



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García



Disco Duro:
G&C (Varios)
Nº Ingreso: I-4125
Patricia

1

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANONIMA LISANDISA S.A.-
CUANTÍA: U.S.\$1.600,00.- En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, a los doce días del mes de septiembre del año dos mil, ante mí, **Abogado VIRGILIO JARRÍN ACUNZO**, Notario Público Suplente Décimo Tercero de este Cantón, en ejercicio del cargo por licencia otorgada a su titular **Doctora NORMA PLAZA ARAY DE GARCÍA**, comparecen las señoras **Abogada ADRIANA DEL ROCÍO IDROVO SOLÍS**, de estado civil casada, de profesión Abogada, y **MARÍA ISABEL SOLÍS CABRERA VIUDA DE IDROVO**, de estado civil viuda, de profesión ama de casa, ambas por sus propios y personales derechos; las comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad de Guayaquil, con la capacidad civil y necesaria para celebrar toda clase de actos o contratos, y a quienes de conocerlas personalmente doy fe; bien instruidas en el objeto y resultados de esta escritura pública de CONSTITUCION DE COMPAÑIA ANONIMA, a la que proceden como queda indicado, con

amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentan la minuta que es del tenor siguiente: "SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la que conste la CONSTITUCIÓN DE UNA COMPAÑÍA ANÓNIMA, que se determina al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones: **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración del presente contrato por una parte, la señora **Abogada ADRIANA DEL ROCÍO IDROVO SOLÍS**, de nacionalidad ecuatoriana, casada, mayor de edad, de profesión Abogada; y la señora **MARÍA ISABEL SOLÍS CABRERA VIUDA DE IDROVO**, ecuatoriana, viuda, ama de casa, mayor de edad, todas con domicilio y residencia en la ciudad de Guayaquil, por sus propios derechos.- **CLÁUSULA SEGUNDA: DECLARACIÓN DE VOLUNTAD.-** Las otorgantes manifiestan que es su voluntad la de asociarse en una Compañía Anónima que se registrará por las disposiciones del Código de Comercio, de la Ley de Compañías, y el Estatuto que se inserta a continuación: **ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA LISANDISA S.A.-** **CAPÍTULO PRIMERO: LA DENOMINACIÓN SOCIAL, DOMICILIO, PLAZO O DURACIÓN, OBJETO**



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

**SOCIAL Y CAPITAL SOCIAL.- ARTICULO PRIME-
RO: DENOMINACIÓN SOCIAL.-** Con el nombre
de Compañía **LISANDISA S.A.** se constituye
la presente Compañía Anónima.- **ARTICULO
SEGUNDO: DOMICILIO.-** El domicilio principal
de la compañía es la ciudad de Guayaquil,
Provincia del Guayas, República del Ecuador,
y podrá establecer agencias y sucursales en
cualquier otro lugar de la República del
Ecuador o en países extranjeros, por
resolución tomada en Junta General de
Accionistas.- **ARTICULO TERCERO: EL PLAZO.-**
El plazo de duración de la Compañía es de
CINCUENTA (50) AÑOS contados a partir de la
inscripción del contrato social en el
Registro Mercantil, pudiendo el mismo, ser
ampliado o reducido por resolución tomada en
junta general de accionistas.- **ARTICULO
CUARTO: OBJETO.-** La compañía se dedicará a
la realización de todo acto y contratos
mercantiles permitidos por la Ley: **a)**
Compra, venta, arrendamiento, administración
de bienes inmuebles Urbanos y Rurales,
sometidos o no al Régimen de la Propiedad
Horizontal, ubicados dentro o fuera del
territorio nacional o insular del Ecuador.
b) Se dedicará también a la prestación de

servicios de computación, procesamientos de datos, sistemas y programas de computación.

c) A dar servicios generales para uso de oficina, incluyendo de revelados, copias fotostáticas. **d)** Se dedicará a la prestación de servicios de Auditorías, y de asesorías contables, de administración de empresas, financieras, económicas, tributarias, y de comercio exterior.- **e)** Así también como a dar servicios de mecánica, lavado, lubricación, y otros servicios similares para vehículos; y de mecánica, rectificación, reparación, revisión lubricación, y mantenimiento de motores y maquinaria en general. **f)** Podrá dar servicios de hotelería, cabañas y residencias, calificadas en sus diferentes clasificaciones; de restaurantes, bar, cafetería, fuente de soda, y de establecimientos similares; de discotecas, salas de baile, baño de vapor y saunas, salas de masajes y gimnasios; de lavandería, limpiezas en seco, y tintorería. **g)** Podrá dedicarse a la comercialización de importación y exportación de productos artesanales y alimenticios, y además de libros y materiales complementarios, de carácter visual, audiovisual, sonoro y



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

cualesquiera otra manifestación editorial de carácter didáctico. **h)** La ²⁰¹⁰ ~~compañía~~ se dedicará a la explotación por cuenta propia o de terceros del transporte aéreo, marítimo o fluvial de mercadería en general, fletes, acarreos, encomiendas, y equipajes y su distribución, almacenamientos y depósito, embalaje y guardamuebles y dentro de esta actividad la de comisionista, consolidación de carga, carrier, y representante de toda operación o fin. **i)** Podrá realizar a través de terceros, transporte terrestre de mercadería en general, fletes, acarreos, encomiendas. **j)** Dentro de su actividad podrá dedicarse a la recepción, transportación a través de terceros y distribución de envíos en el interior y exterior del país, ya sea del Ecuador hacia cualquier País, como del exterior hacia el Ecuador, llámese estos carga aérea, marítimo, o terrestre, a través de terceros, correo paralelo, cartas; tarjetas postales, impresos, afiches, catálogos, libros y documentos en general. **k)** Podrá realizar mudanzas internacionales, consolidación de exportación e importación, trámites aduaneros y del Banco Central del Ecuador, encomiendas, postales, pequeños

paquetes, monedas nacionales y extranjeras, o de títulos valores que los representan tales como: giros, transferencias, money order con sujeción a lo que fuere necesario a las leyes nacionales y extranjeras; 1) Podrá igualmente invertir sus recursos en cualesquiera de las operaciones financieras existentes en el sistema vigente que le fuera más conveniente, podrá intervenir como fundadora en la constitución de otra u otras compañías que se dediquen a cualquier tipo de negocios permitidos por la Ley, adquirir acciones o participaciones en otras compañías, para lo cual podrá celebrar contratos y toda clase de actos jurídicos. Para el cumplimiento de su objetivo, la compañía podrá celebrar todos los actos y/o contratos que fueren permitidos por la Ley.-

ARTÍCULO QUINTO.- CAPITAL.- El capital autorizado es de **UN MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1.600,00)**; el capital suscrito es de **OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$800,00)** dividido en **OCHOCIENTAS (800)** acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de **UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,00)** cada una.-



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

ARTICULO SEXTO.- TÍTULOS. Los títulos correspondientes a las acciones suscritas estarán redactados en idioma castellano y contendrán los requisitos establecidos en la Ley de Compañías; los títulos podrán contener una o varias acciones y serán suscritos por el Presidente y el Gerente General.- **ARTÍCULO SÉPTIMO.- PROPIETARIOS DE LAS ACCIONES.**- Se considerará como dueño de las acciones, a quien aparezca como tal en el Libro de Acciones y Accionistas de la compañía.- **ARTÍCULO OCTAVO.- TRANSFERENCIA DE ACCIONES.**- La propiedad de las acciones se transferirá mediante el registro o inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas de la nota de cesión que deberá hacerse constar en el título correspondiente o en una hoja adherida al mismo, firmada por quien la transfiere.- **ARTÍCULO NOVENO.- DESTRUCCIÓN O PÉRDIDA DE ACCIONES.**- En caso de destrucción o pérdida de un título de acción o certificado provisional, el interesado deberá comunicar dicho particular a la compañía por escrito y solicitar el otorgamiento de un título de acción o certificado provisional, el mismo que será otorgado, en su caso, previo el cumplimiento

de los siguientes requisitos: a) publicación de un aviso por tres (3) días consecutivos en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, anunciando la pérdida, el número del título o certificado, las acciones que comprenden y el nombre del propietario; y b) que el interesado satisfaga todos los gastos que ocasionare el trámite anteriormente señalado.- **ARTÍCULO DÉCIMO.-**

RESPONSABILIDAD DE LOS ACCIONISTAS.- Los accionistas responderán únicamente hasta el monto de las acciones que hubieren suscrito en el capital de la compañía. Las utilidades se repartirán entre los accionistas a prorrata del valor pagado de las acciones.-

ARTÍCULO UNDÉCIMO.- Los accionistas podrán hacerse representar por terceras personas en la Junta General, mediante carta dirigida al Gerente General, sin embargo, no podrán representarlos ni los administradores ni los comisarios.- **ARTÍCULO DUODÉCIMO.-**

DERECHOS DE LOS ACCIONISTAS.- Son derechos fundamentales de los accionistas: a) Que se les reconozca la calidad de accionistas; b) Participar de los beneficios sociales, debiendo observarse igualdad de tratamiento



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

para ellos; c) Participar en las mismas condiciones que en el literal anterior, de la distribución del acervo social, en caso de liquidación de la compañía; d) Intervenir en las juntas generales con derecho a voto en proporción al valor pagado de sus acciones, entendido que, cada acción liberada de derecho a un voto; e) Integrar los órganos de administración o de la fiscalización de la compañía si fueren elegidos en la forma prescrita en la Ley de Compañías y los presentes estatutos sociales; f) Gozar de derecho de preferencia para la suscripción de acciones en el caso de aumento de capital; g) Negociar libremente sus acciones; h) Impugnar las resoluciones de las juntas generales y demás organismos de la compañía, en los casos y en la forma prevista en la Ley de Compañías.-

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.- La compañía será gobernada por la junta general y administrada por el Presidente, el Vicepresidente, el Gerente General y los Gerentes.- **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- DE LA JUNTA GENERAL.-** La Junta General, formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos, es el

órgano supremo de la compañía, por lo tanto, tiene poderes para resolver todos los asuntos relativos a los negocios sociales y para tomar decisiones que juzgue conveniente a la defensa de la sociedad, sin perjuicio del derecho de impugnación que le asiste a los accionistas de acuerdo a lo prescrito en la Ley de Compañías. Tales resoluciones deberán ser cumplidas por todos los funcionarios y empleados de la compañía.-

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- Las Juntas Generales de Accionistas son ordinarias y extraordinarias, se reunirán en el domicilio principal de la compañía. Las juntas generales ordinarias de accionistas, se reunirán por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la compañía para considerar los asuntos especificados en los numerales segundo y tercero del artículo doscientos treinta y uno (Art. 231) de la Ley de Compañías y cualquier otro asunto puntualizado en el orden del día, de acuerdo a la convocatoria. Las juntas generales extraordinarias, se reunirán en cualquier época, cuando fueren convocadas, para tratar los asuntos

puntualizados en la convocatoria.- Las juntas generales sean ordinarias o extraordinarias, serán convocadas por la prensa en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, con ocho (8) días de anticipación cuando menos al fijado para su reunión; en la convocatoria se deberá señalar el lugar, día, hora y el objeto de la reunión. Toda resolución que se tome sobre asuntos no expresados en la convocatoria será nula.- La junta general se reunirá en primera convocatoria si los convocados a ella representen cuando menos el cincuenta por ciento (50%) del capital pagado, de no haber quórum en esta primera convocatoria, se dispondrá de una segunda, pudiendo en este caso, reunirse la junta general con el número de accionistas presentes, debiéndose expresar así en el aviso correspondiente, esta segunda convocatoria no podrá modificar el objeto de la primera ni podrá reunirse antes de ocho (8) días en su convocatoria, así como demorarse más de treinta (30) días de la fecha fijada para la primera reunión; para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la disolución anticipada de la compañía, la reactivación de la sociedad en proceso de liquidación, la convalidación y en general cualquier modificación del estatuto social, deberá 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 demorarse más de sesenta (60) días contados a partir de la fecha fijada para la primera reunión al 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 anteriormente.- **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.-** Las decisiones de las juntas generales, salvo las excepciones previstas en la Ley de Compañías y los presentes estatutos, serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión.- Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría numérica.- **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.-**

50 005

Antes de declararse la junta general, el secretario elaborará la lista de los concurrentes a la reunión, incluyendo en dicha lista a los tenores de las acciones que constaren como tales en el Libro de Acciones y Accionistas, debiendo el secretario elaborarla, anotar los nombres de los accionistas presentes y representados, la clase y valor de las acciones y el número de votos que le correspondan, dejando constancia con su firma y la del Presidente de la junta general, del alistamiento que hiciere.- **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.**- La junta general de accionistas será dirigida por el Presidente de la sociedad y actuará como secretario el Gerente General de la compañía, en caso de no haber concurrido ninguno de estos funcionarios, serán subrogados por cualquiera de los accionistas presentes.- **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.**- La junta general ordinaria podrá deliberar sobre la suspensión o remoción de los administradores y demás miembros del órgano de administración, aunque el asunto no figure en el orden del día.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO.- DE LAS ACTAS.**- Las actas se llevarán en hojas móviles escritas a



NOTARIA
13o
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

máquina, se aprobarán en la misma sesión y deberán ser extendidas y firmadas por quien actuó de presidente y secretario de la junta a más tardar dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha de la reunión; de cada junta se formará un expediente con la copia del acta y los demás que justifiquen que las convocatorias se hicieron en legal forma así como los demás requisitos exigidos por la Ley de Compañías y el reglamento dictado para este evento por la Superintendencia de Compañías.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.-** No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la junta general se entenderá legalmente convocada y válidamente constituida, en cualquier lugar y dentro del territorio ecuatoriano, siempre que se encuentre reunida la totalidad del capital pagado y los asistentes, quienes deberán suscribir el acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la celebración de la junta y estén de acuerdo con los puntos a tratarse en forma también unánime. Sin embargo, cualesquiera de los asistentes puede oponerse a la discusión de asuntos sobre los cuales no se considera suficientemente informado.- **ARTÍCULO VIGÉ-**

SIMO SEGUNDO.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.- Corresponde a la junta general de accionistas en forma amplia, el gobierno de la sociedad y en forma señalada: **a)** Elegir al Presidente, al Vicepresidente, al Gerente General, los Gerentes que estime convenientes, estableciendo sus atribuciones y los Comisarios; **b)** Aprobar y rechazar los balances y cuentas de las operaciones sociales, previa lectura del informe del Comisario, ya sea éste principal o suplente que haya actuado; **c)** Conocer los informes que se le presenten; **d)** Resolver sobre el arrendamiento por más de cinco (5) años, venta, permuta, anticresis o cualquier otra forma de enajenación o limitación al dominio de los bienes inmuebles de la sociedad; **e)** Disponer el reparto de las utilidades y determinar al porcentaje que ha de deducirse para integrar el fondo de reserva de la sociedad; **f)** Acordar el aumento o el reintegro del capital social; **g)** Fijar la remuneración de los funcionarios que elija y removerlos cuando crea conveniente a la buena marcha de la socie-



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

dad; **h)** Decidir sobre el establecimiento de agencias y sucursales, nombrando sus funcionarios y determinando sus atribuciones y deberes, así como también acordar la suspensión de las mismas; **i)** Acordar la disolución y liquidación de la compañía antes de su vencimiento y prorrogar la existencia de la misma; **j)** Elegir el liquidador o los liquidadores de la compañía; y **k)** Resolver acerca de todo asunto que no estuviere puntualizado y previsto en los presentes estatutos y que por ley le corresponda.- **ARTICULO VIGESIMO**

TERCERO.- DEL PRESIDENTE.- La junta general de accionistas elegirá un Presidente, quien ejercerá dicho cargo por el lapso de cinco (5) años y le corresponderá: **a)** Convocar y dirigir las juntas generales; **b)** Suscribir conjuntamente con el secretario de las juntas las actas de tales sesiones y las lista de asistentes concurrentes a la misma; **c)** Suscribir con el Gerente General los títulos de acciones y certificados provisionales; **d)** Ejercer la representación legal, judicial y



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

extrajudicial de la compañía individual o conjuntamente con el Gerente General; y e) Vigilar el exacto cumplimiento por parte de los funcionarios y empleados de la compañía de sus deberes. En caso de ausencia o falta temporal del Presidente será reemplazado por el Vicepresidente con todas sus atribuciones.- **ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO.- DEL VICEPRESIDENTE.-** La junta general de accionistas elegirá un Vicepresidente, quien ejercerá dicho cargo por el lapso de cinco (5) años y le corresponderá: a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía individual o conjuntamente con el Gerente General; b) Reemplazar al Presidente o al Gerente General con todas sus atribuciones, en caso de falta o impedimento legal que les impida ejercer sus cargos y obligaciones.- **ARTÍCULO VIGESIMO QUINTO.- DEL GERENTE GENERAL.-** La junta general de accionistas designará un Gerente General, el cual durará en el ejercicio de su cargo cinco (5) años y le corresponderá la administración de los negocios y esta-

blecimientos sociales así como también ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicialmente y en tal calidad podrá: a) suscribir, endosar, cobrar letras de cambio, pagarés a la orden, libranzas, b) abrir y cerrar cuentas corrientes en bancos nacionales o extranjeros y girar sobre ellas; c) contratar y remover empleados de la sociedad, así como también fijar sus remuneraciones y terminar sus contratos; d) otorgar poderes especiales y generales, estos últimos previa autorización de la junta general de accionistas. En caso de ausencia o falta temporal del Gerente General, será reemplazado por el Vicepresidente con todas sus atribuciones.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.- DE LOS GERENTES.-** Los Gerentes serán nombrados por la Junta General de Accionistas, quien además, les señalará cada uno sus deberes y atribuciones, entre los cuales estará la representación legal individualmente de la compañía, durarán en el ejercicio de sus cargos CINCO (5) años, los mismos que podrán ser removidos o ratificados por la Junta



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

General de Accionistas.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- DEL COMISARIO.-** Cada año la junta general de accionistas elegirá a un Comisario Principal y un Suplente que durarán UN (1) año en sus funciones, quienes tendrán derechos ilimitados de inspección y vigilancia sobre las operaciones sociales de la compañía y en su gestión, deberes y demás atribuciones, se estará en lo dispuesto en la Ley de Compañías.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.-** El Comisario deberá ser especial e individualmente convocado cuando deba reunirse la junta general, bajo sanción de nulidad, salvo lo dispuesto en contrario en la Ley de Compañías para los casos en que la Superintendencia de Compañías realice la convocatoria, así como también en el caso de que la junta general de accionistas se reúna en la forma y modo determinado en el artículo VIGÉSIMO de los presentes estatutos sociales, sin embargo su inasistencia, no será causa de diferimiento de la sesión.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.-** El ejercicio económico anual de la

compañía se iniciará el primero de enero y concluirá el treinta y uno de diciembre de cada año.-

ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- DE LA DISOLUCIÓN ANTICIPADA.- En caso de disolución anticipada de la sociedad, se estará a lo dispuesto en la Ley de Compañías.-

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- DE LAS UTILIDADES.- Las utilidades serán repartidas previa resolución de la junta general entre los accionistas a prorrata del valor pagado de sus acciones, pero será obligatorio separar previamente de los beneficios líquidos de cada anualidad un porcentaje no menor al **diez por ciento (10%)** de los mismos para constituir el Fondo de Reserva legal de la compañía hasta que éste alcance cuando menos el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- DISPOSICIÓN.-** En todo lo que no estuviere previsto en los presentes estatutos sociales, se aplicarán las normas de la Ley de Compañías, Código de Comercio, Código Civil y demás leyes de la República del Ecuador.- **CLÁUSULA**

TERCERA: SUSCRIPCIÓN Y PAGO DEL CAPITAL SOCIAL.- Las accionistas fundadoras han suscrito la totalidad de las acciones provenientes del capital social, y pagan las mismas, en la forma que se determina a continuación: La señora **Abogada ADRIANA DEL ROCÍO IDROVO SOLÍS**, suscribe CIENTO SESENTA (160) acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,00) cada una, y paga el setenta y cinco por ciento (75%) de su valor con el aporte de los bienes inmuebles que se describen más adelante; y el veinticinco por ciento (25%) en efectivo esto es la cantidad de **CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$40,00)**; la señora **MARÍA ISABEL SOLÍS CABRERA**, suscribe SEISCIENTAS CUARENTA (640) acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,00) cada una, y paga en numerario, el veinticinco por ciento (25%) de su valor, esto es la suma de **CIENTO SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$160,00)**, valores que están



NOTARIA
 130
 Guayaquil
 Dra. Norma
 Plaza de
 García

depositados en una Cuenta especial abierta para el efecto en el **FILANBANCO**.- Las accionistas fundadoras se obligan a pagar el setenta y cinco por ciento (75%) restante del valor de cada una de las acciones suscritas, en el plazo máximo de **DOS (2) AÑOS**, y en cualesquiera de las formas permitidas por la Ley.- **CLÁUSULA CUARTA:** La señora **Abogada ADRIANA DEL ROCÍO IDROVO SOLÍS**, es propietaria de dos oficinas signadas con los números **UNO (1) y DOS (2)**, ubicadas en el piso número **VEINTE (20)**, del **Edificio "EL FÓRUM"** que se encuentra construido en los solares signados con los números **CINCO (5), SIETE (7) y DOCE (12)** de la **manzana CERO SETENTA Y CUATRO (074)**, situado con frente a las calles Vélez entre las de Seis de Marzo y Pedro Moncayo, Parroquia Urbana **ROCAFUERTE**, de la ciudad de Guayaquil.- Los tres (3) solares urbanos referidos se encuentran formando **un solo cuerpo**, y están circunscritos por linderos y dimensiones generales que siguen: **POR EL NORTE**, la calle Vélez, con treinta y ocho metros (38,00 m.); **POR EL SUR**, una línea



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

quebrada que iniciándose en el vértice Sureste del rectángulo que forman los linderos del solar, siguen la dirección Este-Oeste, con veintiocho metros, cincuenta y cinco centímetros (28,55 m.), lindando con propiedades de los señores LUIS LARA SANDOVAL, FRANCISCO HERNÁNDEZ P. y DAVID HUERTA C., luego gira en ángulo recto de Norte a Sur, con dos metros, cuarenta centímetros (2,40 m.), tuerce en el mismo ángulo en dirección Este-Oeste con siete metros, noventa y cinco centímetros (7,95 m.), lindando con propiedades de la familia Ponce, vuelve a girar en ángulo semirecto con dirección Sur-Norte, en una extensión de cinco metros, cero cinco centímetros (5,05 m.), y tuerce otra vez en dirección Este-Oeste, con un metro, sesenta centímetros (1,60 m.) limitando también este sector, que es en donde se forma el llamado martillo, con la propiedad de la familia Ponce, en donde se encuentra el lindero Oeste y forma el otro vértice; **POR EL ESTE**, una línea semiquebrada que tiene una extensión de veintidós metros, cuarenta centímetros (22,40 m.), que lo separa de las propiedades de Vicente Andretta C. y la línea que mide

dos metros, cuarenta centímetros (2,40 m.) con dirección Norte-Sur, que a su vez termina en la línea quebrada que constituye el lindero Sur; y, **POR EL OESTE**, una línea que mide diecinueve metros, setenta y cinco centímetros (19,75 m.), lindando con la propiedad de Carlos H. Granizo y la otra línea ya descrita en el lindero Sur, con cinco metros, cero cinco centímetros (5,05 m.) que lo separa de la propiedad de la familia Ponce y que va a constituir el martillo que en este lindero forman las tres líneas descritas.- Estas medidas dan para el lote de terreno descrito, una superficie total de OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, SETENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (896,78 m²).- Mediante escritura pública que autorizó la Notaria Décimo Tercera del cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de García, el veintidós de julio de mil novecientos setenta y seis, y se inscribió en el Registro de la Propiedad con fecha once de agosto del mismo año, constituyeron el Régimen de Propiedad Horizontal el edificio denominado **"EL FÓRUM"**.- Posteriormente, se modificaron las alícuotas de condominio sobre el terreno y las obras

014

comunes de dicho edificio, habiendo sido aprobadas por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, conforme consta de la Escritura Pública que autorizó la Doctora Norma Plaza de García, el veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y dos y se inscribió en el Registro de la Propiedad, con fecha veinticinco de mayo de mil novecientos ochenta y dos.- Se encuentran circunscritas dentro de los linderos y dimensiones siguientes: **OFICINA NÚMERO UNO (1), PISO NÚMERO VEINTE (20).**- **NORTE:** Calle Vélez con tres metros, cuarenta centímetros (3,40 m.) (fachada principal).- **SUR:** Línea recta con un metro, diez centímetros (1,10 m.) girando noventa grados (90°) hacia el Norte con cero metro, cuarenta centímetros (0,40 m.), girando noventa grados hacia el Oeste con dos metros, noventa centímetros (2,90 m.) y teniendo como límites el pozo de montacarga, ducto de ventilación y corredor.- **ESTE:** Fachada lateral con ocho metros, cincuenta centímetros (8,50 m.). **OESTE:** Oficina número Dos con ocho metros, cincuenta centímetros (8,50 m.).- Lo cual da un área total de **TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS, DOCE DECIMETROS CUADRADOS (36,12 m²),**



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

respectivamente, incluido un juego de lavabo y servicio higiénico en la oficina.- **OFICINA NÚMERO DOS (2), PISO NÚMERO VEINTE (20).**-

NORTE: Fachada Principal calle Vélez con tres metros, sesenta centímetros (3,60 m.).-

SUR: Corredor con cuatro metros (4,00 m.).-

ESTE: Oficina número Uno línea recta con ocho metros cincuenta centímetros (8,50 m.).

OESTE: Línea recta Norte Sur con un metro, cincuenta centímetros (1,50 m.) girando hacia el Oeste noventa grados con un metro, diez centímetros (1,10 m.). Girando noventa grados (90°) hacia el Este con un metro, diez centímetros (1,10 m.) girando nuevamente hacia el Sur con cinco metros, cincuenta centímetros (5,50 m.) colindante con la oficina número Tres.- Lo cual da un área total de TREINTA Y UN METROS CUADRADOS, OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (31,88 m²).- **HISTORIA DE DOMINIO.**- La señora **Abogada ADRIANA DEL ROCÍO IDROVO SOLÍS**, adquirió el dominio de los inmuebles por venta que le hicieron la Compañía INMOBILIARIA CENTENARIO CÍA. LTDA. y la Compañía INMOBILIARIA VELMAR S.A., mediante Escritura Pública celebrada ante la Notaria Décima Tercera del Cantón Doctora Norma Plaza de García, con



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

fecha nueve de noviembre del año mil novecientos ochenta y ocho, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón con fecha treinta y uno de marzo del año mil novecientos ochenta y nueve, de fojas ochenta y un mil setenta y tres (81.073) a ochenta y un mil ciento veintiséis (81.126), número tres mil seiscientos cincuenta y cuatro (3.654) del Registro de la Propiedad, y anotada bajo el número tres mil quinientos sesenta y ocho (3.568) del Repertorio.- **CLÁUSULA QUINTA: APOORTE DE LOS INMUEBLES.-** La señora Abogada **ADRIANA DEL ROCÍO IDROVO SOLÍS**, aporta y transfiere al capital de la Compañía **LISANDISA S.A.** en pago de la totalidad de las acciones suscritas por ella, los inmuebles de su propiedad descritos con ubicación, linderos, dimensiones e historia de dominio, en la cláusula CUARTA de este instrumento, consistente en dos oficinas signadas con los números UNO (1) y DOS (2) del VIGÉSIMO piso del Edificio "EL FÓRUM" y sus respectivas alícuotas de terreno equivalentes a: **Para la OFICINA número UNO (1)**, una alícuota de CERO ENTERO, DOSCIENTOS DOCE MILÉSIMOS POR CIENTO (0.212%) y **para la OFICINA número DOS (2)**, una alícuota de CERO ENTERO, CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILÉSIMOS

POR CIENTO (0.189%), sin reserva de ninguna naturaleza.- **CLÁUSULA SEXTA: AVALÚO DE LOS INMUEBLES APORTADOS.**- Las socias fundadoras han avaluado los inmuebles que se aportan al capital de la Compañía LISANDISA S.A., en la cantidad de **SETECIENTOS CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR (US\$705,76)**, por la Oficina número UNO (1); y, la cantidad de **SEISCIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$629,19)**, por la Oficina número DOS (2), avalúo que sobrepasa al valor de las acciones suscritas, y cuya diferencia quedará en favor de la Compañía.- **CLÁUSULA SÉPTIMA: AUTORIZACIÓN.**- Las accionistas autorizan a la Abogada ZOILA CEDEÑO CELLÁN, para que cumpla con todas aquellas formalidades orientadas a la completa legalización de la compañía que hoy constituyen y para que la inscriba en el Registro de la Propiedad.- Agregue usted señor Notario las demás cláusulas de estilo para la plena validez de la presente escritura pública.- (firma legible) ABOGADA ZOILA CEDEÑO CELLÁN.- Registro número Siete mil setecientos ochenta y dos".- **(HASTA AQUÍ LA MINUTA).**-
DECLARATORIA MUNICIPAL DE PROPIEDAD HORI-

ZONTAL DEL EDIFICIO "EL FÓRUM": "MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.- ALCALDÍA.- Número Dos mil setecientos treinta y seis.- Guayaquil, dos de junio de mil novecientos setenta y seis.- Señores Santiago Salem Kronfle, Inmobiliaria Centenario C. Ltda., José Plaza Luque, Industrias y Predios Velmar S.A., e Ingeniero Miguel Salem Dibo.- Ciudad.-

REFERENCIA: Oficio Cuatro mil trescientos setenta y nueve de Asesoría Jurídica Municipal.- Con relación a su solicitud número Tres mil cuatrocientos noventa y cinco, transcribo a continuación el oficio en referencia, con cuyo contenido está de acuerdo esta Alcaldía: "Número cuatro mil trescientos setenta y nueve. Guayaquil, primero de junio de mil novecientos setenta y seis.- Señor Alcalde de Guayaquil.- En su despacho.- Señor Alcalde: Con relación a la solicitud número tres mil cuatrocientos noventa y cinco, presentada por los señores Santiago Salem Kronfle, a nombre y en representación de Inmobiliaria Centenario C. Ltda.; José Plaza Luque, a nombre y en representación de INDUSTRIAS Y PREDIOS VELMAR S.A.; e Ingeniero Miguel Salem Dibo, en calidad de constructor, tendiente a



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

obtener la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "EL FORUM", el mismo que se está construyendo sobre los solares cinco, doce y siete, manzana número cero setenta y cuatro, de la parroquia Rocafuerte de esta ciudad, este Departamento tiene a bien informarle lo siguiente: Constan los informes favorables, del Jefe de Control de Construcciones, en oficio número Cuatrocientos cincuenta y siete del primero de junio de mil novecientos setenta y seis; de la Empresa Municipal de Agua Potable de Guayaquil, en oficio número Mil doscientos sesenta y seis del treinta y uno de marzo de mil novecientos setenta y seis; y, de la Jefatura Provincial de Salud del Guayas, en oficio número Mil cuarenta y seis/S de catorce de abril de mil novecientos setenta y seis.- En virtud de los informes citados y de conformidad a lo establecido en el Artículo Segundo de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, esta Asesoría Jurídica estima que bien puede usted, señor Alcalde, emitir la correspondiente declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "EL FÓRUM", ubicado en las calles

00 017



NOTARIA
13o
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

Vélez y Pedro Moncayo, el que se construye sobre los solares número Cinco y número Doce, propiedad de Industrias y Predios Velmar S.A., y solar número Siete, propiedad de Inmobiliaria Centenario C. Ltda., los mismos que forman un solo cuerpo cierto en la manzana número Cero Setenta y cuatro, de la Parroquia Rocafuerte de esta ciudad.- Sin otro particular, del señor Alcalde.- Muy Atentamente.- Por Guayaquil Independiente.- Dios, Patria y Libertad.- (firmado) Abogado Vladimiro X. Alvarez Grau.- Jefe de Asesoría Jurídica Municipal".- En virtud de lo transcrito, esta Alcaldía, confiere la Declaratoria de Propiedad Horizontal al Edificio denominado "EL FÓRUM", ubicado en los solares números Cinco, Doce y Siete de la manzana número Cero Setenta y cuatro, de la Parroquia Rocafuerte, de esta ciudad.- Muy Atentamente, Por Guayaquil Independiente: Dios, Patria y Libertad.- (firmado) Ingeniero Eduardo Moncayo Mármol.- ALCALDE DE GUAYAQUIL".- RECTIFICACIÓN DE LA DECLARATORIA: "MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.- ALCALDÍA.- NÚMERO: Dos mil seiscientos doce.- Septiembre once de mil novecientos ochenta y uno.- Señor Ingeniero Miguel Salem Dibo.- Representantes de las Compañías Centenario C.

Ltda. e Industrias y Predios Velmar S.A..-
Ciudad.- Visto el informe favorable contenido
en los oficios quinientos treinta y nueve de
septiembre primero de mil novecientos ochenta y
uno, de Control de Construcciones y Cero
cuarenta y tres ochenta y siete de Asesoría
Jurídica, aprueba la Rectificación del Cuadro
de Alícuotas del Edificio denominado EL FÓRUM,
ubicado en las calles Vélez intersección Seis
de Marzo y Pedro Moncayo, manzana Cero setenta
y cuatro, solares números Cinco, Doce y Siete,
de la Parroquia Urbana Rocafuerte, de esta
ciudad, al cual se le confirió la Declaratoria
de Propiedad Horizontal con Oficio de Alcaldía
dos mil ciento treinta y seis de junio dos de
mil novecientos setenta y seis. Se adjunta el
Cuadro de Alícuotas Rectificado.- Guayaquil,
por la Patria.- (firmado) firma ilegible.-
ANTONIO HANNA MUSSE.- Alcalde de Guayaquil.-
SON COPIAS: Castastro y Avalúos, Computación,
Rentas, Control de Construcciones y Registrador
de la Propiedad".- Queda agregado a mi
Registro, formando parte integrante de la
presente escritura, el Certificado emitido
por el FILANBANCO S.A. acreditando la apertura
de una Cuenta de Integración de Capital; y
todos los documentos relacionados con este

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 minutas; 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 estuviere 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 usarse de un inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal cuyo fin sea el comercial, el reglamento interno se deberá hacer constar las normas sobre 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 del inmueble 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.

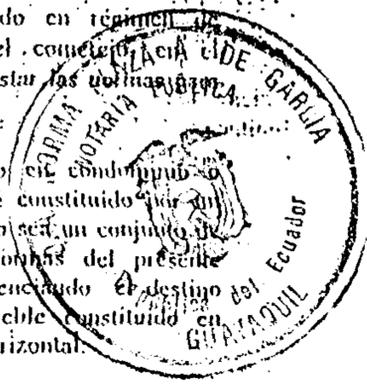
Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración, 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 pertenecen a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.



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

ARTICULO 7: DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor hipotecario, 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 alcuotas 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 alcuotas 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 alcuotas 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 alcuotas 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 alcuotas 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 trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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

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

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

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

- n) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- o) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- p) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, quincias, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;
- q) 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;
- r) 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;
- s) 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;
- t) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Organismo de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- u) 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 podrá establecer otras en el reglamento interno que se dicte para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes constituidos en condominio o declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, tomando en consideración el fin y la naturaleza para el cual fue construido dicho condominio.

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentren en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

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

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrá 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 requieren 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 Organismo Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión; o afecten el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, inflamables 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 Organismos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES

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

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

Si un copropietario o usuario no 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 virtud del derecho de uso del departamento de vivienda o del local comercial otorgado a sus inquilinos 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 disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal.
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los organos competentes de la administración.
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes.
- g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedara encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia.

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

- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes.
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial.
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias, y,

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

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

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

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

CAPITULO VI

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

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

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

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

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 correlativo y equivalente a la alcuota de dominio que corresponda al departamento de vivienda o local comercial, según sea el caso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le 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 ejecutará;
- 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 periodo 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 o 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 cobralas, 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 este inmueble, en cuyo caso la reparación 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) Preenvia 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, girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente la deudas comunes y, en general, conducir prolija e 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 inmuebles de vivienda y de locales comerciales, sea sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas 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 que se refieren a la construcción del mismo, así como el documento, convenio, contrato, poder, competente 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 Organos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

Prevía autorización expresa y por escrito de los competentes Organos de Administración del inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble.
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejecutar los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Organos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

CAPITULO IX

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

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

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES

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

SEGUNDA: Será obligación de la persona natural o jurídica constructora o inmobiliaria elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y ponerla 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 encargase 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 Cutrasco, 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.



Notario Suplente
Notaría Décima Tercera

N° 1230

Jamil Mahuad WITT
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

Decreta:

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

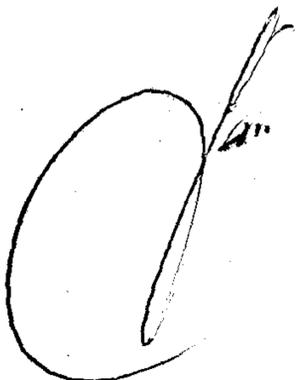
- Las mercancías o productos que se importen o exporten a consumo con la finalidad de demostrar sus características y propiedades, que carecen de todo valor comercial, ya sea porque no lo tienen debido a su cantidad, peso, volumen u otras condiciones de presentación, o porque, han sido privadas de ese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

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

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico que la Abogada Adriana Idrovo Solis, propietaria de las oficinas signados con los número Uno y Dos, ubicado en la vigésima Planta del Condominio "EL FORUM", no adeuda por concepto de expensas comunes.- Guayaquil, 11 de Septiembre del 2.000.-


ADMINISTRADOR





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

MES DIA AÑO CAJA No. Np.
SEP 01 2000 CA13

04922796

CONTRIBUYENTE

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

INMOB. LISANDISA S.A. / APORTE INMUEBLE CONST. DE C 2 INMUEBLES

ALC

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONCEPTO **ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES**

CONCEPTO	Porcentaje	Valor
FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 28-AGO-2000		
CUANTIA : 33,375,000.00	ALICUOTA : 100.0000 % Art.	Porcentaje
Por los Primeros S/. 10,000,000 x	6.25 % =	625,000
Por la Diferencia S/. 23,375,000 x	8.00 % =	1,870,000
Adic. Alcabala a E.M.A.G. 0.5 %		166,875
Adic. Alcabala a E.P.A.P-G. 1%		333,750
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1%		333,750
(-) Dctos. en Alcabalas y Adiclon.	0.00	*****
Total Impuesto de Alcabala Municipal		3,329,375
Intereses por Alcabala y Registro Municipal		*****
Impuesto al Registro Municipal	1.00 %	333,750
Registro Consejo Provincia 0.1%		33,375
Recargo Registro Municipal	0.00	*****
Recargo Registro Consejo Prov.	0.00	*****
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art.		*****
Tasa de Tramite Administrativo # 1795146		18,300
Tasa de Tramite Catastro-Transferencia 2 Inmuebles		36,600
VALOR TOTAL A COBRAR :		3,751,400

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO \$ *****150.06
S/*****
CHEQUES \$ *****
S/*****
N/C y/o TRANSFER. \$ *****
S/*****
TOTAL RECIBIDO \$ *****150.06
S/*****



4979164

[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
14:19:59
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

CONTRIBUYENTE

F.08.07.011

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCABALA

Guayaquil, 31/08/2000

Formulario No.:

34580

Por S/:

179.380

Notaría No.:

13

Número del Municipio:

4892745

Nombre del comprador / A favor de:

INMOBILIARIA LISANDISA S.A.

Nombre del vendedor / Que otorga:

ADRIANA IDROVO SOLIS.

Concepto:

APORTE INMUEBLE CONSTITUCI

Base imponible:

33.375.000

Observaciones:

Provincia:

0%DI 0402

Cantón:

GOUIL

Parroquia:

GUAYAS

ROCAFUERTE



[Signature]
Ricardo Torres R. Jefe

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

IMP. I.G.M. R.U.C. N° 1740000740089 AUTORIZACION N° 012081331 DESDE 001 HASTA 731 200

0821568

ORIGINAL

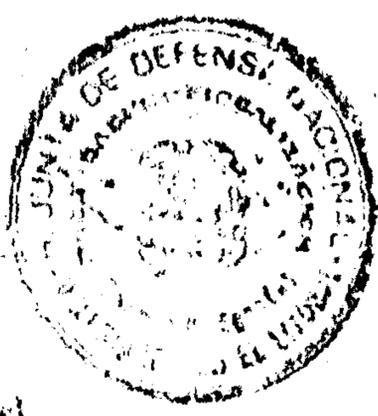
H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

REGISTRO

No. 34581
 del comprador / A favor de: INMOBILIARIA LISANDISA S.A.
 del vendedor / Que otorga: ADRIANA IDROVO SOLIS
 lo: APOORTE INMUEBLES CONSTITUCION COMPANIA
 ponible:
 ciones: 33.375.000
 a: 0% D1 0% D2 0% M
 ia: GUAYAS
 ROCAFUERTE

Por S/.
 Número del Municipio:
 Cantón:

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL



RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL
 RECAUDACION

JB 4061

ET 0155

ORIGINAL



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

B. 043756 IMPUESTO DE ALCABALAS
 CIBI de ADRIANA IDROVO SOLIS

USD 13,35
 POR S/.

cantidad de TRECE CON 35/100 DOLARES

concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de 1.335,00

dominio de INMUEBLE A/F.-INMOB.LISANDISA S.A.

PAGADO EN EFECTIVO PARROQUIA ROCAFUERTE

NOTARIA DECIMA TERCERA DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA

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

Guayaquil, 31 de AGOSTO

Junta de Beneficencia de Guayaquil
 TESORERIA
 2 AGO 2000
 RECIBIDO
 XXXXXXXXXXXXX
 LOURDES BAIANA VERA

BAJANA
 1:45:26

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL
 Econ. Roberto Guerrero Ulloa
 TESORERO



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

SOLICITUD

No. 110605

R. O. No. 747 Agosto 14/91 Art. 3 No. 3-2 ESPECIE VALORADA
Tasa de Servicios Especiales Subcategoría C Tasa No. 128.152.....

S/. 4.750,00

Especie Valorada \$ 5.000

USUARIO

Motivo de Solicitud

Construcción Inicial
Aumento
Remodelación
Reparación
Otro

007916

Compra Venta
Venta
Transferencia de dominio
Venta de derechos hereditarios

Ap. de Inmueb. en Const. de Cía.

Propietario **Adriana Idrovo Solís**

Comprador Resp. Técnica **Inmob. Lisandisa S.A.**

Dirección **Calle Vélez y Seis de Marzo**

Piso **20**

Dpto. No.

Casa No. **2**

Urb. / Coop. / Sector **Edif. El Forum**

Código **03-74-5-0-22-2**

Parroquia/Sector **Rocafuerte**

Manzana **74**

Solar **05**

Area del Solar **984,55m²**

Alicuota del Solar **0.189%**

Area del Local **31.88m²**

Area de Const.

Adjunto Planos

Minuta

Recibo de Pago

Valor

Fecha

Arquitectónicos

Escritura

Anterior No

Notario **15^a Plaza**

Control de Construcción

Otros

RESERVADO PARA FACTURACION

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

4

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.

03-74-5-0-22-2.

Ramales domiciliario

Colector

Colector

Sumideros

Niveles

DIMENSIONES

Areas m²

ECAPAG

CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS
Cobro suspendido según resolución de Directorio
2.5.04.2000

AREA TOTAL

Valores

Liquidación de Valor a pagar

Por tasa de servicios especiales

Mes x S/.

Por área del solar

m² x S/.

Por área de propiedad horizontal

m² x S/.

Por área de construcción

m² x S/.

Rebajas por valores ya pagados

Recibido No.

Valor S/.

Fecha

ECAPAG
CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS
Cobro suspendido según resolución de Directorio
2.5.04.2000

TOTAL A PAGAR



SOLICITANTE (PRESENTE O NOTARIO)

FACTURACION

Liquidación

Revisor

Fecha

Fecha

29 AGO 2000

Válido con respecto al cobro de la contribución especial de mejoras o exención de timbre de caja

For. DPCO. - 019/89

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



CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO

SOLICITUD Nº 110006

R. O. No. 747 Agosto 14/91 Art. 3 No. 3-2 ESPECIE VALORADA **S/. 4.750,00**
Tasa de Servicios Especiales Subcategoría C Tasa No. 128151

USUARIO

Motivo de Solicitud

- Construcción Inicial
- Aumento
- Remodelación
- Reparación
- Otros Ap. de Inmueb. en Const. de Cía.
- Compra Venta
- Venta
- Transferencia de dominio
- Venta de derechos hereditarios

Propietario **Adriana Idrovo Solís** Comprador **Inmob. Lisandisa S.A.**
Resp. Técnica

Dirección **Calle Vélez y Seis de Marzo**

Piso **20** Dpto. No. **01** Local No. **1** Urb. / Coop. / Sector **Edif. El Forum**

Código **03-74-5-0-22-1** Parroquia/Sector **Rocafuerte** Manzana **74** Solar **05**

Area del Solar **984,55m2** Alicuota del Solar **0.212%** Area del Local **36.12m2** Area de Const

Adjunto Planos Arquitectónicos Minuta Escritura Recibo de Pago Anterior No Valor Fecha

Notario **13 Dra. Plaza** Control de Construcción Otros

RESERVADO PARA FACTURACION

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

Paga Exento

ARTICULO	LETRA	RAZON
4		c/u.

Contribución especial de mejoras Tasa de servicios especiales

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

AA. SS. Ramales domiciliario Colector AA. LL. Colector Sumideros

03-74-5-0-22-1

Niveles	DIMENSIONES	Areas m²

ECAPAG
CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS
Cobro suspendido según Resolución de Dirección
n.º 04-2000

AREA TOTAL		Valores	
Liquidación de Valor a pagar			
Por tasa de servicios especiales		Mes x S/.	
Por área del solar		m² x S/.	
Por área de propiedad horizontal		m² x S/.	
Por área de construcción		m² x S/.	
Rebajas por valores ya pagados	Recibido No.	Valor S/.	Fecha

TOTAL A PAGAR

LIQUIDACION (INTERESADO O NOTARIO)

LIQUIDADOR: *[Signature]* REVISOR: *[Signature]*

Fecha: **28 Mayo 2000**



ECAPAG
CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS
Cobro suspendido según Resolución de Dirección
n.º 04-2000



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

No. 0036621		
DIA	MES	AÑO
12	AGOSTO	2000

DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE IDROVO SOLIS ADRIANA DEL ROCIO	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL 03-0074-005-0-22-2	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR ROCAFUERTE
DIRECCION VELEZ E/P.MONCAYO/6 DE MARZO (FORUM)	No. 905	MANZANA 0074 SOLAR 005

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD GUAYAQUIL	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY 31 MAR 1989	No. 3654
----------------------------	----------------------	-----------------------------------	--------------------

UNDERS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE C. VELEZ	39.30 Mts.	SUR SL.1B,2A,4,6	39.80 Mts.	ESTE SOLAR 11-10B	24.61 Mts.	OESTE SOLAR 1-1B	24.15 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 984.55 Mts.2				CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>			

UNDERS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE C. VELEZ	39.30 Mts.	SUR SL.1B,2A,4,6	39.80 Mts.	ESTE SOLAR 11-10B	24.61 Mts.	OESTE SOLAR 1-1B	24.15 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 984.55 Mts.2				CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>			

OBSERVACIONES

OFICINA # 2, PISO # 20, EDIFICIO "EL FORUM". ALICUOTA:0,189%.

AVALUO DEL SOLAR S/. *****423,332	AVALUO DE LA EDIFICACION S/. *****15,306,587	MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL A q. Juan Ramos Sánchez Jefe del Departamento Avalúos y Registros <hr/> JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL ** .18900000000	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL S/. *****15,729,919	
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



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO



No. 0036611		
DIA 12	MES AGOSTO	AÑO 2000

DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE IDROVO SOLIS ADRIANA DEL ROCIO	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL 03-0074-005-0-22-1	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR ROCAFUERTE
DIRECCION VELEZ E/P.MONCAYO/6 DE MARZO (FORUM)	No. 905	MANZANA 0074 SOLAR 005

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD GUAYAQUIL	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY 31 MAR 1989	No. 3654
----------------------------	----------------------	----------------------------	-------------

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE C. VELEZ	39.30 Mts.	SUR SL.1B,2A,4,6	39.80 Mts.	ESTE SOLAR 11-10B	24.61 Mts.	OESTE SOLAR 1-1B	24.15 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 984.55 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>					

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE C. VELEZ	39.30 Mts.	SUR SL.1B,2A,4,6	39.80 Mts.	ESTE SOLAR 11-10B	24.61 Mts.	OESTE SOLAR 1-1B	24.15 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 984.55 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>					

OBSERVACIONES

OFICINA # 1, PISO # 20, EDIFICIO "EL FORUM". ALICUOTA:0,212%.

AVALUO DEL SOLAR S/. *****474,848	AVALUO DE LA EDIFICACION S/. *****17,169,294	MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL A. Q. Juan R. Sánchez Jefe del Departamento Avalúo y Registro JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL ** .21200000000	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL S/. *****17,644,142	
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
FEB

DIA
11

AÑO
2000

CAJA No. No.
CA03

No.
04391670

CONTRIBUYENTE
IDROVO SOLIS ADRIANA

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL CODIGO TRANSACC.
03-0074-005-0000-22-2 PRU

CONCEPTO

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2000
TITULO DE CREDITO No. H-336836 (C)**

Av. Comercial 15,729,919 Av. Catastral 9,437,952 Hipot./Rebaja Av. Imponible 9,437,952

	1er.Sem.	2do.Sem.
Impuesto Predial	67,049	67,049
Adic. 6 por Mil.	28,314	28,314
Educ. Elem. Basica	4,719	4,719
Fondo Nac. Medicina	4,719	4,719
Cuerpo de Bomberos	7,078	7,078
Aseo Publico	53	53
T.Drenaje Pluvial (ECAPAG)	9,438	9,438
Cont. Esp. Mejoras	47,190	47,190

Imp + Adic: 337,120
Coactiva:

Dctos: 10,728
Total: 326,392

Recargo:
Liq: 02122762

Fecha Reg.
15-DIC-1999



VALOR RECIBIDO
EFECTIVO *****326,392
CHEQUES *****0
N/C y/o TRANSFER *****0
TOTAL RECIBIDO *****326,392



DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

4449675
TESORERIA MUNICIPAL
CAJA
CONTRIBUYENTE
13:50:42
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO
F.98.07.011

CONTRIBUYENTE



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

MES
FEB

DIA
11

AÑO
2000

CAJA No. No.
CA03

No.
04391673

CONTRIBUYENTE
IDROVO SOLIS ADRIANA DEL ROCIO

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL CODIGO TRANSACC.
03-0074-005-0000-22-1 PRU

CONCEPTO

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2000
TITULO DE CREDITO No. H-170291 (C)**

Av. Comercial 17,644,142 Av. Catastral 10,586,485 Hipot./Rebaja Av. Imponible 10,586,485

	1er.Sem.	2do.Sem.
Impuesto Predial	76,237	76,237
Adic. 6 por Mil.	31,759	31,759
Educ. Elem. Basica	5,293	5,293
Fondo Nac. Medicina	5,293	5,293
Cuerpo de Bomberos	7,940	7,940
Aseo Publico	60	60
T.Drenaje Pluvial (ECAPAG)	10,586	10,586
Cont. Esp. Mejoras	52,932	52,932

Imp + Adic: 380,200
Coactiva:

Dctos: 12,198
Total: 368,002

Recargo:
Liq: 02122763

Fecha Reg.
15-DIC-1999



VALOR RECIBIDO
EFECTIVO *****368,002
CHEQUES *****0
N/C y/o TRANSFER *****0
TOTAL RECIBIDO *****368,002

4449676
TESORERIA MUNICIPAL
CAJA
CONTRIBUYENTE
13:50:54
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO
F.98.07.011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

[Signature]
DIRECTOR FINANCIERO

[Signature]
TESORERO MUNICIPAL

[Signature]
JEFE DE RENTAS

CONTRIBUYENTE

[Large handwritten signature]

De conformidad con el numeral 5 del artículo 19 de la Ley Notarial reformada por Decreto Supremo número 2326 de marzo 31 de 1978 publicada en el Registro Oficial No 564 del 12 de abril de 1978, DOY FE que la fotocopia precedente que consta de una fojas, es exacta al documento original que también se me exhibió. -Cantón Indeterminada, -Guayaquil,

11 2 SET. 2000



[Handwritten Signature]
Ab. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Suplente
Notaría Décima Tercera

CERTIFICADO DE INTEGRACION DE CAPITAL

006-00-73868-00000

Oficina GUAYAQUIL. 001-010-0093
Por \$ 200.00
Interés Nominal Inicial 8.00 % Anual
Tasa Neta 7.59 % Anual

1200.00 CTS

Vencimiento 2000/10/13
Plazo 31 días
Interés Efectivo Inicial 8.30 % Anual

Certificamos por medio de la presente que hemos recibido de:

903125250	MARIA ISABEL SOLIS CABRERA	*****160.00
903131001	ADRIANA DEL ROCIO IDROVO SOLIS	*****40.00

la suma de DOSCIENTOS CON 00/100 DOLLAR

Para ser depositados en una cuenta de Integración de Capital que se ha abierto en este Banco a nombre de la compañía en formación que se denominará: LISANDISA S.A.

El capital recibido, más el interés correspondiente deduciendo los impuestos respectivos, será puesto a disposición de los administradores de la nueva compañía; a partir de la fecha de vencimiento, tan pronto como sea constituida, para lo cual deberán presentar al Banco los siguientes documentos: Estatutos y Nombramientos debidamente inscritos, Certificado de la Superintendencia de Compañías indicando que el trámite de Constitución de la misma ha quedado concluido.

En caso de que no llegare a constituirse, el valor depositado será devuelto de previa entrega del certificado otorgado para el efecto por la Superintendencia de Compañías.

EL DEPOSITO, INVERSION CAPTACION REPRESENTADO POR ESTE DOCUMENTO SI SE ENCUENTRA AMPARADO POR LA AGENCIA DE GARANTIA DE DEPOSITOS, RESPECTO A LA TASA DE INTERES.

Atentamente,

[Handwritten signatures]
Firmas Autorizadas



Guayaquil, 12 de Septiembre de 2000
Lugar y Fecha de Expedición

FORMA DE RECEPCION / ENTREGA	LIQUIDACION
EFFECTIVO *****200.00	(C) CAPITAL *****200.00
	(RI) RETENCION (ICC) *****0.14
	(CN) CAPITAL NETO *****200.00
	(I) INTERESES *****1.38
	(R) RETENCION *****0.07
	(N) INTERES NETO *****1.31
	(TP) TOTAL A PAGAR *****201.31

I=(CNxTxP)/36000
R=(Ix%Implo Renta)
TP=(CN+I-R)

Impuesto ICC asumido por el Banco por monto de Emisión/Renovación

[Handwritten signature]

050

Contrato.- Las otorgantes me presentaron sus respectivos documentos de identificación personal.- Leída que les fue la presente escritura de principio a fin y en alta voz, por mí, el Notario a las intervinientes, éstas la aprobaron en todas y cada una de sus partes, se afirmaron, ratificaron y firman en unidad de acto y conmigo, el Notario, de todo lo cual DOY FE.- ENMENDADOS: el Notario (dos veces).-VALE.



NOTARIA
130
Guayaquil
Dra. Norma
Plaza de
García

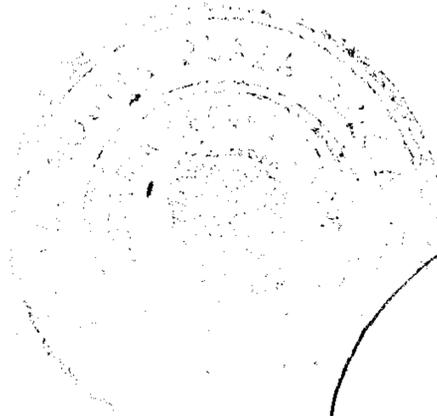
f) Sra. *Adriana* ADRIANA DEL ROCÍO IDROVO SOLÍS
C.C.# 0903/31001
C.V.# *du*

Isabel vda de Idrovo
f) Sra. MARÍA ISABEL SOLÍS VDA. DE IDROVO
C.C.# 0903/2525-0
C.V.# *exento*

Notario

Notario

Se otorgó ante mí, en fé de ello confiero esta CUARTA COPIA CERTIFICADA, que firmo y sello en veintinueve fojas útiles, en la ciudad de Guayaquil, a los doce días del mes de septiembre del año dos mil.-



Virgilio Jarrín Acunzo
Ab. Virgilio Jarrín Acunzo
Notario Suplente
Notaria Décima Tercera

RAZON: DOY FE que en esta fecha he tomado nota de la disposición contenida en la Resolución # 00-G-IJ-0005780 de fecha 16 de Octubre del 2.000, emitida por el Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil al margen de la matriz de CONSTITUCION DE LA COMPANIA ANONIMA LISANDISA S.A. de fecha 12 de Septiembre del 2.000 otorgada ante el Notario Suplente de la Notaria Décima Tercera del Cantón Guayaquil, Abogado Virgilio Jarrín Acunzo.- Guayaquil, Octubre 17 del 2.000-

Norma Plaza de García

Dra. Norma Plaza de García
NOTARIA DECIMA TERCERA



Número de Repertorio:

32,916

Fecha de Repertorio :

26/oct/2000

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

1.- Aporte en el tomo 55 de fojas 28215 a 28218, No.11373 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Ocho de Noviembre del Dos Mil.

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

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial	Número Matrícula	Actos
03-0074-005-0-22-2	37954	APT
03-0074-005-0-22-1	40126	APT

DESCRIPCIÓN:

APT =Aporte

Trabajados por:

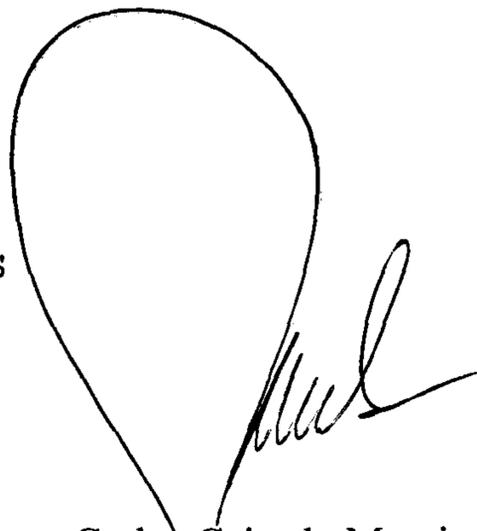
Digitalizador : SN

Amanuense de Inscripciones : SROSAS

Depurador : IMENDOZA

Asesor : PALVEARB

Generador de Razón : MQUINTEROS



Carlos Caicedo Moreira

Registrador de la Propiedad Encargado

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

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

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

OFICIO No. SC.SG.2000 0019153

Guayaquil, 28 DIC. 2000

**Señor Gerente
BANCO FILANBANCO
Ciudad**

Señor Gerente:

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

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

Atentamente,

**Ab. Miguel Martínez Dávalos
SECRETARIO GENERAL DE LA INTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL**

MMD/jcv