



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

No. 016/2000 ESCRITURA DE
CONSTITUCION DE LA
COMPAÑIA INMOBILIARIA
CIVIL VELMONSA S.A.-----
CUANTIA: USD \$.1.126,00.-----

En la Ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del
Guayas, República del Ecuador, el día nueve de agosto del
año dos mil, ante mí Abogado HUMBERTO MOYA
FLORES, Notario Trigésimo Octavo de este Cantón,
comparecen a la celebración de la presente Escritura, el
señor Economista DANNY SVEN VELEZ SPER, quien
declara ser: casado con la señora SONIA LUCIANA
MONSALVE ARTEAGA, la misma que comparece con el
objeto de prestar su consentimiento en el presente
contrato, mayores de edad, ecuatorianos, economista y
ejecutiva respectivamente, y domiciliados en esta ciudad
de Guayaquil; y, la señorita BERTHA IRMA ZAMBRANO
CEDEÑO, quien declara ser: soltera, mayor de edad,
ecuatoriana, ejecutiva, y domiciliada en esta ciudad de
Guayaquil, capaces para contratar a quienes conozco de lo
que doy fe; y, procediendo con amplia libertad y bien
instruidos de la naturaleza y resultado de esta Escritura
Pública de Constitución, para su otorgamiento me
presentaron la Minuta del tenor siguiente: **MINUTA:**
SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de Escrituras
Públicas a su cargo, incorpore una por la cual conste, la
Constitución de una Sociedad Anónima, que se otorga al
tenor de las cláusulas siguientes: **CLAUSULA**

PRIMERA: OTORGANTES.- Comparecen a la celebración de este contrato y manifiestan expresamente su voluntad de constituir la Sociedad Anónima que se denominará INMOBILIARIA CIVIL VELMONSA S.A.: el señor Economista DANNY SVEN VELEZ SPER, por sus propios derechos, de estado civil casado, a quien se lo denominará en este instrumento como el “socio aportante”, y su cónyuge la señora SONIA LUCIANA MONSALVE ARTEAGA, con el objeto de prestar su consentimiento en el presente contrato; y la señorita BERTHA IRMA ZAMBRANO CEDEÑO, por sus propios derechos, de estado civil soltera. Los otorgantes son de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en la ciudad de Guayaquil.

CLAUSULA SEGUNDA.- La compañía que se constituye mediante este contrato se registrá por lo que dispone la Ley de Compañías, las Normas del Derecho Positivo Ecuatoriano que les fueren aplicables y los Estatutos Sociales que se insertan a continuación: **CAPITULO**

PRIMERO: DENOMINACION, FINALIDAD, DURACION Y DOMICILIO: ARTICULO PRIMERO.-

Constitúyese en esta ciudad la compañía que se denominará INMOBILIARIA CIVIL VELMONSA S.A., la misma que se registrá por las Leyes del Ecuador, los presentes estatutos y los Reglamentos que se expidieren. Tendrá su domicilio en la ciudad de Guayaquil, pero podrá establecer agencias, sucursales u oficinas de información en toda la república y en el extranjero. **ARTICULO SEGUNDO.-** La Compañía tendrá como objeto social



dedicarse a: La actividad inmobiliaria civil, esto es, a la adquisición y beneficio de bienes raíces; los que aportan en el presente instrumento y los que se adquirieran en el futuro; para este efecto, podrá promover o participar en otras sociedades cuyos objetos sean análogos, y, en general, celebrar todos los actos y contratos civiles permitidos por las leyes que tengan relación con su objeto social, siempre que no se dedique a la industria o al comercio. **ARTICULO TERCERO.-** EL plazo por el cual se constituye esta sociedad es de CINCUENTA AÑOS que se contarán a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil. **CAPITULO SEGUNDO: ARTICULO CUARTO: CAPITAL AUTORIZADO, CAPITAL SUSCRITO, ACCIONES Y ACCIONISTAS.-** El capital autorizado de la compañía es de DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas. El Capital suscrito de la compañía es de MIL CIENTO VEINTISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, dividido en mil ciento veintiséis acciones nominativas y ordinarias de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, numeradas de la cero cero cero uno a la mil ciento veintiséis, capital que podrá así mismo ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas hasta llegar al límite del capital autorizado. **ARTICULO QUINTO.-** Las acciones para su validez serán firmadas por el Presidente y Gerente General

de la compañía. **ARTICULO SEXTO.-** Si una acción o certificado provisional se extraviare, deteriorare o destruyere, la compañía podrá anular el título, previa publicación efectuada por la Compañía, por tres días consecutivos, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la misma. Una vez transcurridos treinta días a partir de la fecha de la última publicación se procederá a la anulación del título, debiéndose conferir uno nuevo al accionista. La anulación extinguirá todos los derechos inherentes al título o certificado anulado. **ARTICULO SEPTIMO.-** Cada acción es indivisible y da derecho a un voto en proporción a su valor pagado, en las Juntas Generales. **ARTICULO OCTAVO.-** Las acciones se anotarán en el Libro de acciones y accionistas donde se registrarán también los traspasos de dominio o pignoración de las mismas. **ARTICULO NOVENO.-** La Compañía no emitirá los títulos definitivos de las acciones mientras estas no estén totalmente pagadas; entre tanto, sólo se les dará a los accionistas certificados provisionales y nominativos. **ARTICULO DECIMO.-** En la suscripción de nuevas acciones por aumento de capital suscrito, se preferirá a los accionistas existentes en proporción a sus acciones. **ARTICULO UNDECIMO.-** La Compañía podrá, según los casos y atendida la naturaleza de la aportación no efectuada, proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo doscientos diecinueve de la Ley de Compañías. **CAPITULO TERCERO: ARTICULO DUODECIMO.-**



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

El Gobierno de la Compañía corresponde a la Junta General, que constituye el órgano supremo. La administración de la compañía se ejecutará a través del Presidente y del Gerente General, de acuerdo a los términos que se indican en los presentes estatutos.

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

ARTICULO DECIMO CUARTO.- La Junta General se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la compañía, previa convocatoria efectuada por el Presidente o el Gerente General a los Accionistas por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la sociedad, y con ocho días de anticipación por lo menos al fijado para la reunión. Las convocatorias deberán expresar el lugar, día, hora y objeto de la reunión.

ARTICULO DECIMO QUINTO.- La Junta General se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo previa la convocatoria del Presidente o del Gerente General, por su iniciativa o ha pedido de un número de accionistas que represente por lo menos al veinticinco por ciento del capital suscrito. Las convocatorias deberán ser hechas en la misma forma que las ordinarias.

ARTICULO DECIMO SEXTO.- Para constituir quórum en una Junta General, se requiere, si se trata de primera convocatoria la concurrencia de un número de accionistas que representen por lo menos la mitad del capital pagado. De no

conseguirlo se hará una nueva convocatoria de acuerdo con el artículo doscientos treinta y siete de la Ley de Compañías, la misma que contendrá la advertencia de que se instalará la Junta con el número de accionistas que concurren. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO.-** Los accionistas podrán concurrir a las Juntas Generales por medio de representantes acreditados mediante carta-poder. **ARTICULO DECIMO OCTAVO.-** En las Juntas Generales Ordinarias luego de verificar el quórum se dará lectura y discusión de los informes del administrador o comisarios. Luego se conocerá y aprobará el Balance General del Estado de Pérdidas y Ganancias y se discutirá sobre el reparto de utilidades líquidas, constitución de reservas, proposiciones de los accionistas y por último, se efectuarán las elecciones si es que corresponde hacerlas en ese periodo según los estatutos. **ARTICULO DECIMO NOVENO.-** Presidirá las Junta Generales el Presidente y actuará como Secretario el Gerente General, pudiendo nombrarse si fuere necesario, un Director de la Sesión y/o un Secretario Ad-hoc. **ARTICULO VIGESIMO.-** En las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias se tratarán los asuntos que específicamente se hayan puntualizado en la convocatoria. **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.-** Todos los acuerdos y resoluciones de la Junta General se tomarán por simple mayoría de votos en relación al capital pagado concurrente a la reunión. Salvo aquellos casos en que la Ley o estos estatutos, exigieran una mayor proporción, las resoluciones de la Junta General son



obligatorias para todos los accionistas. **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.-** Al terminarse la Junta General Ordinaria y Extraordinaria, se concederá un receso para que el Gerente General, como Secretario, redacte un acta que pueda ser aprobada por la Junta General y tales resoluciones o acuerdos entrarán de inmediato en vigencia. Todas las actas de Juntas Generales serán firmadas por el Presidente y el Gerente General- Secretario, o por quienes se hayan hecho sus veces en la reunión y se elaborarán de conformidad con el respectivo reglamento. **ARTICULO VIGESIMO TERCERO.-** Las Juntas Generales podrán realizarse sin convocatoria previa. Si se hallare presente la totalidad del capital suscrito pagado, de acuerdo a lo que dispone el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de compañías. **ARTICULO VIGESIMO CUARTO.-** Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, 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 que concurrir a ella la mitad del capital pagado, en segunda convocatoria bastará la representación de la tercera parte del capital pagado. Si luego de la segunda convocatoria no hubiere el quórum requerido, se procederá a efectuar una tercera convocatoria, la que no podrá demorar más de sesenta días contados a partir de la fecha fijada para la primera reunión, ni modificar el objeto de ésta. La Junta General

así convocada se constituirá con el número de accionistas presentes, para resolver uno o más de los puntos mencionados, debiendo expresarse estos particulares, en la convocatoria que se haga. **ARTICULO VIGESIMO QUINTO.-** Son atribuciones de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria: **a)** Elegir al Presidente y el Gerente General de la Compañía, quienes durarán cinco años en el ejercicio de sus funciones pudiendo ser reelegidos indefinidamente; **b)** Aprobar los Estados Financieros, los que deberán ser presentados con el informe del Comisario en la forma establecida en el artículo doscientos setenta y nueve de la Ley de Compañías vigente; **c)** Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales; **d)** Acordar el aumento o disminución del capital autorizado y del suscrito de la compañía; **e)** Autorizar la transferencia, enajenación y gravamen a cualquier título de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía; **f)** Acordar la disolución o liquidación de la compañía antes del vencimiento del plazo señalado o del prorrogado, en su caso de conformidad con la Ley; **g)** Elegir al liquidador de la Sociedad; **h)** Conocer los asuntos que se sometan a su consideración de conformidad con los presentes estatutos; **e, i)** Resolver los asuntos que le correspondan por la Ley, por los presentes estatutos o reglamentos de la compañía.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- Son atribuciones y deberes del Gerente General; **a)** Ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía; **b)** Administrar con poder amplio, general y



suficiente los establecimientos, empresas, instalaciones y negocios de la compañía, ejecutando a nombre de ella, toda clase de actos y contratos, sin más limitaciones que las señaladas en estos estatutos; c) Dictar el presupuesto de ingresos y gastos; d) Manejar los fondos de la sociedad bajo su responsabilidad, abrir y manejar cuentas corrientes y efectuar toda clase de operaciones civiles y bancarias; e) Suscribir pagarés o letras de cambio y en general toda clase de documentos que obliguen a la compañía; f) Nombrar y despedir trabajadores previas las formalidades de Ley, constituir mandatarios generales y especiales, previa la autorización de la Junta General; g) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de Junta General de Accionistas; h) Supervigilar la contabilidad, archivo y correspondencia de la sociedad y velar por una buena marcha de sus dependencias; i) Presentar un informe anual a la Junta General Ordinaria conjuntamente con los estados financieros y el proyecto de reparto de utilidades; j) Convocar a la Junta General de Accionistas; y, k) Las demás atribuciones y deberes que le confieren estos estatutos, la Ley de Compañías y reglamentos. En los casos de falta ausencia o impedimento para actuar del Gerente General será reemplazado por el Presidente, quien tendrá las mismas facultades que el reemplazado.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- El Presidente de la Compañía tendrá los siguientes deberes y atribuciones: a) Suscribir conjuntamente con el Gerente General los títulos de las acciones de la Compañía; b) Cumplir y hacer

cumplir las resoluciones de las Juntas Generales; y, c) Los demás deberes y atribuciones que le determinen el Gerente General de la Compañía o la Junta General de la misma. El Presidente no ejercerá la representación legal, judicial ni extrajudicial de la sociedad, sino únicamente en los casos que reemplace al Gerente General de conformidad con lo establecido en el artículo anterior. **ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.-** Son atribuciones y deberes del o de los Comisarios lo dispuesto en el artículo doscientos setenta y nueve de la Ley de Compañías. **CAPITULO CUARTO: ARTICULO VIGESIMO NOVENO.-** La compañía se disolverá por las causas determinadas en la Ley de Compañías. En tal caso entrará en liquidación la que estará a cargo del Gerente General. **CLAUSULA TERCERA: ANTECEDENTES E HISTORIA DE DOMINIO.- Tres.Uno.- SOLAR NUMERO VEINTE DE LA MANZANA NUMERO CUATRO DE LA URBANIZACION "CAPAES".- Tres.Uno.Uno.-** El señor Economista DANNY SVEN VELEZ SPER y la señora SONIA LUCIANA MONSALVE DE VELEZ, mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario Trigèsimo Octavo del cantòn Guayaquil, el cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y seis, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantòn Santa Elena, el veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y seis, adquirieron por venta que les hicieran los cònyuges David Griffith y Ana Catalina Palacios Avilès, el solar nùmero veinte de la manzana cuatro de la Urbanizaciòn "Capaes"



situada en la parroquia Central del cantón Santa Elena, provincia del Guayas. El antes referido solar tiene forma semicircular, con tres frentes a la vía pública y sus linderos, dimensiones y superficies son los siguientes: Norte, Avenida Santa Elena, con una línea semicircular de catorce metros de longitud, tomada desde el punto en que linda con el solar número diecinueve hasta el punto marcado en el plano urbanístico correspondiente a la Urbanización Capaes; Este, Avenida Santa Elena, con una línea curva de treinta y dos metros treinta y cinco centímetros de longitud, tomada desde el punto en que termina el lindero norte, anteriormente descrito, y siguiendo la curvatura de la acera correspondiente a dicha Avenida terminada en el punto marcada en el antes referido plano urbanístico; Por el Sur, la misma Avenida Santa Elena, con una línea más o menos recta de once metros cuarenta y cinco centímetros de longitud, tomada desde el punto en que termina el lindero Este, anteriormente descrito y termina en el punto en que linda con el solar número diecinueve; y, Oeste, una línea recta que lo separa del solar número diecinueve con veintiún metros cincuenta y cinco centímetros de longitud. Medidas que hacen una superficie de cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados.

Tres.Uno.Dos.- Los cónyuges David Griffith y Ana Catalina Palacios Avilès, adquirieron el solar antes descrito, por compraventa que hiciera a su favor la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA LAGOMAR C.

LTDA., conforme consta de la escritura pública otorgada ante el notario doctor Jorge Jara Grau el dos de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Elena con el número quinientos ochenta y ocho, fojas de la cuatro mil ciento setenta y cuatro mil ciento ochenta y seis, y anotada bajo el número mil cinco del Repertorio el veintiséis de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

Tres.Uno.Tres.- El solar descrito en el Tres.Uno.Uno de esta escritura pública, forma parte de los dos lotes de terreno que conforman un solo cuerpo sobre el cual PROMOTORA INMOBILIARIA LAGOMAR C. LTDA., resolvió ejecutar el proyecto urbanístico denominado "CAPAES", el mismo que tuvo cumplida realización previas las aprobaciones de la Municipalidad de Santa Elena, y demás organismos correspondientes. El Concejo Cantonal de la Municipalidad de Santa Elena autorizó a dicha compañía la transmisión de dominio de los solares integrantes de la urbanización conforme consta de oficio número ochenta y uno guión cero cuatrocientos cuarenta y dos guión MSE guión P del diecisiete de marzo de mil novecientos ochenta y uno.

Tres.Uno.Cuatro.- Los dos lotes de terreno que conforman el cuerpo cierto sobre el que se construyó la Urbanización "Capaes" de la que forma parte el solar descrito en el numeral Tres.Uno.Uno de esta escritura, fueron adquiridos por PROMOTORA INMOBILIARIA LAGOMAR C. LTDA., uno mediante aportación para la integración del capital social de dicha compañía, conforme escritura pública autorizada por el



Notario Segundo de Guayaquil, doctor Jorge Jara Grau, el tres de marzo de mil novecientos setenta y siete, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Elena, el tres de mayo del mismo año, y el otro mediante compraventa celebrada con la Municipalidad de Santa Elena, según consta de la escritura pública autorizada el treinta de junio de mil novecientos setenta y nueve por el Notario Público de Santa Elena, abogado Olmedo Feraud Crespo, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el veintidós de septiembre de mil novecientos ochenta.

Tres.Dos.- VILLA CONJUNTO RESIDENCIAL “LOS GIRASOLES”, ALICUOTA DE DOMINIO Y LOTE DE

TERRENO.- Tres.Dos.Uno.- El socio aportante es actual dueño y poseedor absoluto de la alicuota cero nueve K, equivalente a dos enteros un centésimo por ciento, a la que acceden un lote de terreno de ciento cuarenta y tres metros cuadrados sesenta decímetros cuadrados y la villa identificada como cero nueve-K de la primera etapa, manzana K-KA del conjunto residencial “LOS GIRASOLES”, ubicado en el cantón Guayaquil, inmuebles que fueron adquiridos como cuerpo cierto junto a su cónyuge, mediante escritura pública de compraventa de alicuota de terreno y entrega de obra, otorgadas a su favor por las compañías: Decoraciones Casa y Jardín Decjar S.A. y Furoiani Obras y Proyectos S.A., ante el Notario del cantón Durán, Abogado José Morante Valencia, el nueve de julio de mil novecientos noventa y tres y que fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el

nueve de agosto del mismo año. **Tres.Dos.Dos.-** El lote de terreno que accede a la antedicha alícuota CERO NUEVE K de dos enteros un centésimo por ciento, es de ciento cuarenta y tres metros cuadrados sesenta decímetros cuadrados, comprendida dentro de los siguientes linderos y medidas: NORTE: Diez y siete metros noventa centímetros, adosado a solar número cero ocho; SUR: Diez y ocho metros adosado a solar número diez; ESTE: Ocho metros con frente a calle Auxiliar; y, OESTE: Ocho metros con frente a calle sexta. Sobre esta área se implanta una villa tipo "B". El socio aportante declara que dicho lote, se encuentra dentro de la primera etapa, manzana K-KA, que constituye una unidad, de la cual, la alícuota CERO NUEVE-K de dos enteros un centésimo por ciento, le accede el mencionado lote de terreno. Los linderos de la antedicha primera etapa con los siguientes: NORTE: Sesenta metros sesenta y cinco centímetros con frente a Avenida Octava; SUR: Sesenta y tres metros con frente a Avenida Once; ESTE: Ciento diez y nueve metros cincuenta y cinco centímetros con frente a calle Auxiliar Quinta con curva de ciento cincuenta grados hacia el norte con prolongación de veinte y dos metros cuarenta y cinco centímetros; OESTE: Ciento veinte y dos metros cincuenta y cinco centímetros con frente a calle Auxiliar Sexta. Lo que da un área total de OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS DIEZ Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS. **Tres.Dos.Tres.-** El conjunto residencial "LOS GIRASOLES", está integrado



por cinco etapas a saber: **Uno)** Manzana K-KA; **Dos)** Manzana Kb; **Tres)** Manzana Xa; **Cuatro)** Manzana Xb; y, **Cinco)** Manzana Va-Vb; ubicada en la urbanización Santa Cecilia, Parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil. El conjunto Residencial LOS GIRASOLES, integrado por cinco etapas antes mencionadas fue incorporado al Régimen de la Propiedad Horizontal según escritura pública otorgada ante el Notario Doctor Gustavo Falconi Ledesma, el veinte y tres de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, que fue inscrita en el Registro de la Propiedad el dieciséis de febrero de mil novecientos ochenta y siete, escritura en la que se protocolizó también el oficio municipal número cero cero cuatro mil novecientos dos de fecha veintidós de octubre de mil novecientos ochenta y seis que concedía la correspondiente declaratoria de propiedad horizontal al conjunto residencial LOS GIRASOLES y los respectivos pliegos de alicuotas de cada una de las cinco etapas, la misma que fue rectificada por otra que ha sido otorgada ante el Notario Juan de Dios Miño Frias, el veintiséis de agosto de mil novecientos ochenta y siete e inscrita en el Registro de la Propiedad, el quince de enero de mil novecientos ochenta y ocho, en donde se rectificaron algunos linderos y se cambió la implantación de varias viviendas en algunas de las etapas antes mencionadas, sin que estos cambios alteraran el pliego de alicuotas del Conjunto Residencial LOS GIRASOLES.

Tres.Dos.Cuatro.- La Compañía Decoraciones Casa y

Jardín Decjar S.A., adquirió el dominio de los terrenos sobre los cuales se construye el Conjunto Residencial "LOS GIRASOLES", mediante aporte realizado en la escritura de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de esa compañía otorgada ante la Doctora Norma Plaza de García, Notaria del cantón Guayaquil, el treinta de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, que fue inscrita en el Registro de la Propiedad el cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y cinco y en el Registro Mercantil el once de febrero de mil novecientos ochenta y cinco. A su vez la aportante señora CECILIA GOMEZ DE PAREJA, adquirió la propiedad de los cuarenta y cinco terrenos aportados, por derecho de herencia en mayor extensión por sucesión de bienes de quien fuera su padre José Antonio Gómez Gault, según consta de la sentencia de posesión efectiva dictada por el Juez Tercero Provincial del Guayas, el dieciocho de octubre de mil novecientos cuarenta y ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el cinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho; y por la escritura de partición celebrada con Beatriz Gómez Iturralde de Puig y José Antonio Gómez Iturralde y que fue autorizada por el Notario Doctor Gustavo Falconi Ledesma, el quince de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad de este mismo cantón el veinte de los mismos mes y año. **Tres.Dos.Cinco.- APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** Con los antecedentes expuestos, el señor Economista DANNY



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

VELEZ SPER y la señora LUCIANA MONSALVEZ DE VELEZ, por sus propios derechos, declaran que aportan a la constitución de la compañía INMOBILIARIA CIVIL VELMONSA S.A., y como consecuencia transfieren en el presente acto, el dominio pleno y absoluto de los bienes inmuebles mencionados en los numerales Tres.Uno.Uno y Tres.Dos.Uno de la presente cláusula, sin reservarse nada para sí, a favor de INMOBILIARIA CIVIL VELMONSA S.A. **CLAUSULA CUARTA: SANEAMIENTO.-** El socio aportante declara que sobre los antedichos inmuebles objeto de aporte, no pesa gravamen alguno, ni prohibición de enajenar, ni usufructo, ni acción alguna que limite su dominio y que, no obstante, por mandato de la ley, se obliga al saneamiento respectivo. **CLAUSULA QUINTA: AVALUO E INTEGRACION DEL CAPITAL.-** La socia fundadora, señorita BERTHA IRMA ZAMBRANO CEDEÑO, declara que aprueba como avalúo de los antedichos aportes, por el solar número veinte de la manzana cuatro de la Urbanización "CAPAES", el valor de TRESCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US \$350.00); y por la alícuota, terreno y villa del conjunto residencial "LOS GIRASOLES", SETECIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US \$776.00), los cuales totalizan la suma de UN MIL CIENTO VEINTISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. El capital suscrito de la compañía que asciende a la suma de MIL CIENTO

VEINTISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, se encuentra dividido en mil ciento veintiséis acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, que suscriben los accionistas fundadores de la siguiente forma: el señor Economista DANNY SVEN VELEZ SPER, ha suscrito mil ciento veinticinco acciones de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, que recibirá como contraprestación de los aportes hecho en la cláusula anterior; y, la señorita BERTHA IRMA ZAMBRANO CEDEÑO, ha suscrito una acción de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; todo lo cual paga el accionista DANNY VELEZ SPER, es decir lo que corresponde por su suscripción y por cuenta del otro accionista, en forma total, con el aporte del bien inmueble que consta en el acápite anterior. **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-** Cualquiera de los accionistas fundadores y el Abogado Francisco Falquez Cobo, quedan facultados en forma indistinta para solicitar y llevar a cabo todas las diligencias necesarias para que la Compañía quede legalmente constituida, así como para convocar a la primera Junta General de Accionistas que deberá ratificar los actos realizados durante el proceso de constitución y elegir a los funcionarios de la sociedad. Agregue usted, señor Notario, las demás formalidades de estilo que ocasionen la perfecta y plena validez de la presente Escritura Pública.- Abogado Francisco Falquez Cobo.- Registro número Seis mil quinientos dieciséis.-



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO



DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
VELEZ SPER DANNY Y SRA.	
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL	CIUDELA	PARROQUIA O SECTOR	
52-0034-001-0-1-9	LOS GIRASOLES	TARQUI	
DIRECCION	No.	MANZANA	SOLAR
AV 11-CALLE 6TA-AV.8 C. AUX.		0034	001

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY	No.
DURAN		09 AGO 1993	7648

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
CALLE 6TA	122.55 Mts.	CALLE AUXILI	119.55 Mts.	AV.8VA	59.85 Mts.	AV.11AVA	63.00 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO		CARACTERISTICAS DEL SOLAR					
8293.63 Mts.2		REGULAR ☐ IRREGULAR ☒					

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
CALLE 6TA	122.55 Mts.	CALLE AUXILI	119.55 Mts.	AV.8VA	59.85 Mts.	AV.11AVA	63.00 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO		CARACTERISTICAS DEL SOLAR					
8293.63 Mts.2		REGULAR ☐ IRREGULAR ☒					

OBSERVACIONES

VILLA # 9K, MANZANA K-KA, CONJUNTO RESIDENCIAL "LOS GIRASOLES". ALICUOTA:2,01%.

AVALUO DEL SOLAR	AVALUO DE LA EDIFICACION	MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL Arg. Juan Falacios Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO AVALUO Y REGISTRO JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
S/. *****11,460,760	S/. *****7,933,440	
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL	
*2.010000000000	S/. *****19,394,200	
OBJETO DEL CONTRATO		
COMPRAVENTA		

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



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

MES

MAY

DIA

24

AÑO

2000

CAJA No.

CA11

No.

04629999

CONTRIBUYENTE

VELEZ SPER DANNY Y SRA.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

52-0034-001-0000-1-9

CODIGO TRANSACC.

PRU

CONCEPTO

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2000
TITULO DE CREDITO No. H-106665 (A)**

Av. Comercial
19,394,200

Av. Catastral
11,636,520

Hipot./Rebaja

Av. Imponible
11,636,520

Impuesto Predial
Adic. 6 por Mil.
Educ. Elem. Basica
Fondo Nac. Medicina
Cuerpo de Bomberos
Aseo Publico
T. Drenaje Pluvial (ECAPAG)
Cont. Esp. Mejoras

1er. Sem.

84,637
34,910
5,818
5,818
8,727
88
11,637
77,577

2do. Sem.

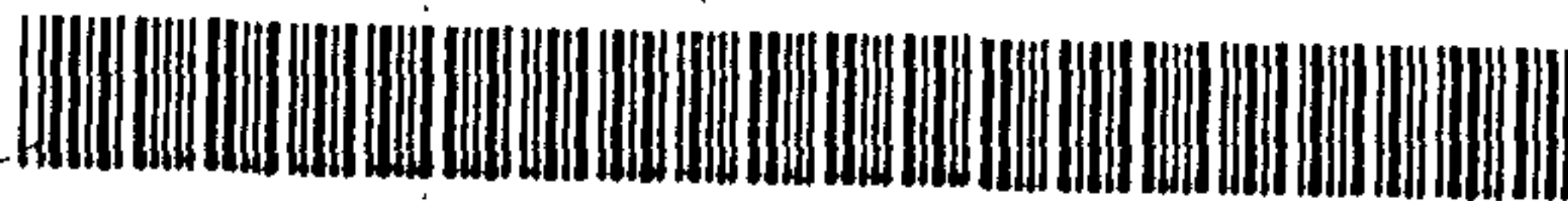
84,637
34,910
5,818
5,818
8,727
88
11,637
77,577

Imp + Adic: 458,424
Coactiva:

Dctos: 3,385
Gran Total: S/. 455,039
Gran Total: \$. 18.21

Recargo:
Liq: 02239150

Fecha Reg.
15-DIC-1999



DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEEF DE RENTAS

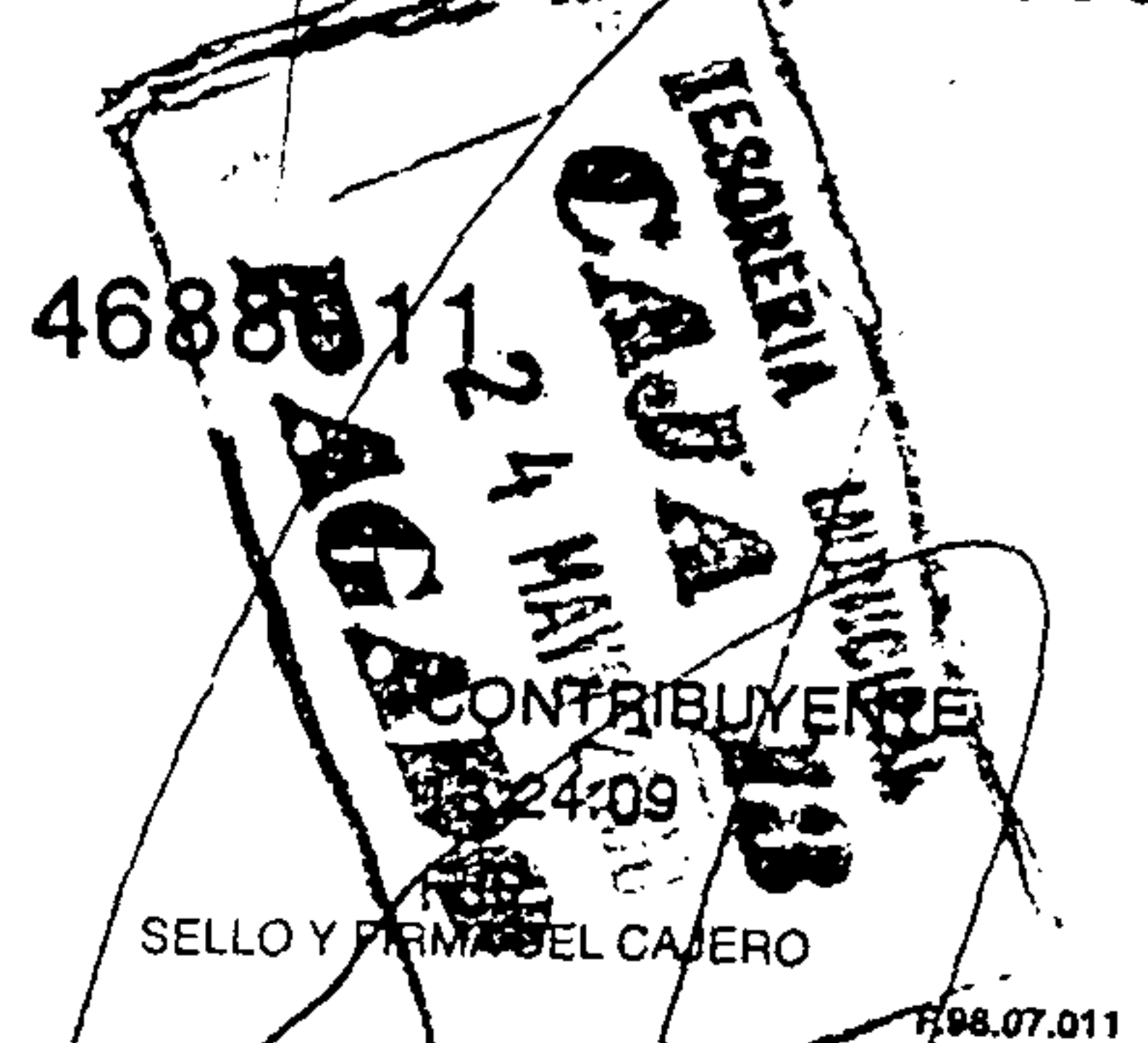
VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO \$/*****
S/*****455,039.00

CHEQUES \$/*****

N/C y/o TRANSFER \$/*****

TOTAL \$/*****
RECIBIDO \$/*****455,039.00

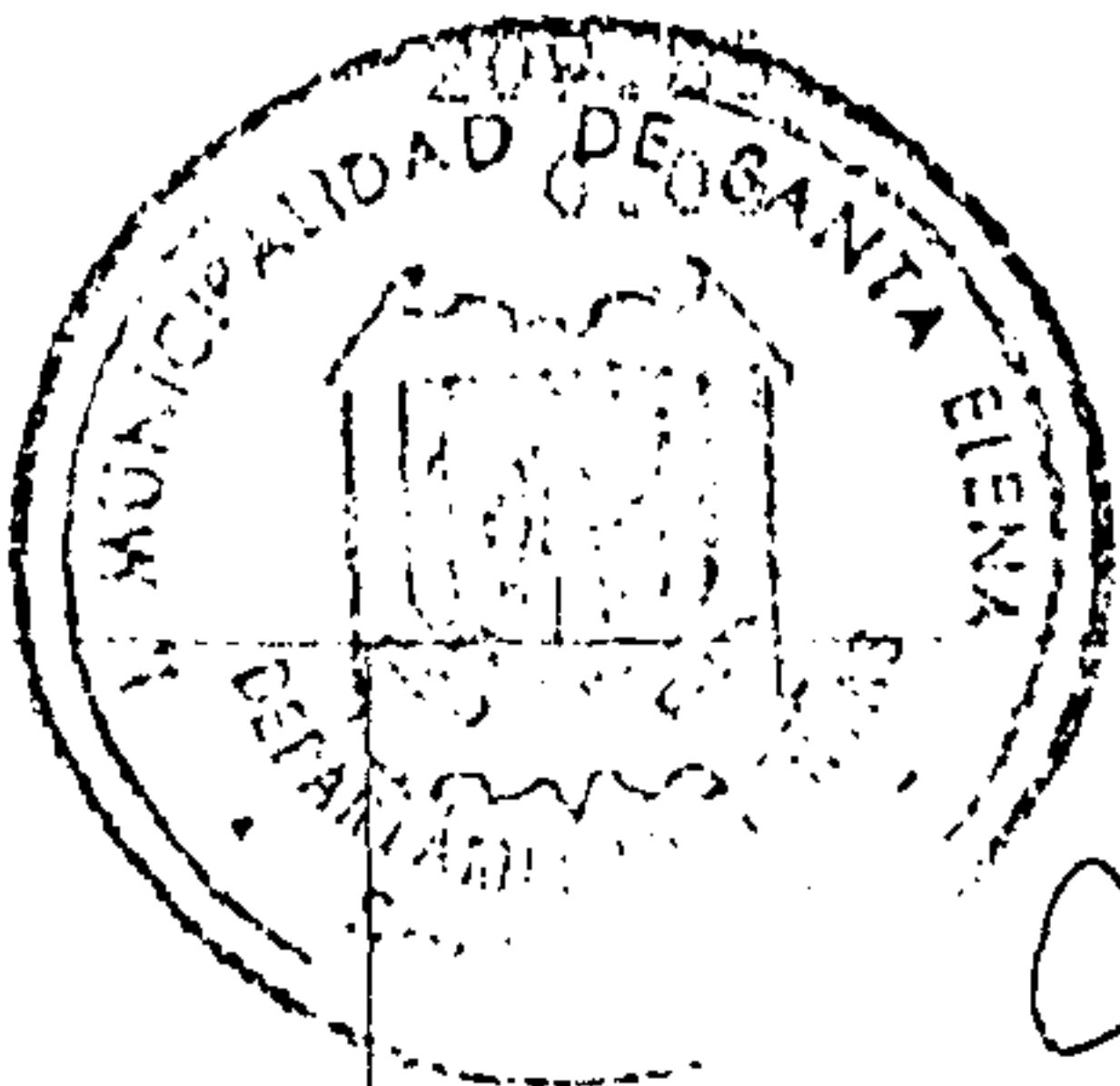


CONTRIBUYENTE



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON SANTA ELENA
DIRECCION FINANCIERA-DEPARTAMENTO DE RENTAS
IMPUESTO PREDIAL URBANO**

FECHA ALICIA	SECTOR:	MANZANA:	LOTIF	ANO:
CONTROL INTERIO	TITULO DE CREDITO No: 49980		FECHA DE EMISION:	
CONTRIBUYENTE: VELEZ SPER DANNY Y LUCIANA ART				
AVALUO TERRENO	349.75	IMPUESTO PREDIAL	1.10	
AVALUO EDIFICIO	0.00	2,3 Y 6 POR 1000 ADIC.P.U.	1.10	
TOTAL AVALUO COMERCIAL	349.75	2 POR 1000 ADICIONAL P.U.	0.00	
MENOS DESCUENTO POR HIPOTECA	0.00	10% SOLARES NO EDIFICADOS	0.00	
AVALUO IMPOSIBLE		SERVICIO PUBLICO	0.00	
CONTRIBUYENTE 0.00 %		VIVIENDA RURAL (VIS)	0.00	
FECHA DE PAGO		SERVICIO CONTRA INCENDIOS	0.00	
		CONTRIB. ESPECIAL MEJORAS	0.00	
		CONTRIB. ESPECIAL MEJORAS	0.00	
		PROCESAMIENTO DE DATOS	0.00	
		1.5 X 1000	0.00	
		SUBTOTAL I.P.U.	0.00	
		DESCUENTO / INTERES %	0.19	
		TOTAL I.P.U.	4.94	



DEPARTAMENTO DE RENTAS

DIRECCION FINANCIERA

SECCION RECAUDACIONES

CONTRIBUYENTE



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

MES
AGO

DIA
31

AÑO
2000

CAJA No.
CA19

No.
04916254

CONTRIBUYENTE

CIA INMOB. CIVIL VELMONSA S.A.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL
CODIGO TRANSACC.
ACO

CONCEPTO

PAGO DE ALCABALA EN CONSIGNACION
SANTA ELENA

APORTE EN CONSTITUCION DE COMPANIA
OTORGA DANNY VELEZ Y SRA
CUANTIA 8'750.000

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO \$ *****
S/ *****
CHEQUES \$ *****21.50
S/ *****
N/C y/o \$ *****
TRANSFER S/ *****
TOTAL \$ *****21.50
RECIBIDO S/ *****

CH. AEN 6099858 2681465. 21.50



4973729

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

CONTRIBUYENTE
11:03:15

JAI
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

CONTRIBUYENTE



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

MES
AGO

DIA
31

AÑO
2000

CAJA No.
CA19

No.
04916282

CONTRIBUYENTE

CIA INMOB. CIVIL VELMONSA S.A.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL
CODIGO TRANSACC.
RCO

CONCEPTO

PAGO DE REGISTROS EN CONSIGNACION
SANTA ELENA

APORTE EN CONSITITUCION DE COMPANIA
OTORGA DANNY VELEZ Y SRA
CUANTIA 8'750.000

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO \$ *****
S/ *****
CHEQUES \$ *****3.51
S/ *****
N/C y/o \$ *****
TRANSFER S/ *****
TOTAL \$ *****3.51
RECIBIDO S/ *****

CH. AEN 6099858 2681465. 3.51



4973730

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

CONTRIBUYENTE
11:04:36

JAI
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

CONTRIBUYENTE

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Formulario No.:

Por S/.

Notaría No.:

Número del Municipio:

Nombre del comprador / A favor de:

Nombre del vendedor / Que otorga:

Concepto:

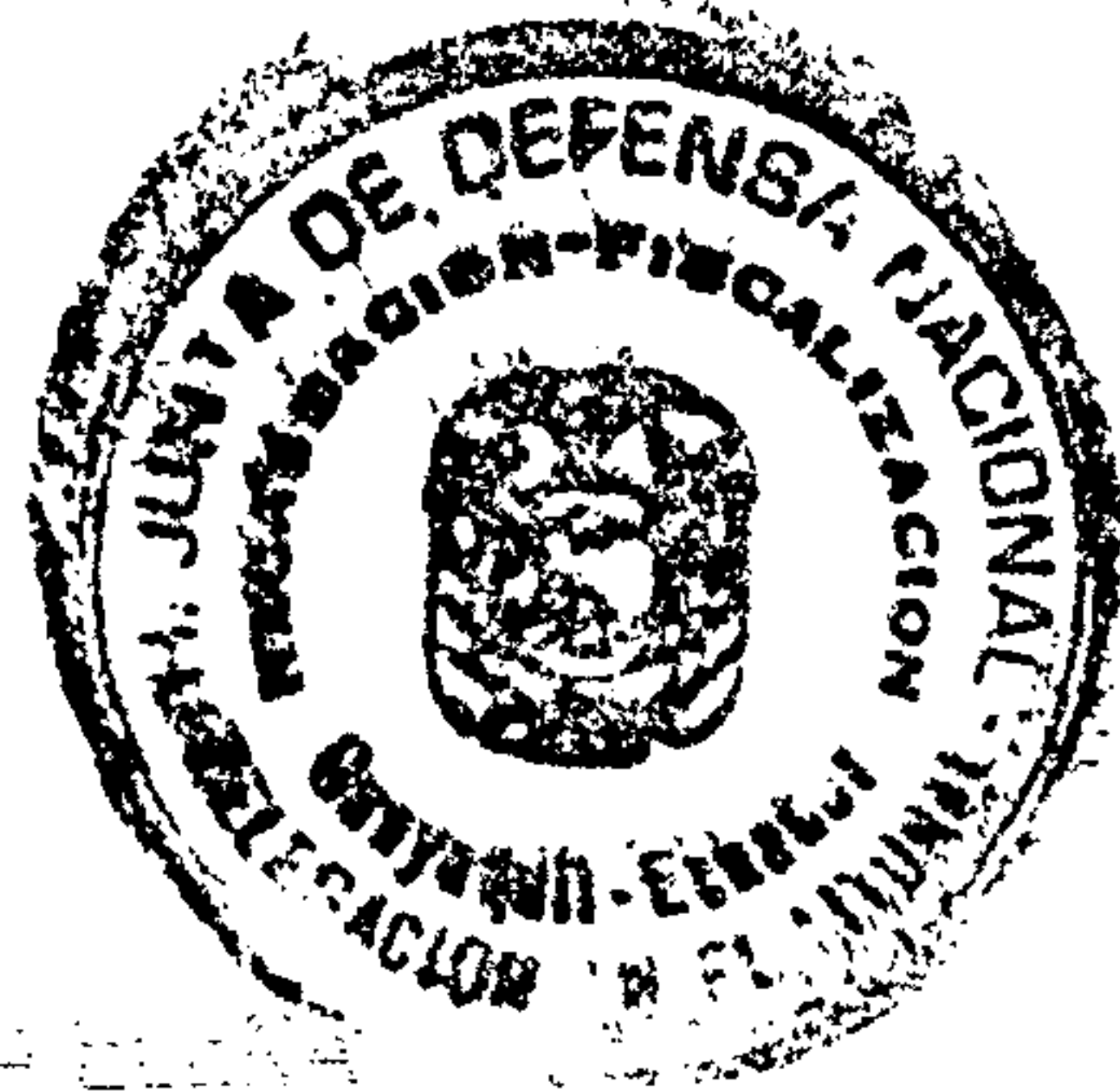
Base imponible:

Observaciones:

Provincia:

Cantón:

Parroquia:



RECAUDACIÓN JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ORIGINAL



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

N° B- 043636 IMPUESTO DE ALCABALAS

USD 3,50
POR S/.

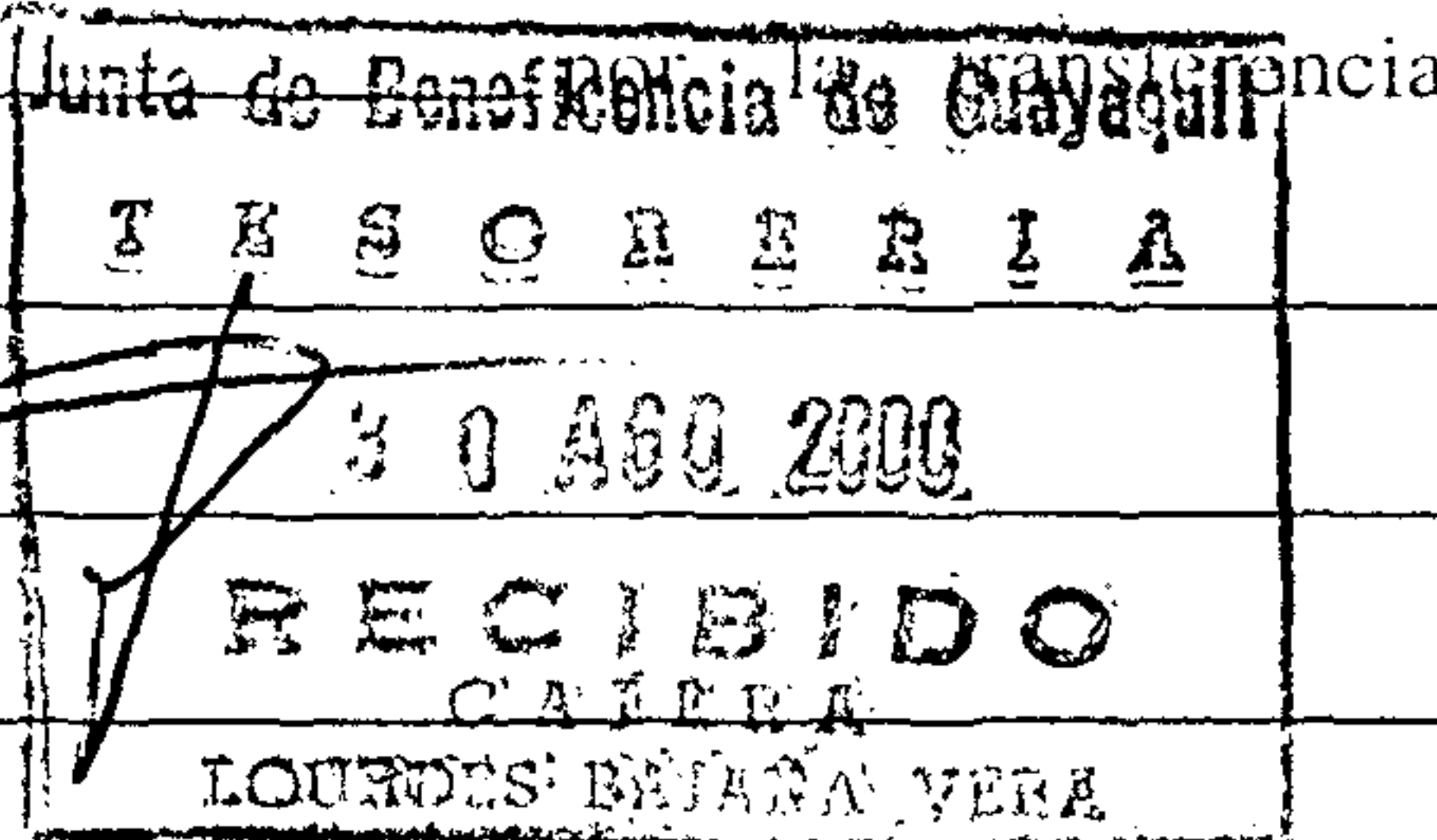
RECIBI de DANNY VELEZ SPER Y LUCIANA MONSELVEZ DEW

la cantidad de TRES CON 50/100 DOLARES

por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de USD 350,00
S/.

de dominio de INMUEBLE A/F.- COMPANIA INMOB.CIVIL VEL-MONSA S.A,
PAGADO EN EFECTIVO CANTON STA.ELENA

NOTARIA TRIGESIMO OCTAVA ABGDO. HUMBERTO MOYA FLORES



según Art. 20 del Decreto Ejecutivo N° 900 de Mayo de 1946.

Guayaquil, 30 de AGOSTO de 19 XXX 2000

LBAJANA
9:53:24

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Roberto Guerro Ulloa

TESORERO



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

MES

DIA

AÑO

CAJA No.

No.

AGO

31

2000

CA19

04916142

CONTRIBUYENTE

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

CIA INMOB. CIVIL VELMONSA S.A.

52-0034-001-0-1-9-1

ALC

CONCEPTO

ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 05-AGO-2000

CUANTIA : 19,400,000.00 ALICUOTA : 100.0000 % Art.

Porc. %

Por los Primeros S/. 10,000,000 x 6.25 % = 625,000

Por la Diferencia S/. 9,400,000 x 8.00 % = 752,000

Adic. Alcabala a E.M.A.G. 0.5 % 97,000

Adic. Alcabala a E.P.A.P-G. 1% 194,000

Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1% 194,000

(-) Dctos. en Alcabalas y Adicion. 0.00 *****

Total Impuesto de Alcabala Municipal ***** 1,862,000

Intereses por Alcabala y Registro Municipal *****

Impuesto al Registro Municipal 1.00 % 194,000

Registro Consejo Provincia 0.1% 19,400

Recargo Registro Municipal 0.00 *****

Recargo Registro Consejo Prov. 0.00 *****

(-) Desc. Alcabi., Reg. y Adic. Art. *****

Tasa de Tramite Administrativo # 1792479 18,300

Tasa de Tramite Catastro-Transferencia 1 inmuebles 18,300

VALOR TOTAL A COBRAR : 2,112,000

CH. AEN 6099858 2681465. 84.48



DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

VALOR RECIBIDO

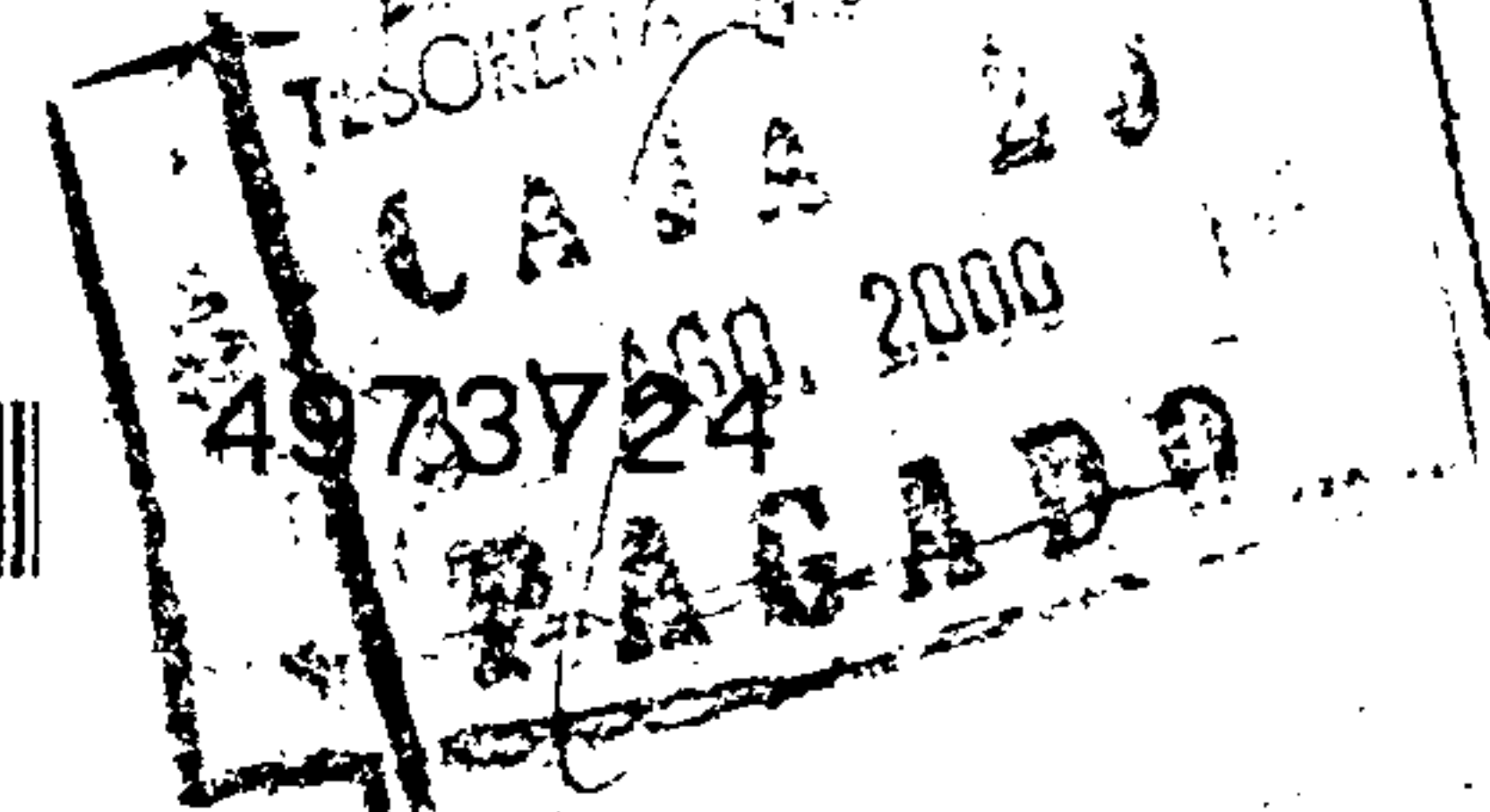
EFFECTIVO \$ *****

CHEQUES \$ *****84.48

N/C y/o TRANSFER \$ *****

TOTAL \$ *****84.48

RECIBIDO/*****



CONTRIBUYENTE

10:55:49

JAI

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

CONTRIBUYENTE

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Formulario No.:

Por S/.

Notaria No.:

Número del Municipio:

Nombre del comprador / A favor de:

Nombre del vendedor / Que otorga:

Concepto:

Base imponible:

Observaciones:

Provincia:

Cantón:

Parroquia:



RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Recaudación

ORIGINAL

0821107

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

REGISTRO

Formulario No.:

Por S/.

Notaria No.:

Número del Municipio:

Nombre del comprador / A favor de:

Nombre del vendedor / Que otorga:

Concepto:

Base imponible:

Observaciones:

Provincia:

Parroquia:

Cantón:



08211110

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL
RECAUDADOR

ORIGINAL



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Nº B- 043635 IMPUESTO DE ALCABALAS

USD 7.76
POR S/.

RECIBI de DANNY VELEZ SPER Y LUCIANA MONSALVEZ DE

la cantidad de SIETE CON 76/100 DOLARES

por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de
USD 776.00
S/.

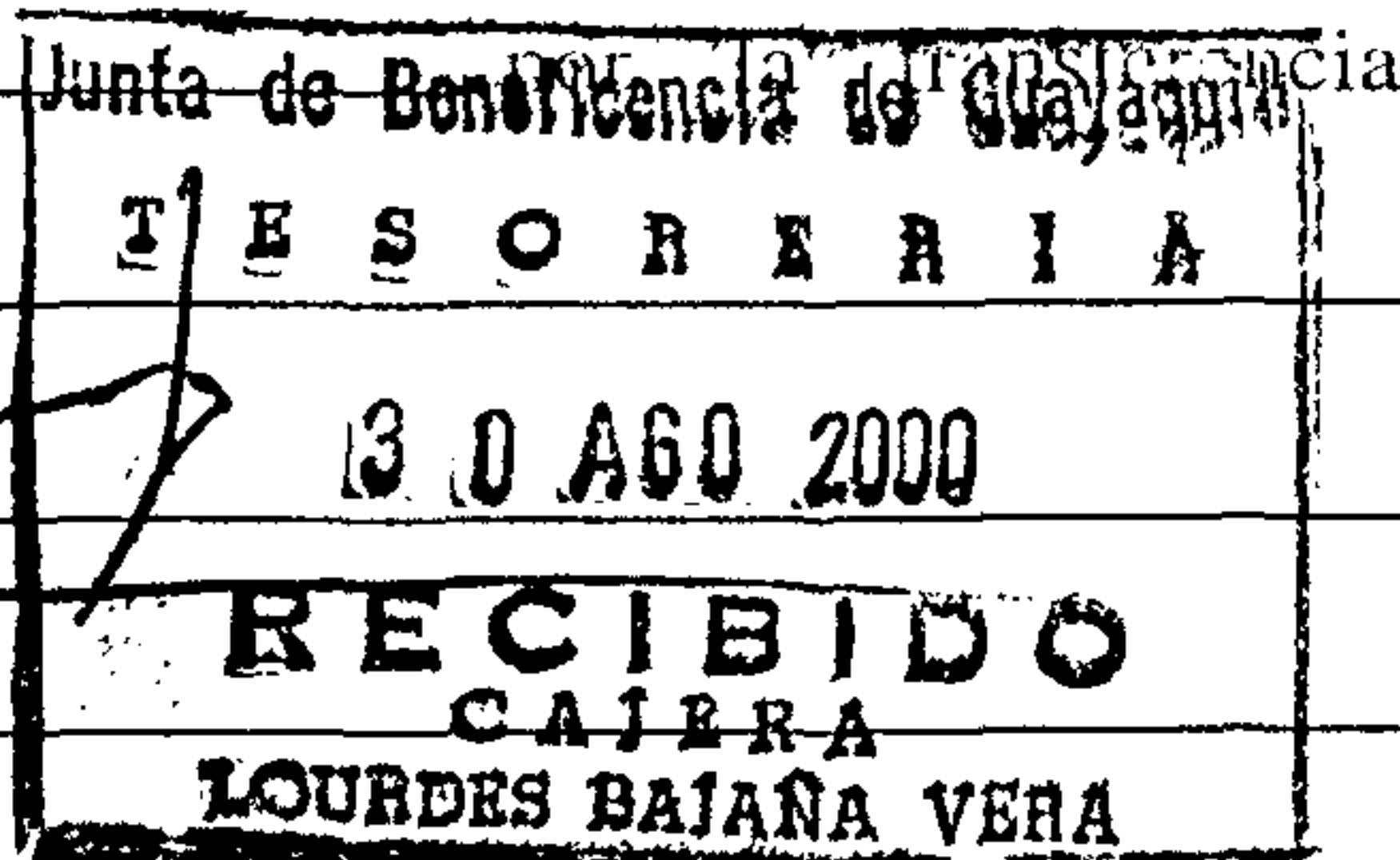
de dominio de INMUEBLE A/F.COMPANIA INMOB.CIVIL VELMONSA S.A.

PAGADO EN EFECTIVO

CANTON GQUIL

NOTARIA TRIGESIMO OCTAVA

ABGDO. HUMBERTO MOYA FLORES



según Art. 20 del Decreto Ejecutivo N° 900 de Mayo de 1946.

Guayaquil, 30 de AGOSTO de 19 XXX

LBAJANA
9:52:45

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO



CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS
PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO
R. O. No. 747 Agosto 14/91 Art. 3 No. 3-2

☐ SOLICITUD

ESPECIE VALORADA \$ 3.000.- No. 15801

Tasa de Servicios Especiales Subcategoría C

☐ Tasa No. 14613

USUARIO

SE VADO PARA FACTURACION

19-07-538

Activo de Solicitud
Construcción inicial ☐
Aumento ☐
Remodelación ☐
Reparación ☐
Otros ☐
Compra Venta ☐
Venta ☐
Transferencia de dominio ☐
Venta de derechos hereditarios ☐

Propietario: CTA. DECORACIONES CASA Y JARDIN Resp. Técnica DANNY VELEZ SPER Y SA.

Dirección: CONJUNTO RESIDENCIAL LOS GIRASOLES.

Piso: Dpto. No. Local No. Urb./Coop./Sector: LOS GIRASOLES.

Código Municipal: 52-34-09. Parroquia/Sector: TARQUI. Manzana: KA. Solar: 09.

Area del Solar: 143,60 m². Alcuota del Solar: Area del Local: Area de Const.

Adjunto Planos: Minuta ☐ Recibo de Pago: Valor: Fecha:

Arquitectónicos ☐ Escritura ☐ anterior No.

Notario ☐ Control de construcción ☐ Otros ☐

Zona 1 ☐ Zona 2 ☐ Zona 3 ☒ Zona 4 ☐ Zona 5 ☐ Zona 6 ☐ Zona 7 ☐

Paga ☒ Exento ☐ ARTICULO LETRA RAZON

Contribución especial de mejoras ☐ Contribución especial de mejoras ☐ 5 C/V

Tasa de servicios especiales ☐ Tasa de servicios especiales ☐

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

AA. SS. AA. LL. 52-34-09

Ramales domiciliario ☐ Colector ☐

Colector ☐ Sumideros ☐

Niveles DIMENSIONES Areas m²

AREA TOTAL

Liquidación de Valor a pagar

Por tasa de servicios especiales Mes x \$/

Por área de solar 143,60 m² x \$/ 538,00 77.256,00

Por área de propiedad horizontal m² x \$/

Por área de construcción m² x \$/

Recibido No. Valor \$/ Fecha

Rebajas por valores ya

TOTAL A PAGAR 77.256,00

SOLICITANTE (INTERESADO O NOTARIO)

FACTURACION

Liquidador Revisor

Fecha Fecha

Válido con respectivo sello de cancelación o exención y timbre de caja For. DPCO. - 019/88
De ser devuelta a EMAG el formulario después de quince días (15) calendario, se le dará de baja.

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

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

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

ARTICULO 8: DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.- En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alicuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquéllos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al edificio, bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 9: RELACION PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES.- Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alicuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que existe entre el inmueble en propiedad horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 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, aquellos no declarados como bienes comunes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el 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 aseó 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 a que hubiere lugar.

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

Si un copropietario o usuario no 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;

- 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, quedara 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 Organo encargado de establecer las políticas de administración del inmueble.

ARTICULO 22: OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas 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 Organo Administrativo de Copropiedad la administración de los bienes comunes. Adicionalmente, los copropietarios, reunidos en Asamblea General, establecerán dentro del reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, las normas de administración, mejoramiento y conservación de los bienes comunes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO VII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) Elegir y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, según lo previsto en el literal b) del artículo 32, a los miembros que conforman el Directorio General tomando en consideración lo determinado en el artículo 46 de este Reglamento General.
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General y la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento General las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General y de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a este Reglamento General o a los reglamentos internos que se expidan;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previsto por la Ley y este Reglamento General; e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, según sea el caso, del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y 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 alicuotas sumen el 20% del total de ellas.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 54: APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de louelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan 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 deudas comunes y, en general, conducir prolijamente y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General, según corresponda;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

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

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, departamento de vivienda o local comercial, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgadas 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.



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

Guayaquil.- Hasta aquí la Minuta.- Es copia, la misma que se eleva a Escritura Pública, se agregan documentos de Ley.- Leída esta Escritura de principio a fin, por mí el Notario en alta voz, a los otorgantes quienes la aprueban en todas sus partes, se afirman, ratifican y firman en unidad de acto, conmigo el Notario. Doy fe.-

Econ. DANNY SVEN VELEZ SPER

Ced. U. No. 090604848-3

Cert. Vot.

SONIA L. MONSALVE ARTEAGA

Ced. U. No. 090904959-5

Cert. Vot.

BERTHA IRMA ZAMBRANO CEDEÑO

Ced. U. No. 0915181146

Cert. Vot.

EL NOTARIO

AB. HUMBERTO MOYA FLORES.

SE OTORGO ANTE MI Y CONSTA DEBIDAMENTE REGISTRADA EN EL
ARCHIVO A MI CARGO, EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE **QUINTO**
TESTIMONIO EN **VENTION FOJAS UTILES** QUE SELLO, RUBRICO
Y FIRMO.

GUAYAQUIL, 31 DE AGOSTO DEL 2.000

EL NOTARIO

Abg. Humberto Moya Flores
Notario Público del Estado de Guayaquil

ESPACIO EN
BLANCO

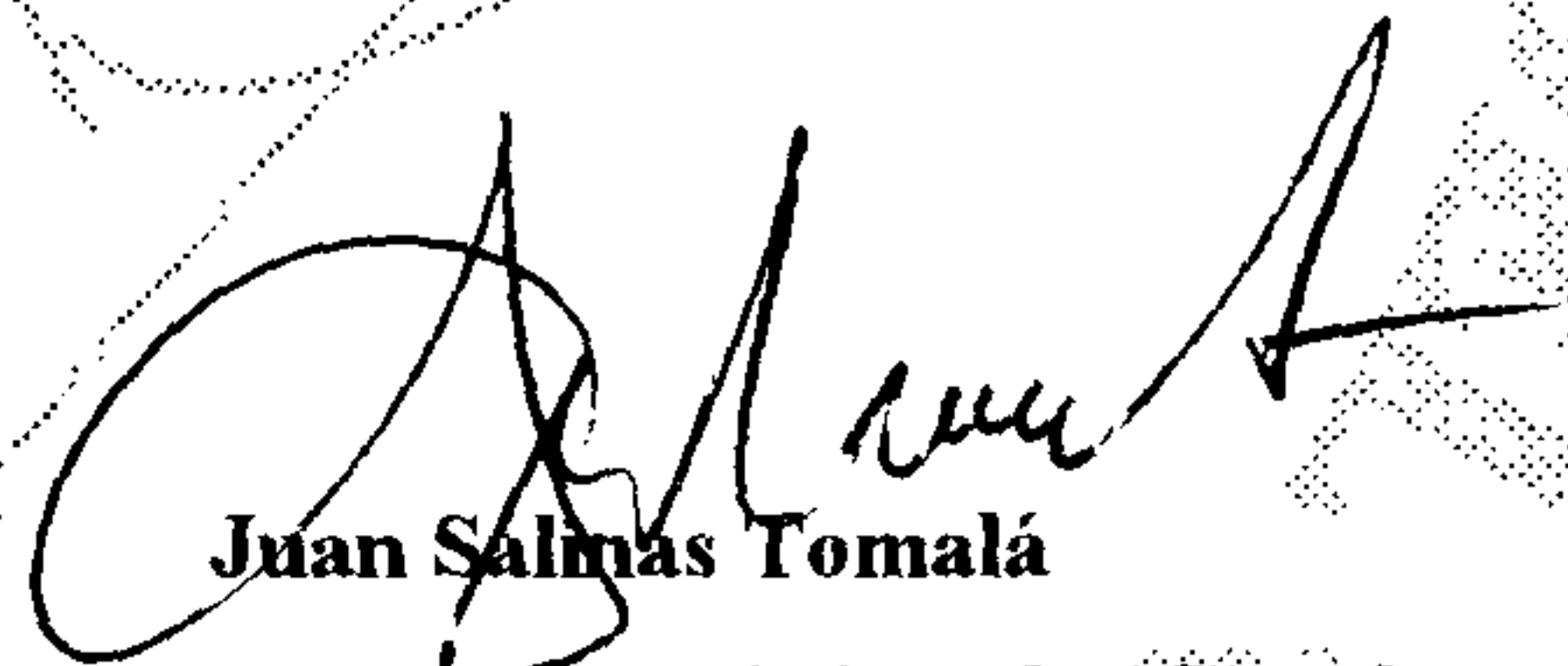
ESPACIO EN
BLANCO

ESPACIO EN
BLANCO

El Regis

31812

trador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, certifica que con fecha **28 de Noviembre del 2000** se inscribió el APORTE: Tomo **59**, de Fojas **30229 A 30230**, con el # **12205** de inscripción del Registro de Propiedad y anotada bajo el # **35045** del Repertorio, efectuada por **DANNY SVEN VELEZ SPER** y **SONIA LUCIANA MONSÁLVE ARTEAGA**, a favor de **LA COMPAÑIA INMOBILIARIA CIVIL VELMONSA S.A.**, de la Villa identificada como **09- K** y su correspondiente alicuota de condominio equivalente a Dos enteros un centésimo por ciento, de la Primera Etapa, manzana K-KA, del Conjunto Residencial LOS GIRASOLES, parroquia urbana Tarqui, de ésta ciudad. Escritura Otorgada ante el Notario Ab. Humberto Moya Flores el **9 de Agosto del 2000.-** Cualquier enmendadura, alteración, modificación al texto de éste documento lo invalida.- Guayaquil, **siete de Diciembre del Dos mil.-**



Juan Salinas Tomalá
Registrador de la Propiedad del Cantón
Guayaquil Encargado

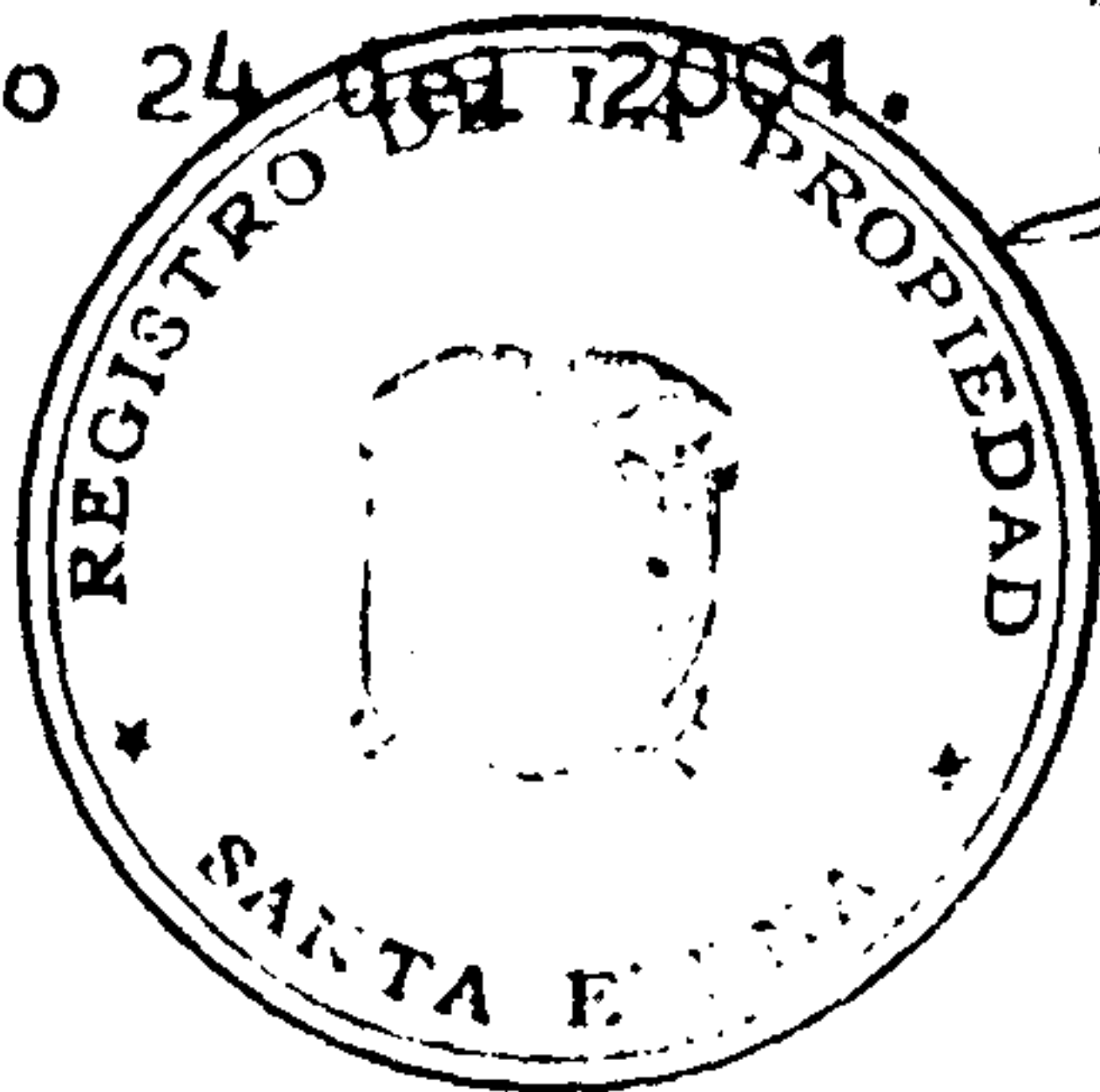


Amanuense de Certificados : JBARRETO
Revisor de Certificados : CHEREDIA
Revisor de Prohibiciones : ERAMOS

Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil

Valor Total pagado por este Certificado: \$ 5.00

TIFICO: Que en cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No.00-G-IJ-0006137 del Intendente Jurídico de la Oficina - de Guayaquil de fecha 27 de Octubre del 2000, procedo a -- inscribir la Transferencia de Dominio que hacen los señores Danny Sven Velez Sper y Sonia Monsalve Arteaga a favor de la compañía INMOBILIARIA CIVIL VELMONSA S.A. con el "e-gistro No.76 y Repertorio No.124.-
Santa Elena, Enero 24 del 2001.



[Signature]
Ab. Jorge Guzmán Hernández,
Registrador de la Propiedad
Cantón Santa Elena

De conformidad con el numeral 5 del artículo 13 de la Ley Notarial reformada por Decreto Supremo número 2803 de marzo 31 de 1978 publicada en el Registro Oficial N° 584 del 12 de abril de 1978, DOY FE que la fotocopia procedente que consta de UNA folios, es exacta al documento original que también se me exhibe. -Cuantía: Indeterminada. -Guayaquil, 06 FEB. 2001



[Signature]
Ab. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Décimo Tercero
Guayaquil

1.- En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución Número 00-G-13-0006137 dictada el 27 de Octubre del 2000 por el Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil, queda inscrita la escritura, que contiene la CONSTITUCIÓN de la Compañía Inmobiliaria Civil Velmonsa S. A. de \$ 14.756 a 14.797 número 3388 del Registro Mercantil bajo el número 4352 del Registro de la Propiedad, con fecha de Ley, he a dado una copia auténtica de la escritura.- Guayaquil, 20 de Febrero del 2001.



[Signature]
DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA
REGISTRADORA MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL