 --

7

- 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, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten.

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

**ARTICULO 22: OBLIGACION ESPECIAL.-** El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas 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 Organó 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,

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

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

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

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

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

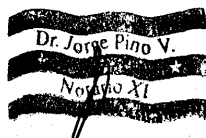
**ARTICULO 47: DIRECCION Y SECRETARIA.-** El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como 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.



0003018

Registro Oficial N° 270

Lunes 6 de Septiembre de 1999

-- 9

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 concuerden todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



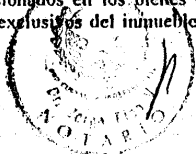
**ARTICULO 59: DEL ADMINISTRADOR.-** La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no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

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

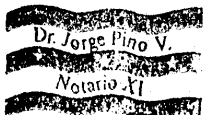
- a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal; con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente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

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

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







0000019

Registro Oficial N° 270

Lunes 6 de Septiembre de 1999

11

**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:

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

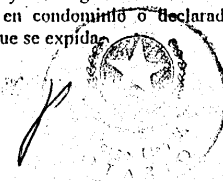
- Previo resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda y para comercio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- 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 reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

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

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



## DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

## DISPOSICION TRANSITORIA

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

## DISPOSICIONES FINALES

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

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

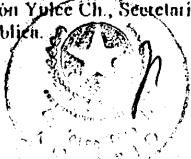
Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 27 de agosto de 1999.

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

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

Es fiel copia del original.- Lo certifico:

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



N° 1230

Jamil Mahuad Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA

## Considerando:

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

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

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

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

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

## Decreta:

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

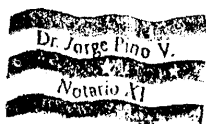
- Las mercancías o productos que se importen o exporten a consumo con la finalidad de demostrar sus características y propiedades, que carecen de todo valor comercial, ya sea porque no lo tienen debido a su cantidad, peso, volumen u otras condiciones de presentación, o porque, han sido privadas de ese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

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

DR. JORGE PINO V.  
NOTARIO XI  
CANTON YAGUAY

1.078, 057 FE  
por el Decreto  
1.078, 057 FE  
folios, es copia del  
original 28 da

Dr. Jorge Pino V.  
Notario XI



0000020

Registro Oficial N° 270

-- Lunes 6 de Septiembre de 1999 --

13

- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a 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 de cada uno de ellos.

## CAPITULO VIII

### SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

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

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



# CONDOMINIO LUDEMAN

Cdla. Santa Cecilia Mz E. Solar 2

Guayaquil, Marzo 23, 2000

Por la presente certifico que el Dr. Vicente Illingworth Ashton se encuentra al día en el pago de las cuotas de administración, conservación y reparación de los bienes comunes que le corresponden como propietario del departamento 01 y su correspondiente cochera, del Edificio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal construido sobre el Solar número Dos de la Manzana "E" de la Ciudadela Santa Cecilia; departamento al que le corresponde una alícuota de condominio equivalente a veinte y cuatro enteros un centésimo por ciento.

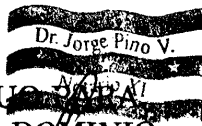
*Rosalía de Altamirano*

Rosalía de Altamirano  
Administrador





Muy Ilustre  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL



0000021

# INFORME DE AVALUO TRANSFERENCIA DE DOMINIO



|             |       |      |
|-------------|-------|------|
| No. 0029435 |       |      |
| DIA         | MES   | AÑO  |
| 29          | MARZO | 2000 |

## DATOS DE LOS OTORGANTES

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| OTORGANTE<br>ILLINGWORTH ASHTON VICENTE | CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. |
| REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO         | CEDULA DE CIUDADANIA          |

## DATOS DEL PREDIO

|   |                           |                              |
|---|---------------------------|------------------------------|
| CODIGO CATASTRAL<br>52-0003-006-0-1-1   | CIUDADELA<br>STA. CECILIA | PARROQUIA O SECTOR<br>TARQUI |
| DIRECCION<br>CDLA. SANTA CECILIA (MZ E) | No.<br>V-6                | MANZANA<br>0003              |
|   |                           | SOLAR<br>006                 |

## FECHA DE INSCRIPCION ( ESCR. ANTERIOR )

|                     |                      |                            |             |
|---------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| CIUDAD<br>GUAYAQUIL | TIPO DE CONSTRUCCION | DD-MMM-YYYY<br>17 JUL 1985 | No.<br>5524 |
|---------------------|----------------------|----------------------------|-------------|

## LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

|                                       |            |   |            |                 |            |                  |            |
|---------------------------------------|------------|---|------------|-----------------|------------|------------------|------------|
| NORTE<br>SOLAR 5                      | 34.25 Mts. | SUR<br>SOLAR 7  | 34.25 Mts. | ESTE<br>CENTRAL | 21.20 Mts. | OESTE<br>SOLAR 3 | 21.10 Mts. |
| SUPERFICIE DEL PREDIO<br>722.68 Mts.2 |            | CARACTERISTICAS DEL SOLAR<br>REGULAR <input checked="" type="checkbox"/> IRREGULAR <input type="checkbox"/> |            |                 |            |                  |            |

## LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

|                                       |            |   |            |                 |            |                  |            |
|---------------------------------------|------------|---|------------|-----------------|------------|------------------|------------|
| NORTE<br>SOLAR 5                      | 34.25 Mts. | SUR<br>SOLAR 7  | 34.25 Mts. | ESTE<br>CENTRAL | 21.20 Mts. | OESTE<br>SOLAR 3 | 21.10 Mts. |
| SUPERFICIE DEL PREDIO<br>722.68 Mts.2 |            | CARACTERISTICAS DEL SOLAR<br>REGULAR <input checked="" type="checkbox"/> IRREGULAR <input type="checkbox"/> |            |                 |            |                  |            |

## OBSERVACIONES

DEPARTAMENTO # 1, PLANTA BAJA, ALICUOTA: 24.01%.

|  |   |  |
|--|---|--|
| AVALUO DEL SOLAR<br>S/. *****11,929,188          | AVALUO DE LA EDIFICACION<br>S/. *****14,512,340   | MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL<br>Arg. Juan Francisco Sandoval<br>JEFE DEL DEPARTAMENTO<br>AVALUO Y REGISTROS<br>JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS |
| ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL<br>24.010000000000 | AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL<br>S/. *****26,441,529 |  |
| OBJETO DEL CONTRATO<br>COMPRVENTA                |   |  |

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



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
**COMPROBANTE  
DE INGRESO A CAJA**

MES ENE DIA 06 AÑO 2000 CAJA No. 04255450

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL CODIGO TRANSACC.  
52-0003-006-0000-1-1 PRU

CONCEPTO

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2000**

TITULO DE CREDITO No. H-106489 (A)  
Av. Comercial 26,441,529 Av. Catastral 15,804,917 Hipot./Baja 15,804,917

|                             |         |           |         |
|-----------------------------|---------|-----------|---------|
| Impuesto Predial            | 118,464 | 2do. Sem. | 118,464 |
| Adic. 8 por Mil.            | 47,595  |           | 47,595  |
| Educ. Elem. Basica          | 7,932   |           | 7,932   |
| Fondo Nac. Medicina         | 7,932   |           | 7,932   |
| Vivienda Rural              | 13,221  |           | 13,221  |
| Cuerpo de Bomberos          | 11,899  |           | 11,899  |
| Ases. Publico               | 228     |           | 228     |
| T. Drenaje Pluvial (ECAPAG) | 15,065  |           | 15,065  |
| Cont. Esp. Mejoras          | 105,766 |           | 105,766 |

Imp + Adic. 657,804 Ductos: 23,693 Recargo: Fecha Pag.  
Coactiva: Total: 634,111 Lq: 02029147 15 DIC 1999

CH. BPA 3234697 2289 S/ 874,111

VALOR RECIBIDO  
EFFECTIVO \*\*\*\*\*0  
CHEQUES \*\*\*\*\*634,111  
TOTAL RECIBIDO \*\*\*\*\*634,111

4313331

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

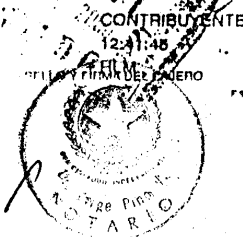
DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

Guayaquil, 28 de Mayo / 2000

Dr. Jorge P. ...  
NOTARIO XI  
CANTON GUAYAQUIL



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
**COMPROBANTE  
DE INGRESO A CAJA**

MES ABR DIA 12 AÑO 2000 CAJA No. 04539177

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL CODIGO TRANSACC.  
52-0003-006-0-1-1-1 ALC

CONTRIBUYENTE

NODENOR S.A.

CONCEPTO

**ALCABALAS REGISTROS Y ADICIONALES**

|  |                           |  |
|--|---------------------------|--|
| FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 22-MAR-2000     | Porcentaje                |  |
| CANTIA: 26,450,000.00                              | ALICUOTA: 100.0000 % Art. |  |
| Por los Primeros S/. 10,000,000 x 6.25 % =         | 625,000                   |  |
| Por la Diferencia S/. 16,450,000 x 8.00 % =        | 1,316,000                 |  |
| Adic. Alcabala a E.M.A.G. 0.5 %                    | 132,250                   |  |
| Adic. Alcabala a E.P.A.P.-G. 1%                    | 264,500                   |  |
| Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1%                  | 264,500                   |  |
| (-) Dotos. en Alcabalas y Adiclon.                 | 0.00 *****                |  |
| Total Impuesto de Alcabala Municipal               | 2,602,250                 |  |
| Intereses por Alcabala y Registro Municipal        | *****                     |  |
| Impuesto al Registro Municipal                     | 1.00 % 264,500            |  |
| Registro Consejo Provincial 0.1%                   | 26,450                    |  |
| Recargo Registro Municipal                         | 0.00 *****                |  |
| Recargo Registro Consejo Prov.                     | 0.00 *****                |  |
| (-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art.                | *****                     |  |
| Tasa de Trámite Administrativo # 1642035           | 18,300                    |  |
| Tasa de Trámite Catastro-Transferencia 1 Inmuebles | 18,300                    |  |
| VALOR TOTAL A COBRAR:                              | 2,929,800                 |  |

CH. LBY 530818 581 S/ 2,929,800.00

VALOR RECIBIDO  
EFFECTIVO \$ \*\*\*\*\*  
S/ \*\*\*\*\*  
CHEQUES \$ \*\*\*\*\*  
S/ \*\*2,929,800.00  
N/C y/o TRANSFER. \$ \*\*\*\*\*  
S/ \*\*\*\*\*  
TOTAL \$ \*\*\*\*\*  
RECIBIDO S/ \*\*2,929,800.00

4595213

12 ABR 2000

CONTRIBUYENTE  
13:11:57

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

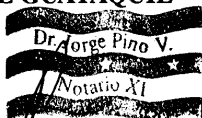
CONTRIBUYENTE



# JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

37471

264,500.00



264,500.00

0102022

Nº B- 037471 IMPUESTO DE ALCABALAS

VICENTE ILLINGWORTH ASHTON

POR SI/ .....

RECIBI de

la cantidad de 264,500.00 DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CON 00/100 SUQUES

por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de 26,450,000.00

SI/ ..... por la transferencia

de dominio de UN INMUEBLE A/F NODENOR S.A.

PAGADO EN CHEQUE CH2000563 LLOYDS BANK CANTON GUAYAQUIL

NOTARIA DECIMO PRIMERA DR. JORGE PINO VERNAZA

según Art. 20 del Decreto Ejecutivo Nº 900 de Mayo de 1946.

Guayaquil, 12 de ABRIL de 2000

VMOPAN  
14:07:50

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa  
TESORERO



@2

## H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCABALA

Guayaquil, 12/04/2000

Formulario No.: 11534

Por SI/ 132.750

Notaría No.: 11

Número del Municipio: 4518523

Nombre del comprador / A favor de: NODENOR. S.A.

Nombre del vendedor / Que otorga: VICENTE ILLINGWORTH ASHTON

Concepto:

Base imponible: Compra\_Venta

Observaciones: 26,450.000

Provincia: 0%D1 0%D2

Parroquia: GUAYAS

XXXXXXXX

Enrique Torres Rugel

RECAUDADOR

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ETorres

ETorres



ORIGINAL

0792043

# H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

## REGISTRO

Guayaquil, 12/04/2000

Formulario No.: 11535

Por \$/

26.950

Notaría No.: 11

Número del Municipio: 45165231

Nombre del comprador / A favor de: NODENOR. S.A.

Nombre del vendedor / Que otorga: VICENTE ILLINGWORTH ASHTON

Concepto:

Compra\_Venta

Base imponible:

26.450,000

Observaciones:

Provincia: 0%D1 0%D2 0%M

Parroquia: GUAYAS

xxxxxxx

**Enrique Torres Rangel**  
**RECAUDADOR**

RECAUDACIÓN H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ETorres

ETorres



ORIGINAL

0792045



0000023



# CONTRIBUCION ESPECIAL DE MANTENIMIENTO PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO

SOLICITUD N° 105854

R. O. No. 747 Agosto 14/91 Art. 3 No. 3-2 ESPECIE VALORADA

Especie Valorada \$ 5.000

Tasa de Servicios Especiales Subcategoría C ☐ Tasa No. 124029.....

USUARIO

Motivo de Solicitud

Construcción Inicial ☐

Aumento ☐

Remodelación ☐

Reparación ☐

Otros ☒ APOORTE

Compra Venta ☐

Venta ☐

Transferencia de dominio ☐

Venta de derechos hereditarios ☐

Propietario VICENTE ILLINGWORTH ASHTON

Comprador Resp. Técnica NODENOR S.A.

Dirección CDLA. SANTA CECILIA

Piso PB Dpto. No. 1 Local No. Urb. / Coop. / Sector SANTA CECILIA

Código 52-0003-006-0-1-1 Parroquia/Sector TARQUI Manzana 3 Solar 6

Area del Solar 722,68 m<sup>2</sup> Alcuota del Solar 24,01% Area del Local Area de Const.Adjunto Planos Minuta ☐ Recibo de Pago Valor FechaArquitectónicos ☐ Escritura ☐ Anterior No.Notario ☐ XI Control de Construcción ☐ Otros ☐Zona 1 ☐ Zona 2 ☐ Zona 3 ☐ Zona 4 ☐ Zona 5 ☐ Zona 6 ☐ Zona 7 ☒Paga ☒ Exento ☐ ARTICULO LETRA RAZONContribución especial de mejoras ☒ Contribución especial de mejoras ☐ 9Tasa de servicios especiales ☐ Tasa de servicios especiales ☐

Exento por: Valores ya pagados Sin canalización Zona exenta por convenio

AA. SS. AA. LL. 52-0003-006-0-1-1

Ramales domiciliario ☐ Colector ☐Colector ☐ Sumideros ☐Niveles DIMENSIONES Areas m<sup>2</sup>

RESERVADO PARA FACTURACION

ECAPAG - UOSA  
CANCELADONANCY VACA  
CATA

AREA TOTAL

Liquidación de Valor a pagar

|                                  |                      |           |
|----------------------------------|----------------------|-----------|
| Por tasa de servicios especiales | Mes x S/.            |           |
| Por área del solar               | m <sup>2</sup> x S/. |           |
| Por área de propiedad horizontal | m <sup>2</sup> x S/. | 5.306,11  |
| Por área de construcción         | m <sup>2</sup> x S/. | 920.716 = |

Rebajas por valores ya pagados

Recibido No.

Valor S/.

Fecha

TOTAL A PAGAR

SOLICITANTE (INTERESADO O NOTARIO)

Liquidador

Revisor

Fecha

Fecha

DR. JORGE PINO VERNAZA

NOTARIO XI

6 ABR 2000

Ed. DPECO - 019/89

Válido con respecto a la contribución o exención de timbre de caja

De ser devuelto a ECAPAG, el formulario después de quince días (15) calendario se lo dará de baja.

A 2007150

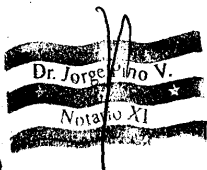
12-04 893

0000024

- 10 -



DR. JORGE PINO VERNAZA



Propiedad Horizontal, construido sobre el solar número DOS de la manzana "E" de la Urbanización Santa Cecilia, parroquia urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil, no obstante que dicho inmueble no forma parte del haber de la sociedad conyugal toda vez que el mismo fue adquirido por el Doctor Vicente Illingworth Ashton, en estado de soltería.-----

**DECLARACION FINAL.-** Agregue usted Señor Notario las demás formalidades de estilo que sean necesarias para la eficacia y validez de este instrumento, agregue como documentos habilitantes el Certificado de la Cuenta de Integración de Capital abierta para el efecto en el Banco de Guayaquil. Deje constancia de que los otorgantes autorizamos a la Abogada Rosa Barre de Sánchez para que realicen todas y cada una de las gestiones necesarias para la legalización, aprobación e inscripción de esta escritura, entendiéndose ésta, nuestra declaración, como un Poder amplio y suficiente para el efecto.- Respetuosamente.- Firmado.- Firma ilegible: **ABOGADA ROSA BARRE DE SANCHEZ.- REGISTRO SIETE MIL SETECIENTOS DIECINUEVE.** Hasta aquí la minuta y sus documentos habilitantes que quedan elevados a Escritura Pública.-----

El tipo de cambio del dólar a la fecha del presente contrato es de veinticinco mil sucres.-----

Quedan agregados a la presente Escritura Pública la Cuenta de Integración de Capital; Impuesto predial del presente año; Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, Declaratoria de Propiedad Horizontal; Certificado de Expensas; Impuesto de Alcabalas y sus adicionales; y demás habilitantes.-----



Yo, el Notario, doy fe que, después de haber sido leída en alta voz toda esta Escritura Pública a los otorgantes, éstos la aprueban y la suscriben conmigo, el Notario, en un sólo acto.

  
GABRIELA CHAVEZ MUIRRAGUI

C.C. 0908994544

CERT. VOT. 0188015

  
VICENTE ILLINGWORTH ASHTON

C.C. 0905779864

CERT. VOT. 0359-163

  
INGEBORG CALDERON DE ILLINGWORTH

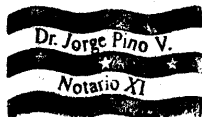
C.C. 091024124-9

CERT. VOT. 0131-275

EL NOTARIO

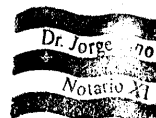
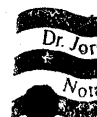
DOCTOR JORGE PINO VERNAZA

Se otorgó ante mi, y en fé de ello confiero este CUARTO TESTIMONIO, en veintidos fojas útiles, que sello y firmo en la ciudad de Guayaquil, a los diecisiete días del mes de Abril de dos mil.-



  
DR. JORGE PINO VERNAZA  
NOTARIO XI  
CANTON GUAYAQUIL

DOY FE: Que





0000025



DR. JORGE PINO VERNAZA



en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Segundo de la Resolución Número 00-G-IJ-0002109, dada por la Superintendencia de Compañías, en Guayaquil, el 2 de Mayo de 2000, se tomó nota de la Aprobación de la Constitución simultánea de la Compañía Anónima NODENOR S.A., que contiene dicha Resolución, al margen de la matriz correspondiente, otorgada el 28 de Marzo de 2.000 ante el infrascrito.- Guayaquil, Mayo 2 de 2.000.-



DR. JORGE PINO VERNAZA  
NOTARIO XI  
CANTON GUAYAQUIL

Número de Repertorio:

0000026  
12,743

Fecha de Repertorio :

05/May/2000

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribieron los siguientes actos:

1.- Aporte en el tomo 22 de fojas 11053 a 11054, No.4361 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Diez de Mayo del Dos Mil.

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

| Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial | Número Matricula | Actos |
|---------------------------------|------------------|-------|
| 52-0003-006-0-1-1               | 60865            | APT   |

DESCRIPCIÓN:

APT =Aporte

Trabajados por:

Digitalizador : SN

Amanuense de Inscripciones : JSOTO

Depurador : LPADILLA

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

CERTIFICADO: Que con fecha doce de Mayo del dos mil, se inscribió la Resolución Nº 00-G-IJ-0002109, dictada el 02 de Mayo del 2000, por el Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil, la misma que aprobó la inscripción de esta escritura pública a foja 29.214, número 8.444 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 10.690 del Repertorio.-Gua

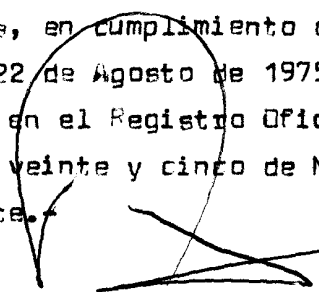
yaquil, veinte y cinco de Mayo del dos mil.-El Registrador Mercantil Suplente.-

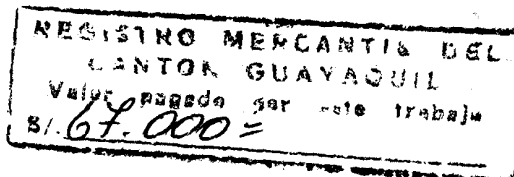
  
Lcdo. CARLOS PONCE ALVARADO  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha doce de Mayo del dos mil, y en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución Nº 00-G-ID-0002109, dictada el 02 de Mayo del dos mil, por el Intendente Jurídico de la Oficina - de Guayaquil, fue inscrita esta escritura, la misma que contiene - la CONSTITUCION de V N D D E N O R S. A., de fojas 29.215 a - 29.259, número 8.445 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 10.691 del Repertorio.-Guayaquil, veinte y cinco de Mayo del dos mil.-El Registrador Mercantil Suplente.-

  
Lcdo. CARLOS PONCE ALVARADO  
Registrador Mercantil Suplente

CERTIFICO: Que en Mayo 12 del 2000, fue archivada una copia auténtica de esta escritura, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto - 733, dictado el 22 de Agosto de 1975, por el Presidente de la República, publicado en el Registro Oficial Nº 878 del 29 de Agosto de 1975.-Guayaquil, veinte y cinco de Mayo del dos mil.-El Registrador Mercantil Suplente.-

  
Lcdo. CARLOS PONCE ALVARADO  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil



TRAMITE No. 3313

OFICIO No. SC.SG.2000 0008440

Guayaquil, - 5 JUN. 2000


Señor Gerente  
BANCO DE GUAYAQUIL  
Ciudad

Señor Gerente:

Cúmplame comunicar a usted que la compañía NODENOR S.A., ha concluido los trámites legales previos a su funcionamiento.

En tal virtud puede el Banco de su Gerencia entregar los valores depositados en la "Cuenta de Integración de Capital" de esa compañía, a los administradores de la misma.

Atentamente,

  
Ab. Miguel Martínez Dávalos  
SECRETARIO GENERAL DE LA INTENDENCIA  
DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL

MMD/JCH