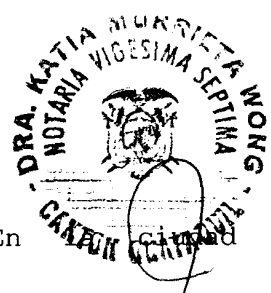


ESCRITURA 646 /2001.- CONTRATO DE CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA



ANÓNIMA CIVIL DENOMINADA "COMPAÑIA  
FLAYIUNO S. A.".-

CUANTIA: \$ 1,169.83.-

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, a los TRECE días del mes de DICIEMBRE del año dos mil uno, ante mí, **DOCTORA KATIA MURRIETA WONG**, Notaria Vigésimoséptima del cantón Guayaquil, comparecen: El señor **ALESSIO BRUNO CARNEADE ANDRADE**, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, ejecutivo, con domicilio y residencia en la ciudad de Guayaquil, por sus propios y personales derechos, acompañado de su cónyuge, la señora **IRENE SUSANA DUNN INSUA DE CARNEADE**, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, ejecutiva, con domicilio y residencia en la ciudad de Guayaquil; y, el señor Doctor **JOHN MARCELO DUNN BARRERIRO**, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, Doctor en Leyes, con domicilio y residencia en la ciudad de Guayaquil, por sus propios y personales derechos.- Los comparecientes son mayores de edad, con la capacidad civil y necesaria para celebrar toda clase de actos y contratos y a quienes de conocerlos doy fe; bien instruidos sobre el objeto y resultados de esta escritura de **CONSTITUCION DE COMPAÑIA ANÓNIMA CIVIL**, a la que proceden como ya queda indicado, con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentan la minuta y más documentos que son del tenor siguiente: **SEÑORA NOTARIA:** Sírvasse usted autorizar en el registro de escrituras públicas que está a su cargo, una por la cual conste la Constitución de una Compañía Anónima



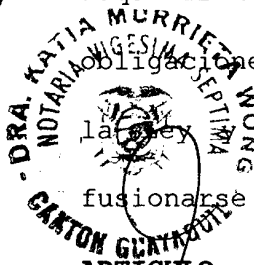
Civil y más declaraciones y convenciones que se determinan al tenor de las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA:**

**COMPARECIENTES:** Intervienen en el otorgamiento de esta escritura pública y manifiestan su voluntad de constituir la compañía Anónima Civil denominada "**COMPAÑIA FLAYIUNO S. A.**", los señores **ALESSIO BRUNO CARNEADE ANDRADE**, ciudadano ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado y de profesión Ingeniero; y, el Doctor **JOHN MARCELO DUNN BARREIRO**, ciudadano ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado y de profesión Abogado.- Los comparecientes son los fundadores de la "**COMPAÑIA FLAYIUNO S. A.**".- Comparece también la señora **IRENE SUSANA DUNN INSUA DE CARNEADE ANDRADE**, para autorizar el pago del capital suscrito por su cónyuge, el Ingeniero **ALESSIO BRUNO CARNEADE ANDRADE**, con un inmueble de propiedad de la sociedad conyugal que tienen formada, según se hará constar en las cláusulas cuarta, quinta y sexta de esta escritura.-

**CLAUSULA SEGUNDA: REGIMEN JURÍDICO.-** Los socios fundadores declaran que la "**COMPAÑIA FLAYIUNO S. A.**", se regirá por los presentes estatutos, por la Ley de Compañías, por las normas que contengan las resoluciones reglamentarias de la Superintendencia de compañías del Ecuador, por el Código de Comercio y el Código Civil en su orden, y por las demás disposiciones legales vigentes.- **CLAUSULA TERCERA:** Los

fundadores aludidos en la cláusula que antecede han aprobado el siguiente estatuto de la Compañía anónima Civil "**COMPAÑIA FLAYIUNO S. A.**".- **ESTATUTO DE LA COMPAÑIA ANÓNIMA CIVIL** "**COMPAÑIA FLAYIUNO S. A.**".- **CAPITULO PRIMERO: CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO, PLAZO, CAPITAL Y ACCIONES.**-

**ARTICULO PRIMERO.-** Con la denominación de "**COMPAÑIA FLAYIUNO S. A.**", se constituye una Compañía Anónima Civil que tiene por objeto dedicarse a: **a)** Compra y venta, arrendamiento, tenencia, administración o anticresis, inmuebles, urbanos, residenciales o rurales, así como a la construcción, intermediación, corretaje y promoción de los mismos, para su enajenación, por cuenta propia o de terceros interesados; **b)** Intermediación en el alquiler de bienes raíces para su beneficio o de terceros; **c)** Intervenir como intermediaria o comisionista en todo lo que se relacione con la transacción de propiedades inmobiliarias, ya se trate de condominios, urbanizaciones o lotizaciones en áreas urbanas y rurales. Con el fin de cumplir con su objeto social, la compañía podrá adquirir derechos reales y personales, contraer todo tipo de obligaciones y suscribir todo tipo de contratos permitidos por la ley relacionados con su objeto social y asociarse o fusionarse con otra compañía de similar objeto social.-



**ARTICULO SEGUNDO.-** La compañía anónima civil "**COMPAÑIA FLAYIUNO S. A.**", tendrá su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, pero podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar del país o del extranjero.- **ARTICULO TERCERO.-** El plazo para la duración del presente contrato de compañía es de **cincuenta años**, contados a partir de la inscripción de la escritura de constitución de la compañía en el Registro Mercantil de este Cantón.- **ARTICULO CUARTO.-** El capital social de la compañía es de **UN MIL CIEN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, dividido en **UN MIL CIEN** acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de

UN DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA cada una, numeradas de la **cero cero cero uno a la un mil cien**, inclusive. Cada acción de un dólar de los Estados Unidos de América que estuviere totalmente pagada da derecho a un voto en las deliberaciones de la Junta General de Accionistas. Las acciones no liberadas tendrán ese derecho en proporción a su valor pagado.- **ARTICULO QUINTO.-** Las acciones son ordinarias y nominativas y los títulos de las mismas contendrán las declaraciones exigidas por la ley y llevarán las firmas del Presidente y del Gerente General.- **ARTICULO SEXTO.-** Las acciones se transfieren y transmiten de conformidad con las disposiciones legales pertinentes. La compañía considerará como dueño de las acciones nominativas a quien aparezca como tal en el libro de Acciones y Accionistas de la compañía, el que deberá siempre estar autorizado por la firma del Gerente General.- **ARTICULO SÉPTIMO.-** En caso de extravío, pérdida, sustracción o inutilización de un título de acción o acciones, se observarán las disposiciones legales para conferir un nuevo título en reemplazo del extraviado, perdido, sustraído o inutilizado.- **CAPITULO SEGUNDO: DE LA ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN: ARTICULO OCTAVO.-** La compañía será gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Presidente, Vicepresidente y el Gerente General, los que tendrán las atribuciones que les competen por las leyes y las que señalan estos Estatutos.- **ARTICULO NOVENO.-** La representación legal de la compañía estará a cargo del Gerente General, en todos sus negocios y operaciones, así como en sus asuntos judiciales y extrajudiciales.- **CAPITULO TERCERO: DE LA**

**JUNTA GENERAL.- ARTICULO DECIMO.-** La Junta General de Accionistas, constituida legalmente, representa la totalidad de sus socios, es la más alta autoridad de la Compañía y sus acuerdos y resoluciones obligan a todos los accionistas, al Presidente, al Vicepresidente, al Gerente General y a los demás funcionarios y empleados.- **ARTICULO DECIMO PRIMERO.-** Las Juntas Generales de Accionistas serán ordinarias o extraordinarias, se reunirán en el domicilio principal de la compañía, salvo lo dispuesto en el caso del artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías.- **ARTICULO DECIMO SEGUNDO.-** Toda convocatoria a Junta General de Accionistas se realizará por la prensa en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la compañía, mediar cuando menos ocho días íntegros entre el día de publicación de la convocatoria y el día en que se realice la Junta General. Para el efecto no se contarán ni el día de publicación del aviso, ni aquel en que se realice la Junta General.- **ARTICULO DECIMO TERCERO.-** El comisario será convocado especial e individualmente para las sesiones de Junta General de Accionistas, de conformidad con la Ley.- **ARTICULO DECIMO CUARTO.-** No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta General de Accionistas se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, en cualquier tiempo y en cualquier lugar del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que se encuentre presente o representada la totalidad del capital social pagado y los accionistas acepten por unanimidad constituirse en Junta General y estén también unánimes sobre los puntos a tratarse



en dicha Junta, debiendo suscribir el acta todos los asistentes bajo sanción de nulidad.- **ARTICULO DECIMO QUINTO.-**

La Junta General no podrá instalarse sino con el quórum fijado por la Ley, según el objeto a tratarse en dicha Junta y según se trate de primera o ulterior convocatoria. Para establecer el quórum susodicho se tomará en cuenta la lista de asistentes que deberá formular y suscribir el Gerente General o quien hiciere las veces de Secretario de la Junta, la cual lista deberá también ser autorizada con la firma del Presidente de la Junta General. Toda convocatoria a Junta General posterior a la primera se hará de conformidad con la Ley.- **ARTICULO**

**DECIMO SEXTO.-** Los accionistas pueden hacerse representar en las Juntas Generales por otras personas mediante carta dirigida al Gerente General o al Presidente; pero, el Presidente, el Vicepresidente, el Gerente General y el Comisario no podrán tener esta representación.- **ARTICULO**

**DECIMO SÉPTIMO.-** La Junta General de Accionistas se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses, después de concluido el ejercicio anterior. En la preindicada reunión anual, la Junta General deberá considerar entre los puntos de su orden del día los asuntos especificados en los literales c), d) y e) del Artículo Vigésimo de los presentes Estatutos. La Junta General de Accionistas, además, se reunirá extraordinariamente cuando así lo resolviere el Gerente General, cuando en caso de urgencias lo hiciere el Comisario o cuando lo solicitaren, de conformidad con el artículo doscientos trece de la Ley de Compañías uno o más accionistas que representen por lo menos la cuarta parte del

capital social.- **ARTICULO DECIMO OCTAVO.-** La Junta General será presidida por el Presidente de la compañía y el Gerente General actuará de Secretario. De cada sesión se levantará un acta que podrá aprobarse en la misma sesión. En caso de ausencia del Presidente y/o del Gerente General, lo reemplazará la persona que al efecto designen los concurrentes.- **ARTICULO DECIMO NOVENO.-** Salvo las excepciones legales, toda resolución de Junta General de Accionistas deberá ser tomada por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión.- **ARTICULO VIGÉSIMO.-** Son atribuciones de la Junta General de Accionistas: **a)** Nombrar al Presidente, al Vicepresidente, al Gerente General y al Comisario; **b)** Aceptar las excusas o renunciaciones de los mencionados funcionarios y removerlos cuando estime conveniente; **c)** Fijar las remuneraciones, honorarios o salarios de los mismos funcionarios mencionados y asignarles los de representación, si lo estimare conveniente; **d)** Conocer los informes, balances, inventarios y más cuentas que el Gerente General le someta anualmente a su consideración y probarlos u ordenar su rectificación, siendo nula la aprobación de tales informes, balances, inventarios y más cuentas, cuando no hubiere sido precedida por la consideración del respectivo informe del Comisario; **e)** Ordenar el reparto de utilidades, en caso de haberlas, y fijar, cuando proceda, la cuota de éstas para la formación del fondo de reserva legal de la sociedad, cuota que no podrá ser menor de la fijada en la ley; **f)** Ordenar la formación de reservas especiales de libre disposición; **g)** Conocer y resolver cualquier punto que le

NOTARIA VIGESIMO SEPTIMA  
REPUBLICA DEL ECUADOR



GUAYAQUIL

DRA. KATIA MURRIETA

DRA. KATIA MURRIETA  
NOTARIA VIGESIMO SEPTIMA  
CANTON GUAYAQUIL

sometan a su consideración el Presidente, el Vicepresidente, el Gerente General o el Comisario; **h)** Reformar el presente Estatuto; **i)** Proceder a la designación de liquidadores, quienes actuarán conforme a las disposiciones de la Ley de Compañías; **j)** Autorizar al Representante Legal de la Compañía el otorgamiento de avales o fianzas y la enajenación o gravamen de bienes inmuebles de la compañía; **k)** Autorizar el otorgamiento de poderes generales; y, **l)** Ejercer las demás atribuciones permitidas por la Ley.- **CAPITULO CUARTO: DEL**

**PRESIDENTE, DEL VICEPRESIDENTE Y DEL GERENTE GENERAL.-**

**ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.-** El Presidente, el Vicepresidente y el Gerente General de la Compañía, accionistas o no, serán elegidos por la Junta General de Accionistas por un período de cinco años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.- **ARTICULO**

**VIGÉSIMO SEGUNDO.- ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE.-** Son atribuciones privativas del Presidente: **a)** Convocar y presidir las sesiones de Junta General de Accionistas; **b)** Suscribir conjuntamente con el Gerente General los títulos de acciones; **c)** Firmar conjuntamente con el Secretario las actas de las sesiones de Junta General; **d)** Vigilar los negocios de la sociedad, ordenando las medidas que considere pertinentes; **e)** Subrogar al Gerente General en caso de falta, ausencia o impedimento de éste; con iguales deberes y atribuciones; y, **f)** Cumplir y hacer cumplir las resoluciones que emanen de la Junta General de Accionistas.- **ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO:**

**ATRIBUCIONES DEL VICEPRESIDENTE.-** Es atribución fundamental del Vicepresidente, subrogar al Presidente en caso de falta, ausencia o impedimento de éste, debiendo actuar con los mismos

deberes y atribuciones.- **ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.-**

**ATRIBUCIONES DEL GERENTE GENERAL.-** El Gerente General tendrá individualmente la representación legal de la compañía, en los términos del Artículo Noveno de estos estatutos. Por consiguiente, dicho funcionario tendrá los siguientes deberes y atribuciones: **a)** Ejecutar los actos y celebrar los contratos por virtud de los cuales la compañía adquiera derechos o contraiga obligaciones; **b)** Autorizar en el Libro de Acciones y Accionistas de la compañía la inscripción de las acciones nominativas, así como la inscripción de las sucesivas transferencias o transmisiones de las mismas, al igual que las anotaciones de las constituciones de derechos reales y más modificaciones que ocurran respecto de las mismas; **c)** Administrar los negocios, bienes y propiedades de la compañía; **d)** Llevar el Libro de Actas de las sesiones de Junta General de Accionistas y sus Expedientes; **e)** Preparar los informes, balances, inventarios y cuentas que deberá presentar anualmente a la Junta General de Accionistas, los cuales deberán ser puestos de inmediato a la consideración del Comisario; **f)** Sugerir a la persona o personas a cuyo favor la Junta General ha de autorizar se confieran poderes generales; **g)** Conferir poderes generales, previa autorización de la Junta General; **h)** Nombrar Gerentes de División o Departamentales por un período de un año, los cuales no podrán tener la representación legal de la Compañía y cuyas funciones serán de carácter administrativo interno; **e, i)** Las demás atribuciones fijadas en la Ley y en estos Estatutos.- **CAPITULO QUINTO:**

**VIGÉSIMO QUINTO.- DEL COMISARIO.-** La Junta General de



Accionistas nombrará un Comisario Principal y uno Suplente, los cuales podrán ser personas extrañas a la compañía y durarán dos años en el ejercicio de su cargo pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Sus atribuciones y deberes serán los señalados por la ley.- **CAPITULO SEXTO: DISPOSICIONES**

**GENERALES.- ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO.-** Las utilidades realizadas de la compañía se liquidarán al treinta y uno de diciembre de cada año.- **CLAUSULA CUARTA: SUSCRIPCIÓN Y PAGO**

**DEL CAPITAL SOCIAL.-** Los comparecientes, en calidad de socios fundadores, declaran que el capital social de la compañía anónima civil que constituyen por la presente escritura ha sido suscrito en su totalidad y es pagado parte en especie y parte en numerario, en la forma que se detalla a continuación:

a) El señor Ingeniero **ALESSIO BRUNO CARNEADE ANDRADE**, por sus propios derechos, ha suscrito **UN MIL NOVENTA** acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de **un dólar de los Estados Unidos de América** cada una y, en pago de ellas, aporta y transfiere el dominio de los inmuebles que se detallan en la cláusula Quinta de este instrumento; y, b) El Doctor **JOHN MARCELO DUNN BARREIRO**, por sus propios derechos, ha suscrito **DIEZ** acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de **un dólar de los Estados Unidos de América** cada una, y las ha pagado íntegramente en numerario.- El pago en numerario antes indicado consta del certificado de integración de capital conferido por el Banco Lloyds Tsb Bank., el mismo que se lo agrega para que forme parte integrante de esta escritura.- **CLAUSULA QUINTA: IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DE LA APORTACIÓN Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** Según se

ha expresado en el literal a) de la cláusula anterior, el Ingeniero **ALESSIO BRUNO CARNEADE ANDRADE** ha suscrito **MIL NOVENTA** acciones ordinarias y nominativas de **un dólar de los Estados Unidos de América** cada una, las mismas que procede a pagarlas mediante el aporte y transferencia de dominio a favor de la **"COMPAÑIA FLAYIUNO S. A."**, del inmueble de su propiedad cuya identidad e historia de dominio consta a continuación: **a)** Mediante escritura pública celebrada ante la Notaria Vigésimoséptima de Guayaquil, Doctora Katia Murrieta Wong, el quince de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, los cónyuges Alessio Bruno Carneade Andrade e Irene Susana Dunn Insua de Carneade, celebraron con la compañía Inmobiliaria Mesa Verde INVER S. A. contrato de compraventa y entrega de obra de un bien inmueble que se describirá en el literal b), dichos actos se inscribieron en el Registro de la propiedad de Cantón Santa Elena, provincia del Guayas, el veintinueve de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, la compraventa bajo el número mil veintinueve de registro y mil seiscientos noventa y cinco de repertorio, mientras que la entrega de obra bajo el número mil treinta de registro y mil seiscientos noventa y seis de Repertorio.- **b)** Así, el socio **ALESSIO BRUNO CARNEADE ANDRADE**, debidamente autorizado para el efecto por su cónyuge, la señora Irene Susana Dunn Insua de Carneade, tiene a bien aportar, como en efecto lo hace, a la constitución de la **COMPAÑIA FLAYIUNO S. A.** un bien inmueble consistente en la alícuota de terreno equivalente a **dos enteros setecientos cincuenta y seis milésimos por ciento** y demás bienes de uso común a la que le corresponde como de uso



exclusivo el departamento **B DOS**, del segundo piso, ubicado en el edificio denominado **OASIS III**, con su correspondiente garaje **B DOS** y bodega **B DOS** del Condominio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal denominado **OASIS I, OASIS II y OASIS III**, de la Urbanización **PUNTA BARANDUA**, de la jurisdicción del cantón Santa Elena, cuyos antecedentes se los detalla a continuación: Los solares sobre los que se levanta la edificación del condominio denominado **OASIS I, OASIS II y OASIS III**, son los solares numerados del **UNO al VEINTIDÓS**, así como de los solares **VEINTIDÓS A, VEINTIDÓS B, VEINTIDÓS C**, de la manzana **T**, de la Urbanización **PUNTA BARANDUA**, de la jurisdicción del cantón Santa Elena y están localizados, por su lado **Sur**, justamente con la vía de ingreso a la Urbanización **PUNTA BARANDUA** y termina, **por el Norte** en una calle que la separa de la manzana **U**; **por el Este**, colinda con la Avenida Principal; y, **por el Oeste**, una calle interior. La manzana **T** está integrada por **veintiocho** solares, los mismos que están numerados consecutivamente del **uno al veintidós**, seguidos por los numerados **veintidós A, veintidós B, veintidós C, veintitrés, veinticuatro, veinticinco**. Los solares que van numerados del **uno al veintidós C** inclusive, de los cuales es propietaria INMOBILIARIA MESA VERDE INVER S. A., son todos iguales, rectangulares y tienen doce metros de frente a la Avenida Principal por veintidós metros de fondo y que sumadas a las áreas verdes dan un total de SIETE MIL METROS CUADRADOS CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS.- **c) HISTORIA DE DOMINIO:** La compañía Inmobiliaria Mesa Verde Inver S. A. adquirió los solares antes mencionados, en mayor extensión, que incluyen

otros que integran la Urbanización **PUNTA BARANDUA**, por compra de un lote de terreno de cuarenta y tres mil cuatrocientos ochenta y seis metros cuadrados veinticinco decímetros cuadrados, mediante escritura pública celebrada con los cónyuges Ingeniero Edgardo Mármol Cevallos y Corina Aguirre de Mármol, el veinticuatro de septiembre de mil novecientos noventa y dos, ante el Notario Segundo del cantón Guayaquil, Doctor Jorge Jara Grau, inscrita de fojas diez mil ochocientos ochenta y nueve a diez mil novecientos, con el número mil doscientos noventa y cinco, del Registro de la Propiedad y anotada en el Repertorio bajo el número dos mil trescientos once, en Santa Elena, el diez de noviembre de mil novecientos noventa y dos. **c.uno)** A su vez, el Ingeniero Edgardo Mármol adquirió para la sociedad conyugal que tiene formada con la Señora Corina Aguirre de Mármol el terreno antes por compra efectuada a la Municipalidad de Santa Elena, según consta en la escritura pública celebrada por el Notario del cantón Guayaquil, doctor Miguel Falconí Rodríguez, el siete de agosto de mil novecientos ochenta y siete, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Elena, el diecinueve de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, terreno delimitado dentro de los siguientes linderos y medidas: **Por el Norte**, longitud cuatrocientos sesenta y tres metros lindando con terrenos de la empresa Industrias Bioacuáticas Inbiosa S. A.; **por el Sur**, cuatrocientos noventa y siete metros lindando con terrenos municipales; **por el Este**, longitud ciento dos metros, lindando con camino a San Pablo; y, **por el Oeste**, longitud noventa y siete metros, lindando con



terrenos que la Municipalidad de Santa Elena vendió al Ingeniero Edgardo Mármol Cevallos.- **c.dos)** La Municipalidad de Santa Elena a su vez, adquirió este terreno y otros de mayor extensión mediante Decreto Legislativo, del treinta y uno de agosto de mil novecientos veintidós, publicado en el Registro Oficial número quinientos ochenta y tres del seis de septiembre del mismo año e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Elena el quince de noviembre de mil novecientos sesenta y dos.- **d)** La manzana **T** de la Urbanización **PUNTA BARANDUA**, que originalmente tuvo otras características, fue reestructurada, contando a la presente fecha con veintiocho solares y dos áreas verdes.- **AREA VERDE UNO Y AREA VERDE DOS**, tal como consta del plano aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal de Santa Elena, en sesión celebrada el veintiocho de abril de mil novecientos noventa y cinco, lo cual fue certificado por el Secretario General Municipal señor Elías Vera Rivera, con fecha dos de mayo de mil novecientos noventa y cinco al margen del mismo plano. Dicho plano fue protocolizado por el Notario del cantón Santa Elena Abogado José Zambrano Salmón, juntamente con el Oficio número noventa y cinco-dos cinco cuatro uno-MSE, dirigido a la Gerente General de Inmobiliaria Mesa Verde Inver S. A., señora Betty Ladd de Muñoz, el dos de mayo de mil novecientos noventa y cinco por el Ingeniero Jimmy Candell Soto, Presidente del Concejo Cantonal de Santa Elena.- **e) OASIS I, OASIS II y OASIS**

**III.-** Sobre los solares que van del uno al veintidós C inclusive, mencionados en el numeral UNO de esta misma cláusula, la compañía Inmobiliaria Mesa Verde Inver S. A. ha

construido tres edificaciones de hormigón armado, destinadas a vivienda, que se denominan **OASIS I, OASIS II y OASIS III**. Cada edificación a su vez, está integrada por dos bloques de seis departamentos y divididos, a su vez, en dos alas, izquierda orientada hacia el Sur, y el ala derecha orientada hacia el Norte. La edificación **OASIS I** está ubicada tomando como referencia el riel de la puerta de entrada de la Urbanización **PUNTA BARANDUA** como abscisado, más cero coma cero cero metro entre las abscisas más trescientos treinta y cinco metros cincuenta centímetros y las abscisas más doscientos treinta y nueve metros noventa centímetros. La edificación **OASIS II** está ubicada entre el abscisado más doscientos treinta y nueve metros noventa centímetros y el abscisado más ciento cuarenta y seis metros treinta y seis centímetros. La edificación **OASIS III** está ubicada entre los abscisados más ciento cuarenta y ocho metros treinta y seis centímetros y el abscisado más cincuenta y ocho metros treinta y ocho centímetros. En la abscisa más cincuenta y ocho metros treinta y ocho centímetros se encuentra ubicada la cancha de tenis como área común del Condominio. A cada departamento se le ha asignado un parqueo identificado con la nomenclatura del departamento correspondiente.- e) Mediante Resolución dictada por el Alcalde de la ciudad de Santa Elena, de fecha veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y siete, la compañía Inmobiliaria Mesa Verde Inver S. A. obtuvo de la Ilustre Municipalidad de Santa Elena la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio denominado **OASIS I, OASIS II y OASIS III**, declaratoria que fue comunicada al representante legal de la compañía Inmobiliaria

NOTARIA VIGESIMO SEPTIMA  
REPUBLICA DEL ECUADOR



GUAYAQUIL

DRA. KATIA MURRIETA

MURRIETA WONG

NOTARIA VIGESIMO SEPTIMA

GUAYAQUIL

CANTON GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

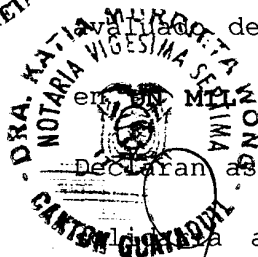
GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

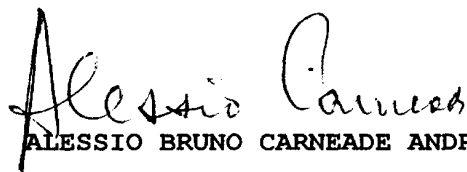
GUAYAQUIL

Mesa Verde Inver S. A., por el Director de Obras Públicas, Ingeniero Carlos Garcés Moreira, mediante oficio número cero cero dos cero-OPM-SE.- **f) DECLARACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Mediante escritura pública otorgada el trece de octubre de mil novecientos noventa y siete, ante la Notaria Trigésimo Quinta Suplente del cantón Guayaquil, Abogada Gioconda Cárdenas de Vaca, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Elena el veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y siete, la representante legal de la compañía Mesa Verde Inver S. A. declaró sometido al Régimen de Propiedad Horizontal los solares descritos en el literal a) de esta cláusula y el Condominio formado por tres edificios que se han construido sobre los mismos, y que se denominan **OASIS I, OASIS II y OASIS III**. Los linderos, medidas y alícuotas de cada uno de los departamentos se encuentran plenamente detallados en el cuadro de alícuotas del Condominio y en los planos y especificaciones técnicas debidamente aprobados por la Muy Ilustre Municipalidad de Santa Elena que se agregan para formar parte integrante de la escritura de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal de fecha trece de octubre de mil novecientos noventa y siete, ya citada.- **g)** Formando parte del ya mencionado Condominio **OASIS I, OASIS II y OASIS III**, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, se halla el departamento número **B DOS** del segundo piso, ubicado en **OASIS III**, identificado como el lote número **MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS**, manzana **VEINTIUNO** del sector **TREINTA Y TRES** del catastro municipal del cantón Santa Elena. Este departamento de uso exclusivo, al que le corresponde un área neta de **CIENTO**

VEINTITRÉS METROS CUADRADOS SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS, un área de garaje de DOCE METROS CUADRADOS, un área de bodega de UN METRO CUADRADOS CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, un área de piscina de DIECINUEVE METROS CUADRADOS SETENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS, un área común de CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS TRECE DECÍMETROS CUADRADOS y un área total de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS CERO OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, al que le corresponde una alícuota de terreno equivalente a dos enteros setecientos cincuenta y seis milésimos por ciento y más bienes de uso común del Condominio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal denominado OASIS I, OASIS II y OASIS III.- CLAUSULA SEXTA: AVALUO DEL INMUEBLE APORTADO.- Los socios fundadores declaran expresamente que han avaluado de común acuerdo el inmueble materia de este aporte en MIL NOVENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Declaran así mismo que se responsabilizan de manera personal y solidaria ante terceros, por el avalúo realizado de común, respecto del bien aportado.- CLAUSULA SÉPTIMA: AUTORIZACIÓN.- Los fundadores de la compañía y la compareciente IRENE SUSANA DUNN INSUA expresamente autorizan al Doctor John Dunn Barreiro, para que realice todos los actos y diligencias necesarias para concluir con la constitución de la presente compañía, quedando habilitado así mismo para alcanzar su inscripción en los registros correspondientes.- Agregue usted, señor Notario, todas las demás cláusulas de estilo para la plena validez legal de esta escritura pública.- Firma ilegible, DOCTOR JOHN DUNN BARREIRO, Registro número quinientos veinticuatro.- HASTA AQUI LA MINUTA.- Quedan



agregados al Registro, formado parte del mismo, el certificado bancario de integración de capital de la Compañía que por este acto se constituye; el certificado de expensas comunes; la copia certificada del Registro Oficial número doscientos setenta, del seis de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, donde se publicó el Reglamento de Propiedad Horizontal; los comprobantes de pago de los impuestos prediales municipales y al Benemérito Cuerpo de Bomberos del cantón Santa Elena, por el presente año, correspondiente al inmueble objeto de este acto; la declaratoria de propiedad horizontal del Condominio denominado **OASIS I, OASIS II y OASIS III**; y, los comprobantes de pago de los impuestos de registros, alcabalas y sus adicionales.- Los comparecientes 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, la Notaria, a los otorgantes, éstos la aprobaron en todas y cada una de sus partes, se afirmaron y ratificaron y firman en unidad de acto y conmigo, la Notaria, de todo lo cual doy fe.-

  
**ALESSIO BRUNO CARNEADE ANDRADE**

C.C. 090647196-6

  
**DOCTOR JOHN MARCELO DUNN BARREIRO**

C.C. 090296485-7

  
DE LA UI



# Lloyds TSB Bank

**QUITO:**  
**Matriz:** Av. Amazonas No. 580  
y Carrión  
Casilla: 17-03-556  
PBX: 564 177 / 564 135  
Fax: 568 997 / 543 553.  
email: lloydsec@interactive.net.ec  
Swift: LOYDECEQ  
**Agencia Jipijapa:** Av. Amazonas  
y Gaspar de Villarreal (esq.)  
Telfs.: 432 046 / 432 047 Fax: 463 160.  
www.lloydtsb.com.ec

**GUAYAQUIL:**  
**Sucursal Mayor:** Edificio Centrum  
Av. Francisco de Orellana y  
Alberto Borges  
Casilla: 09-01-1335  
PBX: 693 000 / 693 001  
Fax: 693 045 / 693 048.  
email: lloydsg@interactive.net.ec  
Swift: LOYDECEQ 200  
www.lloydtsb.com.ec



## CERTIFICADO

Guayaquil, 10 de Septiembre del 2001

Certificamos que hemos recibido de:

Sr. John Marcelo Dunn Barreiro

US\$ 10.00

TOTAL

US\$ 10.00

El valor que se deposita en la Cuenta de Plazo Mayor Integración de Capital, abierta en este Banco a nombre de la Compañía en constitución que se denominará:

**“COMPAÑIA FLAYIUNO S.A.”**

El valor correspondiente a este certificado será puesto en una cuenta a disposición de los administradores de la nueva Compañía que justifiquen sus cualidades tan pronto sea realizada la constitución de la misma, para lo cual comprende: Escrituras de Constitución y Nombramientos debidamente inscritos, Oficio de la Superintendencia de Compañías, mediante la cual se instruye al Banco proceder con la devolución del dinero depositado en la Cuenta de Plazo Mayor Integración de Capital.

En el evento de que no se llegare a legalizar la constitución de la Compañía en mención, o desistieren de este propósito, para que el Banco pueda restituir el valor respectivo, la persona que ha recibido este certificado, deberá entregar al Banco el presente documento original y la autorización otorgada para el efecto por la Superintendencia de Compañías.

Atentamente,

FIRMA AUTORIZADA  
Lloyds Bank (BLSA) Ltd.

**Guerra S.  
G. 418**

FIRMA AUTORIZADA  
Lloyds Bank (BLSA) Ltd.

**T.353TEANGAS I LL. DE**



**I. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SANTA ELENA**  
**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

Fecha: ~~17 NOV 2001~~

Título de Crédito Nº: 506

Nº Control: 33877

~~Contribuyente: CARPETA ANTEDE ALBESIO Y SRA.~~

Ced. Ident./ R.U.C./Cod. Cat.:

**Concepto:**

PREDIO: 200-000000-000000  
AÑO DE PACO: 2000 VALUO: 1169.83

IMPONIBLE: 701.90

| VALOR RECIBIDO    |       |
|-------------------|-------|
| Efectivo          | 21.26 |
| Cheques           | 0.00  |
| N/C y/o Transfer. | 0.00  |
| N/D y/o Ajuste    | 0.00  |
| Total             | 21.26 |

**Director Financiero**

**Tesorero Municipal**

**Jefe de Rentas**

**PAGADO**

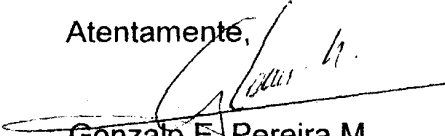
**CONTRIBUYENTE**

**ESPACIO EN BLANCO**

## CERTIFICADO

En mi condición de Presidente de la Directiva del Condominio Oasis III ubicado en la ciudadela ASOBARANDÚA, de la Península de Santa Elena, certifico que el Departamento B2 registrado a nombre del Sr. Alessio Carneade ha cancelado todos los valores correspondientes a las alcúotas del condominio por el año 2001, y por nuestro intermedio las alcúotas de la Ciudadela, a ASOBARANDUA, tanto ordinarias de Febrero a Diciembre de 2001, como la extraordinaria del mismo año 2001.

Atentamente,

  
Gonzalo E. Pereira M.  
Presidente

Guayaquil, Diciembre 20 de 2001

ESPACIO EN BLANCO



**I M S**  
**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTA ELENA**  
 TELEFONOS, ALCALDIA 910375 - SECRETARIA 910869 - FAX: 910514  
 Santa Elena - Guayas - Ecuador

Oficio N.º 0020-OPH-SE

OBRAS PUBLICAS

Santa Elena, 27 de Septiembre de 1997.

Señora  
**BETTY LADO DE HUHOZ**  
 GERENTE GENERAL  
 INMOBILIARIA MESA VERDE INVER S.A.  
 Guayaquil.-

**DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
 CONDOMINIO OASIS I, OASIS II, OASIS III**

Atendiendo el pedido solicitado por usted, como representante legal de la compañía INMOBILIARIA MESA VERDE S.A., que se declare sometido al Régimen de propiedad Horizontal el Condominio OASIS I, OASIS II, OASIS III, construido sobre los solares números: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 21,22,22 A,22 B,22 C, de la manzana T, Urbanización Punta Barandúa de esta Jurisdicción Cantonal.

Una vez que recibí todos los informes respectivos de los diferentes departamentos Municipales esta Dirección procedió a realizar la inspección de los solares antes mencionados en donde se ha construido un CONDOMINIO, denominado OASIS I, OASIS II, OASIS III, el mismo que tuvo el visto bueno y la aprobación de toda la documentación que la propietario presentará en el departamento de Obras Públicas.

Se constató que el Condominio consta de 3 edificios denominados: OASIS I, conformados por 2 bloques, de 6 departamentos; OASIS II, conformados por 2 bloques de 6 departamentos; y OASIS III, conformados por 2 bloques de 6 departamentos, áreas de Garage, áreas comunes, áreas privativas, áreas de escaleras y descanso, una vez que se ha finalizado la etapa de los trabajos en su totalidad de este Condominio y, habiendo revisado toda la documentación correspondiente como lo estipula la Ordenanza Municipal de Construcción y Ornato para estos casos se ha comprobado que la edificación ha reunido todos los requisitos de construcción esto es:

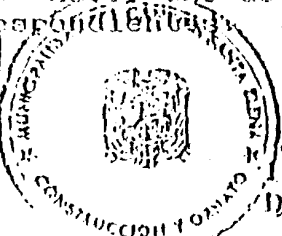
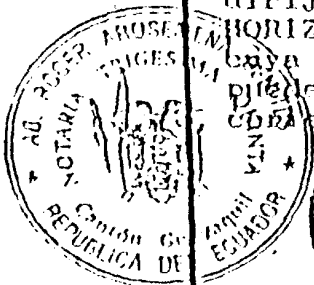
- A.- Se encuentra en la línea de Fábrica establecida por el departamento de terrenos.
- B.- Inspección final (Construcción de acuerdo a los planos presentados).

C.- Area total de 4.501,00M2. como consta en la liquidación de V.O. B. G. K. F. E. DE O. P. P. M. A.

Por lo tanto como me faculta la Dirección de Obras Públicas que dirijo doy por aprobado la DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del referido Condominio OASIS I, OASIS II, OASIS III, cuya propietaria la Compañía INMOBILIARIA MESA VERDE INVER S.A. pida hacer uno de este documento para los fines correspondientes.

ATENTAMENTE,

Ing. Carlos García Morelra  
 DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS



CERTIFICO: Que la presente copia es igual al documento que me fue exhibido y que devolví al interesado. Guayaquil, 15-09-98

Dra. Katia Murrieta Wong  
 NOTARIA PUBLICA



# REGISTRO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Dr. Jamil Mahuad Witt  
Presidente Constitucional de la República

## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Año II - Quito, Lunes 6 de Septiembre de 1999 -- N° 270

EDMUNDO ARIZALA ANDRADE  
DIRECTOR ENCARGADO

Teléfonos: Dirección: 282-564 — Suscripción anual: s/. 750.000  
Distribución (Almacén): 583-227 — Impreso en la Editora Nacional  
4.000 ejemplares — 32 páginas — Valor s/. 3.000

### SUMARIO:

#### FUNCION EJECUTIVA

##### DECRETOS:

Dispónese que cualquier persona natural o jurídica que mantenga créditos con instituciones financieras que se encuentren en proceso de reestructuración o procedimientos de saneamiento, podrá cancelar la totalidad o parte del capital de tales operaciones con certificados de depósito reprogramados de otra institución que se encuentre en reestructuración o saneamiento, siempre que se encuentren a nombre del titular del pasivo o endosados a nombre de la persona que solicita la cancelación y se encuentre amparado por la garantía de depósito ..... 2

Expídese el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal ..... 3

Defínense las muestras sin valor para la aplicación del número VII del artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas ..... 14

Expídese el Reglamento para el Manejo, Destino y Control de los Recursos de Autogestión del Servicio Exterior ..... 15

##### ACUERDOS:

SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA:

Deléganse atribuciones al Director de la Oficina de Planificación ..... 17

#### MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR:

990294 Delégase al Subsecretario del Litoral para que, en el ámbito de su jurisdicción, suscriba los Acuerdos Ministeriales de aprobación de estatutos, reformas y codificaciones de organizaciones sujetas a Código Civil ..... 18

#### RESOLUCIONES:

##### JUNTA BANCARIA:

JB-99-153 Modifícase la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria ..... 18

JB-99-154 Elimínase de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria la referencia del artículo 73 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero ..... 19

JB-99-155 Modifícase la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria ..... 19

##### SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS:

99-1-3-3-007 Adóptanse las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, preparadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador ..... 20

Págs.

## FUNCION JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA DE LO  
LABORAL Y SOCIAL

Recursos de casación en los juicios laborales seguidos por las siguientes personas:

|        |                                                                                                |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 200-99 | Gabriel Salomón Riquero Navarrete en contra del Consorcio Cansamher -El Malantjal Strabag..... | 21 |
| 201-99 | Fausto Williams Parreño Álvarez en contra de LECOMEN y otro.....                               | 22 |
| 206-99 | Rodrigo González Villacrés en contra del Consejo Provincial de Esmeraldas.....                 | 22 |
| 209-99 | José Franco Reyes Robles en contra del Ing. César Augusto Zúñiga y otro.....                   | 23 |
| 210-99 | Eunice Muñoz Romero de Bodero en contra del Instituto Superior Tecnológico Espíritu Santo..... | 24 |
| 212-99 | Gabriel Rosalino Ortega en contra del Quito Tennis y Golf Club.....                            | 25 |
| 221-99 | José Luis Morochó Naula en contra del Ministerio de Educación y Cultura.....                   | 26 |
| 228-99 | Julio César Ibadango Flores en contra de Cementos Selva Alegre.....                            | 26 |

## ACUERDO DE CARTAGENA

## DECISION

|     |                                                                                                                                                  |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 266 | Prórroga de los plazos establecidos en la Decisión 370 para la última etapa de desmonte de la lista de excepciones al Arancel Externo Común..... | 27 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

## ORDENANZA MUNICIPAL

Cantón Guachapala: Que regula la determinación, recaudación y administración del impuesto predial rústico.....

N° 1226

Jamil Mahuad Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA

## Considerando:

Que mediante Decreto Ejecutivo N° 685 de 11 de marzo de 1999, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 149 de 16 de marzo de 1999, se declaró el estado de morosidad a las instituciones financieras nacionales públicas y privadas, sus entidades off-shore, a las sucursales y agencias de las instituciones financieras extranjeras que operan en el Ecuador, a las compañías administradoras de fondos y fideicomisos, las de arrendamiento mercantil y las compañías administradoras de tarjetas de crédito, así como a las personas naturales o jurídicas que mantengan a la fecha deudas o créditos con ellas,

Que es necesario flexibilizar y modificar las normas del referido Decreto; y,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales,

## Decreta:

Art. 1.- Cualquier persona natural o jurídica que mantenga crédito con instituciones financieras que se encuentren en procesos de reestructuración o procedimientos de saneamiento, podrá cancelar la totalidad o parte del capital de tales operaciones con certificados de depósito reprogramados de otra institución que se encuentre en reestructuración o saneamiento, siempre que se encuentren a nombre del titular del pasivo o endosados a nombre de la persona que solicita la cancelación y se encuentre amparado por la garantía de depósito. La institución financiera acreedora, en reestructuración o saneamiento, estará obligada a recibir el certificado de depósito reprogramado a su valor nominal.

Art. 2.- Las instituciones financieras, sus entidades off-shore y las compañías emisoras o administradoras de tarjetas de crédito tendrán la opción de recibir los certificados de depósito reprogramados de otra institución, al valor libremente acordado entre las partes, para cancelar la totalidad o parte del capital de las operaciones de crédito. Dicho certificado podrá estar emitido a nombre del titular del pasivo o endosado a nombre de la persona que solicita la cancelación.

Los accionistas, miembros del Directorio o del organismo que haga sus veces y las personas naturales y jurídicas vinculadas, podrán abonar o cancelar las operaciones de crédito a que se refiere el inciso anterior, siempre que los certificados de depósito reprogramados se hayan emitido originalmente a su orden. Para la aplicación de esta disposición se considerarán los criterios de vinculación constantes en el artículo innumerado agregado a continuación del Art. 73 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y a las normas emitidas por la Superintendencia de Bancos.

Art. 3.- De la ejecución del presente Decreto, que entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, encárguese la Ministra de Finanzas y Crédito Público.

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

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

f.) Ana Lucía Armijos Hidalgo, Ministra de Finanzas y Crédito Público.

Es fiel copia del original.- Lo certifico:

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



Registro Oficial N° 270

Lunes 6 de Septiembre de 1999

2

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 meses y año, se expidió la Ley de Propiedad Horizontal;

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

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

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

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

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

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

**Decreta:**

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

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

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

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

mantenimiento y seguridad. De tratarse de un inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal cuyo fin sea el comercio, en el reglamento interno se deberá hacer constar las normas para su promoción y publicidad.

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

**ARTICULO 3. OBLIGATORIEDAD DE ESTE REGLAMENTO GENERAL Y RESPONSABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO.**

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

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

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

**CAPITULO II**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



3

Registro Original N° 270

Lunes 6 de Septiembre de 1999

5

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

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

La Administración por tanto, será responsable, ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,

- l) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

sin perjuicio de las prohibiciones establecidas por este Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrán establecer otras en el reglamento interno que se dicte para la Administración, conservación y mejoramiento de los bienes comprendidos en condominio o declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, tomando en consideración el fin y la naturaleza para el cual fue construido dicho condominio.

### CAPITULO III

#### DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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:

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

## CAPITULO IV

### DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

## CAPITULO V

### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

#### ARTICULO 20: DERECHOS Y OBLIGACIONES

derechos y obligaciones de los copropietarios:

- 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;
- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble;
- Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer el 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;



**1.1. 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.

La 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 abandonando 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 proporción 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 un 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 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 el Reglamento General, deberán dictar un reglamento interno en el que se establecerán los Organos de Administración y el Control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, siguiendo los preceptos que indican a continuación:

- Para aquellos inmuebles constituidos en condominio 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 conjuntas, ya sea para vivienda o para comercio exclusivamente para comercio, la administración y control del inmueble constituido en condominio declarado en propiedad horizontal estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Director General del Presidente y del Administrador.

**ARTICULO 33: DE LA ASAMBLEA 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.

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejerce:

- 1) El Administrador en los casos a que se refiere el inciso 1) del Art. 32; y
- 2) El Presidente o el Administrador en forma conjunta o individual, en todo lo relativo al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, cumplimiento de actos y contratos y lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General.



18  
5

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

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

**ARTICULO 35: DIRECCION DE LA ASAMBLEA.-** La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador, en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso 2do. del Art. 33, será elegido por la Asamblea para el periodo 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 de inmueble en propiedad horizontal. En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar la Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden autoconvocarse 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 repetirse la misma no antes de treinta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

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

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

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

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

**ARTICULO 41: DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatrio 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, comodatrios, 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) Revisar o reformar las decisiones del Directorio General y de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a este Reglamento General o a los reglamentos internos que se expidan.
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previsto por la Ley y este Reglamento General, e interpretarlo con fuerza obligatoria.
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- h) Exigir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma.
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios.
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, según sea el caso, del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General.
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquellos que le planteen el Presidente, la persona que ejerza la administración o los copropietarios.

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

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

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

Para asegurar la representación de los diversos sectores y las minorías, en aquellos inmuebles conformados por múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, el Directorio General deberá tener como uno de sus miembros, un Copropietario elegido con votos cuyas alcuotas 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 uno 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 su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que 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 en sus funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

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

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

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

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

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

N° 1238

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

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

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

## DISPOSICION TRANSITORIA

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

## DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

(.) Jamil Mahud Witt, Presidente Constitucional de la República.

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

Es fiel copia del original. Lo certifico.

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

Jamil Mahud Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPÚBLICA

## Considerando:

Que el artículo 49 de la Ley para la Reforma a las Finanzas Públicas, publicada en el Registro Oficial 131 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,

## Decreto:

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 operación físicas de inutilización que evite toda posibilidad de comercialización;
- Las mercancías cuyo empleo como muestra implica su destrucción por degustación, ensayo o análisis, tales como productos alimenticios, bebidas, perfumes, productos químicos, farmacéuticos u otros productos análogos siempre que se presenten en dimensiones, cantidad, peso volumen u otras formas reducidas, que demuestren inequívocamente su condición de muestras sin valor comercial; y,
- Los pequeños paquetes postales cuyo valor no supere los doscientos dólares de los Estados Unidos de América y los dos kilos de peso, siempre y cuando se trate de mercadería de uso para el destinatario y sin fines comerciales.

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

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

Jamil Mahuad Witt, Presidente Constitucional de la República.

Es fiel copia del original.- Lo certifico:

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

No. 1235

Jamil Mahuad Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA

Considerando:

Que, el segundo inciso del artículo sexto de la Ley de Derechos Consulares, reformado por el literal c) del artículo 19 de la Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas promulgada en el Suplemento del Registro Oficial No. 181 de 30 de abril de 1999, dispone que, los valores recaudados por la aplicación del Arancel Consular y Diplomático constituirán fondos propios de autogestión del Servicio Exterior Ecuatoriano y se depositarán en cuentas especiales, que serán administradas y controladas de acuerdo con el Reglamento que se dicte para el efecto;

Que, el artículo undécimo del Decreto Supremo No. 281 publicado en el Registro Oficial No. 69 de 20 abril de 1976, establece que, previo informe favorable del Ministerio de Finanzas y Crédito Público, el Ministerio de Relaciones Exteriores, mediante Acuerdo Ministerial expedirá y/o reformará el Arancel Consular; y,

En ejercicio de la facultad que le confieren los artículos 171 numeral 5 de la Constitución Política de la República y 11 literal f) y 123 del Estatuto de Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva,

Decreta:

Expedir el siguiente Reglamento para el manejo, destino y control de los recursos de autogestión del Servicio Exterior.

Artículo 1.- El manejo, destino y control de los recursos de autogestión del Servicio Exterior, provenientes de las recaudaciones obtenidas por la aplicación del Arancel Consular y Diplomático se someterán a las disposiciones que sobre la materia establecen la Ley de Derechos Consulares y su Reglamento, Ley Orgánica de Administración Financiera y Control, Ley de Presupuesto del Sector Público y su Reglamento, Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público y su Reglamento, Ley para la Reforma de las

Finanzas Públicas, las Normas Técnicas de Control Interno de la Contraloría General del Estado, el Acuerdo Ministerial No. 18 publicado en el Registro Oficial No. 157 de 26 de marzo de 1999 y las demás disposiciones que regulen la utilización de dichos recursos.

Artículo 2.- El Ministerio de Relaciones Exteriores expedirá, mediante Acuerdo Ministerial, el Arancel Consular y Diplomático, previo informe favorable del Ministerio de Finanzas y Crédito Público. Igual procedimiento se adaptará para las reformas al mismo, de conformidad con la ley.

Artículo 3.- En el Arancel Consular y Diplomático constará el listado de las actuaciones, actividades o servicios imponibles, los respectivos conceptos y cuantías de imposición general o específica, así como el plazo dentro del cual entrará en vigencia.

Artículo 4.- Las recaudaciones establecidas en el Arancel Consular y Diplomático serán efectuadas por los órganos del Servicio Exterior, es decir, la Cancillería, la Subsecretaría del Litoral, las Embajadas y Oficinas Consulares, que en adelante se denominarán "unidades de recaudación".

Artículo 5.- En el Ecuador, las unidades de recaudación emitirán los recibos correspondientes por el servicio solicitado, a fin de que los usuarios depositen los respectivos valores en las cuentas bancarias especiales que para el efecto se establecerán.

En el exterior, las unidades de recaudación depositarán diariamente los valores recaudados en una cuenta bancaria especial abierta para el efecto en una institución financiera del lugar de su sede.

Artículo 6.- Los valores recaudados por las Embajadas y Oficinas Consulares serán remitidos o transferidos, dentro de los primeros cinco días subsiguientes al mes correspondiente, a la cuenta bancaria especial que el Ministerio de Relaciones Exteriores señale.

El Ministerio de Relaciones Exteriores y la Subsecretaría del Litoral depositarán diariamente los valores recaudados en la cuenta de ingresos establecida para el efecto.

Artículo 7.- Para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior y de conformidad con las normas y reglamentos pertinentes, el Ministerio de Finanzas y Crédito Público autorizará al Ministerio de Relaciones Exteriores la apertura de una Cuenta de Ingresos de Autogestión en moneda nacional para el depósito de las recaudaciones locales; y, el Directorio del Banco Central del Ecuador autorizará la apertura de otra cuenta de Ingresos de Autogestión en divisas para el depósito de las recaudaciones en el exterior.

Artículo 8.- Cada unidad de recaudación llevará el libro de contabilidad denominado "Cuenta de Autogestión" y remitirá a la Dirección General de Asuntos Consulares del Ministerio de Relaciones Exteriores, copia del registro y el Estado de Cuenta de las recaudaciones mensuales, dentro de los cinco primeros días hábiles subsiguientes al mes correspondiente. La Dirección General de Asuntos Consulares deberá remitir, mensualmente, a la Subsecretaría Administrativa, el informe correspondiente.

Los Registros de estos recursos se registrará por las normas vigentes para el manejo de los demás recursos del Ministerio de Relaciones Exteriores.

La información consolidada será presentada al Ministerio de Finanzas y Crédito Público, dentro de los diez primeros días hábiles siguientes al mes vencido.

Artículo 7.- La utilización y asignación de los recursos de autogestión, se fundamentará en el Plan Anual que elaborará la Dirección General de Planificación, en base al estudio de los requerimientos del Ministerio de Relaciones Exteriores, de las Misiones y de las Oficinas Consulares que el país mantiene en el exterior y en la priorización de los mismos. Dicho Plan será revisado por la Subsecretaría Administrativa en coordinación con las demás Subsecretarías y sometido a la aprobación del Ministro de Relaciones Exteriores.

No podrán utilizarse los fondos de autogestión, conforme a lo establecido en los artículos 2 y 3 del Acuerdo Ministerial No. 18 publicado en el Registro Oficial N° 157 de 26 de marzo de 1999, los mismos que señalan lo siguiente:

Artículo 2.- Prohíbese a las entidades y organismos, el uso de recursos de autogestión para crear nuevas bonificaciones o asignaciones complementarias al sueldo básico, incremento, ampliación o extensión de bonificaciones ya establecidas en la Ley de Remuneraciones del Sector Público. Tampoco se utilizarán tales recursos en la creación, reclasificación y revalorización de puestos.

Artículo 3.- Los recursos de autogestión, no podrán ser utilizados en la entrega de donaciones, premios, adquisiciones, suunterías, festejos, recepciones, uniformes del personal, vehículos, transferencias al sector privado y otros gastos similares. Para tal efecto, se observarán estrictamente las normas de restricción de gasto público establecidas en Leyes, Decretos y demás disposiciones legales pertinentes.

Artículo 10.- Los recursos generados por autogestión serán destinados para cubrir las necesidades de los diversos órganos del Servicio Exterior ecuatoriano relacionadas con:

- 1.- Adquisición y mantenimiento de bienes inmuebles;
- 2.- Adquisición y mantenimiento de bienes muebles;
- 3.- Contratación y adquisición, instalación, renovación y mantenimiento de equipos y software informáticos, de comunicación y seguridad actualizados, así como también de adquisición de cableados;
- 4.- Licencias de software y su actualización;
- 5.- Asignaciones Servicio Exterior; y
- 6.- Gastos de servicios y suministros.

Artículo 11.- El Ministerio de Relaciones Exteriores remitirá mensualmente al Ministerio de Finanzas y Crédito Público las Cédulas Presupuestarias de Ingresos y Gastos que incluyan los recursos de autogestión con las correspondientes

modificaciones presupuestarias, a fin de que los ingresos y gastos sean incorporados al cálculo del déficit fiscal, a efectos de no distorsionar las cifras fiscales y atender el cumplimiento de las metas de déficit del Sector Público no Financiero.

Artículo 12.- El manejo de los recursos de autogestión provenientes de la comercialización de formularios de pago por compra de pasaportes se registrará por lo señalado en el artículo 3 del Acuerdo Ministerial número 039 emitido por el Ministerio de Finanzas y Crédito Público, el 14 de abril de 1999.

Artículo 13.- La Subsecretaría Administrativa del Ministerio de Relaciones Exteriores asignará los recursos de autogestión para cubrir gastos específicos de las unidades administrativas de los órganos del Servicio Exterior, de conformidad con los procedimientos establecidos en los artículos 9 y 10 del presente Reglamento.

Artículo 14.- El Ministerio de Finanzas y Crédito Público suministrará al Ministerio de Relaciones Exteriores, las especies valoradas que se adherirán a las diferentes actuaciones constantes en el Arancel Consular y Diplomático.

El Ministerio de Relaciones Exteriores presentará mensualmente un informe al Ministerio de Finanzas y Crédito Público sobre la utilización de las especies valoradas.

El costo que demande la impresión y emisión de las Especies Valoradas, que para el efecto del Arancel Consular, deban imprimirse y emitirse, deberá ser recaudado por la Subsecretaría de Presupuestos y Contabilidad a través de la Cuenta Corriente Unica del Tesoro Nacional e incrementado en forma automática a la partida presupuestaria que para el efecto señalará la Subsecretaría de Presupuestos y Contabilidad.

Para tal efecto, el Ministerio de Relaciones Exteriores autorizará expresamente al Ministerio de Finanzas y Crédito Público para dicha recuperación, en forma previa a la contratación de la respectiva impresión.

Artículo 15.- El Ministerio de Relaciones Exteriores resolverá los reclamos, en caso de que se hubieren producido cobros excesivos.

Si las unidades de recaudación hubieren cobrado en defecto respecto a lo determinado en el Arancel Consular y Diplomático, serán responsables pecuniariamente ante el Ministerio de Relaciones Exteriores.

Artículo 16.- Los funcionarios del Servicio Exterior que no cumplieren con las disposiciones del presente Reglamento o del Arancel Consular y Diplomático, serán sancionados conforme con la Ley Orgánica del Servicio Exterior, sin perjuicio de las acciones penales a las que hubiere lugar.

Artículo 17.- Los casos de duda, de excepción o no previstos, que se presentaren en la aplicación de este Reglamento serán resueltos por el Ministerio de Relaciones Exteriores en coordinación con el Ministerio de Finanzas y Crédito Público.

Artículo 18.- El presente Reglamento regirá a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Artículo 19.- Encárguese de la ejecución del presente Decreto al señor Ministro de Relaciones Exteriores y a la señorita Ministra de Finanzas y Crédito Público.

Dado en Palacio de Gobierno, en Quito, a 27 de agosto de 1999.

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

f) Benjamin Ortiz Brennan, Ministro de Relaciones Exteriores.

f) Ana Lucha Armiijos, Ministra de Finanzas y Crédito Público.

Es fiel copia del original. Lo certifico.

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

N° 125

Ramón Yulee  
SECRETARIO GENERAL DE LA PRESIDENCIA  
DE LA REPUBLICA

Considerando:

Que, mediante Decreto Ejecutivo N° 120 de 10 de septiembre de 1998, publicado en el R.O. N° 27 de 16 de los mismos mes y año, se estableció en la Presidencia de la República, la Oficina de Planificación (ODEPLAN), bajo la dependencia de su Secretaría General;

Que, a la ODEPLAN le compete la fijación de las políticas generales, económicas y sociales del Estado, conforme las directrices del Presidente de la República;

Que, con fechas 26 de julio y 27 de enero de 1994, fueron suscritos entre la República del Ecuador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), los Contratos de Préstamo Nos. 919/SF-EC y 900/SF-EC, con el propósito de financiar el "Programa Multisectorial de Preinversión" y "Proyecto de Fortalecimiento del Sistema de Inversiones Públicas", respectivamente. Para el efecto, se determinó como organismo ejecutor al Consejo Nacional de Desarrollo CONADE;

Que, ha sido necesario dar continuidad a las múltiples actividades programadas en los proyectos internacionales indicados, por cuanto el financiamiento que otorgan es valioso para fortalecer actividades estratégicas del desarrollo, en los ámbitos de preinversión e inversión del sector público, tanto más cuanto tales convenios establecen una vigencia para el aprovechamiento oportuno de tales recursos;

Que, mediante oficios Nos. STyCP-98-1057-2646 y STyCP-98-1194-2956 de 26 de noviembre y 9 de diciembre de 1998, respectivamente, el Ministerio de Finanzas y Crédito Público comunica al Banco Interamericano de Desarrollo (BID), que la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República será la Unidad Ejecutora del "Programa Multisectorial de Preinversión" y "Proyecto Fortalecimiento del Sistema de las Inversiones Públicas", en sustitución del CONADE, pues está facultada legalmente y tiene la capacidad de procesar todas las operaciones derivadas de los mencionados Contratos de Préstamos;

Que, mediante comunicaciones Nos. CEC-0850/GM-0125-C/99(1) y CEC-1139/GM-0170-C/99(1) de 2 y 25 de marzo de 1999, en su orden, el representante del Banco Interamericano de Desarrollo BID, remite al Ministerio de Finanzas, las Cartas Modificadoras por medio de las cuales se formalizará el cambio de organismo ejecutor de los Préstamos BID 919/SF-EC y BID 900/SF-EC, respectivamente;

Que, mediante Decretos Ejecutivos Nos. 1122 y 1123, ambos de 3 de agosto de 1999, publicados en el Registro Oficial N° 251 de 10 de agosto de 1999, se autoriza la modificación de las cláusulas 1.03 de los Contratos de Préstamo N° 919/SF-EC "Programa Multisectorial de Preinversión" y N° 900/SF-EC "Proyectos Fortalecimiento del Sistema de Inversiones Públicas", estableciendo que la ejecución de los mismos y la utilización de los recursos del financiamiento serán llevados a cabo en su totalidad por el prestatario, a través de la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República, en adelante denominada Organismo Ejecutor.

Que, la ODEPLAN de acuerdo con el Decreto Ejecutivo, N° 120, estará a cargo de un Director que tiene amplias facultades para organizar su dependencia, designado por el Secretario General de la Presidencia;

Que, para agilizar las operaciones financieras y administrativas derivadas del cumplimiento de los convenios de préstamos indicados, es necesario precisar las atribuciones que al respecto le corresponderán al Director de la ODEPLAN; y,

En ejercicio de la facultad conferida en el literal p) del artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 2 de 10 de agosto de 1998,

Acuerda:

Artículo Primero.- Deléganse al Director de la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República todas las atribuciones legales necesarias para contratar, autorizar gastos, convocar a concursos y otras similares, para la ejecución de los programas internacionales "Multisectorial de Reinversión" y "Fortalecimiento del Sistema de las Inversiones Públicas", de acuerdo con los términos acordados por el BID en los respectivos convenios de préstamo, a través de la Dirección Administrativa Financiera de la Presidencia de la República.

Artículo Segundo.- Se convalidan y ratifican todos los actos técnico, administrativos y económico-financieros efectuados por la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República, en la ejecución de los referidos programas, a partir del 10 de agosto de 1998, fecha en que se extingue el ex-CONADE.

Dado en Quito, a 27 de agosto de 1999.

No. J18-99-153

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

En fiel copia del original. - Lo certifico.

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

**Jorge Guzmán Ortega**  
**SUPERINTENDENTE DE BANCOS PRESIDENTE**  
**DE LA JUNTA BANCARIA**

**Considerando:**

Que el inciso segundo del artículo 1 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero dispone que las instituciones financieras públicas se regirán por sus propias leyes en lo relativo a su creación, actividades, funcionamiento y organización, y, que se someterán a lo señalado en la citada Ley, en lo relacionado a la aplicación de normas de solvencia y prudencia financiera;

Que parte de los objetivos de las citadas normas son proteger los recursos de los depositantes y preservar el sistema de pagos, mediante una adecuada política de crédito;

Que de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 177 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, Junta Bancaria, en sesión celebrada el 19 de agosto de 1999, aprobó la presente Resolución autorizando al señor Superintendente de Bancos su expedición; y,

En ejercicio de sus atribuciones legales,

**Resuelve:**

**Artículo 1.-** Incluir en el subtítulo VIII "Disposiciones generales a otras leyes", del título XIV "Disposiciones generales" (página 283.4) de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria, el siguiente capítulo:

**"CAPITULO VII.- PROHIBICION DE CONDONAR Y/O REPROGRAMAR DEUDAS EN LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS PUBLICAS**

**SECCION I.- DISPOSICION GENERAL**

**Artículo 1.-** Se prohíbe a las instituciones financieras públicas, de manera general:

- 1.1 Condonar deudas originadas en préstamos otorgados por dichas instituciones, sean éstas de capital, intereses, comisiones, gastos judiciales u otros recargos, sin perjuicio de los acuerdos individuales a que pudieran llegar en casos específicos con sus clientes; y,
- 1.2 Efectuar operaciones de crédito activas para cancelar intereses y gastos pendientes de pago de operaciones anteriores, sea a través de su capitalización o de una nueva operación.

**SECCION II.- DISPOSICION FINAL**

**Artículo 1.-** Los casos de duda en la aplicación del presente capítulo, serán resueltos por el Superintendente de Bancos.

**Artículo 2.-** La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su expedición, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**EL MINISTRO DE COMERCIO EXTERIOR,**  
**INDUSTRIALIZACION Y PESCA**

**Considerando:**

Que, como política para el cabal cumplimiento de sus objetivos, esta Secretaría de Estado ha emprendido, en el proceso de descentralización de sus funciones,

Que, es necesario delegar ciertas facultades que competen al titular de este Ministerio al Subsecretario del Litoral; y,

En ejercicio de la atribución establecida en el Art. 35 de la Ley de Modernización del Estado, publicada en el Registro Oficial No. 349 de 31 de diciembre de 1993,

**Acuerda:**

**Art. 1.-** Delegar al Subsecretario del Litoral para que, en el ámbito de su jurisdicción, suscriba los Acuerdos Ministeriales de aprobación de estatutos, reformas y modificaciones de organizaciones sujetas al Código Civil.

**Art. 2.-** Tales aprobaciones y la concesión de copias certificadas se sujetarán al Reglamento para la aprobación o reforma de estatutos de ciertos organismos previstos en las leyes y al Acuerdo No. 906080, promulgados en los Registros Oficiales Nos. 182 y 149 de 7 de mayo de 1980 y 16 de marzo de 1999, en su orden.

Comuníquese y publíquese. Dado en Quito, Distrito Metropolitano, 25 de agosto de 1999.

f) José Luis Ycaza, Ministro de Comercio Exterior, Industrialización y Pesca.

Comparada esta copia con el original.

Es igual certifico.

f) Patricio Paredes C., Director Administrativo, MICIP.



10

Registro Oficial N° 270

Lunes 6 de Septiembre de 1999

19

23

Comuníquese y publíquese en el Registro Oficial.- Dada en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano a los diecinueve días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

f) Ab. Jorge Guzmán Ortega, Superintendente de Bancos, Presidente de la Junta Bancaria.

Proveyó y firmó la Resolución que antecede, el señor abogado Jorge Guzmán Ortega, Superintendente de Bancos - Presidente de la Junta Bancaria, en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano, a los diecinueve días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve. Lo certifico.

f) Dr. Luis Larrea Benalcázar, Secretario General, Secretario de la Junta Bancaria.

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS.

Certifico que es fiel copia del original.

f) Dr. Luis Larrea Benalcázar, Secretario General.

25 de agosto de 1999.

No. JB-99-154

Jorge Guzmán Ortega  
SUPERINTENDENTE DE BANCOS  
PRESIDENTE DE LA JUNTA BANCARIA

Considerando:

Que el artículo 5 de la Ley No. 99-26 que contiene la Ley Reformatoria a la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, a la Ley de Reordenamiento en Materia Económica, en el Área Tributario - Financiera; y al Código Penal, reforma el artículo 73 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, prohibiendo efectuar operaciones con personas naturales o jurídicas vinculadas con la propiedad o la administración de una institución del sistema financiero, de sus subsidiarias o de su sociedad controladora;

Que se hace necesario adecuar la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria a las disposiciones legales vigentes;

Que de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 177 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, Junta Bancaria, en sesión celebrada el 19 de agosto de 1999, aprobó la presente Resolución autorizando al señor Superintendente de Bancos su expedición, y,

En ejercicio de sus atribuciones legales,

Resuelve:

Artículo 1.- Eliminar la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria la referencia al artículo 73 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

Artículo 2.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su expedición, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Comuníquese y publíquese en el Registro Oficial.- Dada en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano a los diecinueve días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

f) Ab. Jorge Guzmán Ortega, Superintendente de Bancos, Presidente de la Junta Bancaria.

Proveyó y firmó la Resolución que antecede el señor abogado Jorge Guzmán Ortega, Superintendente de Bancos - Presidente de la Junta Bancaria, en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano, a los diecinueve días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve. Lo certifico.

f) Dr. Luis Larrea Benalcázar, Secretario General, Secretario de la Junta Bancaria.

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS.

Certifico que es fiel copia del original.

f) Dr. Luis Larrea Benalcázar, Secretario General.

25 de agosto de 1999.

No. JB-99-155

Jorge Guzmán Ortega  
SUPERINTENDENTE DE BANCOS  
PRESIDENTE DE LA JUNTA BANCARIA

Considerando:

Que el subtítulo V "Encaje bancario", del título XIV "Disposiciones generales" de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria, consta el capítulo I "Normas para el cálculo del encaje bancario";

Que es necesario revisar dicha norma;

Que de conformidad con lo dispuesto, en el literal b) del artículo 177 de Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, Junta Bancaria, en sesión celebrada el 19 de agosto de 1999, aprobó la presente Resolución, autorizando al señor Superintendente de Bancos su expedición, y,

En uso de sus atribuciones legales,

**Resuelve:**

Artículo 1.- Sustituir el tercer inciso del artículo 2 de la sección I "Del informe, posición de encaje y multa" del capítulo I "Normas para el cálculo del encaje bancario", del subcapítulo V "Encaje bancario", del título XIV "Disposiciones generales" (página 257) de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria, por el siguiente:

"Las deficiencias de encaje deberán ser compensadas en la semana siguiente, en efectivo."

Artículo 2.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su expedición, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Comuníquese y publíquese en el Registro Oficial. Dada en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano a los diecinueve días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

1) Ab. Jorge Guzmán Ortega, Superintendente de Bancos, Presidente de la Junta Bancaria.

Proveyó y firmó la Resolución que antecede el señor abogado Jorge Guzmán Ortega, Superintendente de Bancos - Presidente de la Junta Bancaria, en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano, a los diecinueve días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve. Yo certifico:

2) Dr. Luis Lataña Bonalazar, Secretario General, Secretario de la Junta Bancaria.

**SUPERINTENDENCIA DE BANCOS.**

Certifico que es fiel copia del original.

3) Dr. Luis Lataña Bonalazar, Secretario General.

25 de agosto de 1999.

No. 99-1-3-3-007

Dr. Roberto Salgado Valdez

**SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS  
SUBROGANTE**

**Considerando:**

Que la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, como miembro de la Federación Internacional de Contabilidad (IFAC), adoptó las Normas Internacionales de Contabilidad, NEC, mediante Resolución FNCE 07.08.99 de 8 de julio de 1999, como base para la emisión de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, NEC, relacionadas con el registro de operaciones y la preparación y presentación de estados financieros de compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Que las indicadas Normas Ecuatorianas de Contabilidad, NEC, han sido adoptadas de las Normas Internacionales de Contabilidad, IFAC, por el Comité de Pronunciamientos del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, con la participación de la Superintendencia de Compañías.

Que es fundamental para el desarrollo empresarial del país modernizar los Principios de Contabilidad aplicados en el Ecuador, para que éstos armonicen con normas, procedimientos y principios contables universales para el correcto registro de operaciones, preparación y presentación de estados financieros de las compañías sujetas a su control y vigilancia.

Que los artículos 335 y 442 de la Ley de Compañías facultan al Superintendente de Compañías, expedir normas y resoluciones para el buen gobierno, vigilancia y fiscalización de las compañías sujetas a su control, y,

En uso de las atribuciones que le faculta la ley y conferidas mediante Resolución No. ADM-99111 de 17 de agosto de 1999,

**Resuelve:**

Artículo Primero.- Adoptar las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, NEC, preparadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador.

Artículo Segundo.- Disponer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, NEC, de la número 1 a la número 15, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro de operaciones, preparación y presentación de estados financieros, a partir del ejercicio económico de 1999.

Artículo Tercero.- Modificar la Resolución No. SC-90-1-5-3-009 de 9 de agosto de 1990, publicada en el Registro Oficial No. 510 de 29 de agosto de 1990, que contiene el Reglamento de los Principios Contables en el sentido de que de las mismas solo se aplicarán obligatoriamente en las compañías sujetas al Control de la Superintendencia de Compañías, los siguientes principios: Artículo 1; artículo 4, numeral 68, Medición de la Obsolescencia; Principios que determinan los efectos sobre los Activos Pasivos, Patrimonio y Cuentas de Resultados, que incluye el numeral 91, Principios para la Presentación de Estados Financieros, que incluye el numeral 106.

Modificar la Resolución No. SC-91-1-5-3-009 de 9 agosto de 1991, publicada en el Registro Oficial No. 751 de 20 de agosto de 1991, que contiene el Reglamento de Principios Detallados de Contabilidad Financiera en el sentido de que de las mismas solo se aplicarán obligatoriamente en las compañías sujetas a Control de la Superintendencia de Compañías, el contenido del siguiente principio: Artículo 2, Sección III, Partidas Inusuales no frecuentes, numeral 7, Agotamiento.

Artículo Cuarto.- Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.



Dada y firmada en la Superintendencia de Compañías, en el Distrito Metropolitano de Quito, 25 de agosto de 1999.

Ej. Dr. Roberto Salgado Valdez, Superintendente de Compañías, subrogante.

Es fiel copia del original.

Certifico.- Quito, 26 de agosto de 1999.

Ej. Dra. Piedad Montecayo de Viscónez, Secretaria General, encargada.

No. 200-99

JUICIO VERBAL SUMARIO

ACTOR: Gabriel Riquero Navarrete.

DEMANDADO: Consorcio Consamher El Malantial Shabag.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA DE LO LABORAL Y SOCIAL

Quito, julio 19 de 1999, las 14h50.

VISTOS: El señor Gabriel Salomón Riquero Navarrete, interpone recurso de casación, de la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Corte Superior de Justicia de Babahoyo, en el juicio laboral que sigue contra el Consorcio Consamher El Malantial Shabag, en las personas de sus representantes Ing. Pedro Casúo Villalva, Wilson Samaniego Serpa e Ing. Victor Hugo Sicoiret. Dice el casacionista que en el fallo impugnado se han infringido las normas constantes en los artículos 79, 80 y 85 del Código de Procedimiento Civil, artículos 117 al 125 y 304 del propio cuerpo de leyes, artículos 5 y 7 del Código del Trabajo. A lo largo de su escrito, en diversos pasajes, manifiesta que su recurso lo fundamenta en las causales 1ra., 2da. y 3ra. del artículo 3 de la Ley de Casación. Para resolver se considera: PRIMERO.- Esta Segunda Sala de lo Laboral y Social de la Corte Suprema de Justicia es competente para conocer y decidir sobre el recurso propuesto en razón de lo establecido en el artículo 1 de la Ley de Casación y por el sorteo realizado. SEGUNDO.- El análisis del escrito que contiene el recurso, con lo que aparece del proceso, permite a este Tribunal observar lo siguiente: a) El criterio de esta Sala que una

misma norma de derecho se puede ser al mismo tiempo no aplicada, indebidamente aplicada o erróneamente interpretada, como pretende el casacionista. No obstante, no desestima el recurso. b) El actor manifiesta que se han infringido las normas de los artículos 79, 80 y 85 del Código de Procedimiento Civil, en torno a la citación con la demanda y notificación con la sentencia a los demandados. A este respecto, en providencias de 4 de mayo de 1998 y 1 de junio del propio año, el Juez de primera instancia, deja perfectamente establecido que con la acción han sido debidamente citados todos los demandados, a las personas jurídicas, por medio de sus representantes legales y a éstos por sus propios derechos. En cambio, el propio Juez, luego de la razón sentada por el Secretario del Juzgado, establece que hay error en la notificación de la sentencia, razón por la cual declara la "nulidad de lo actuado a partir de la notificación con la sentencia de fs. 67 vta.". c) La invocación de los artículos 117 al 125 del Código de Procedimiento Civil, se refiere a la valoración de las pruebas. d) La norma del artículo 304 del propio cuerpo de leyes, trata de la nulidad de la sentencia ejecutoriada, hecho que no aparece de autos. Ha declarado la nulidad de la notificación del fallo. e) Finalmente, los preceptos de los artículos 5 y 7 del Código Laboral establecen normas de amparo y protección para el trabajador. TERCERO.- El Juez a-quo, no ha declarado la nulidad de la sentencia, de manera que no tiene razón la cita del artículo 304. Es verdad que la sentencia se encontraba en proceso de ejecución, aparentemente, ejecutoriada, sin embargo, consta de autos, la permanente reclamación que han formulado los demandados sobre la irregularidad cometida al no haberse notificado con la sentencia a las compañías demandadas. El artículo 353 del Código de Procedimiento Civil determina que "el proceso es nulo, en todo o en parte, solamente cuando se ha omitido alguna de las solemnidades sustanciales determinadas en este Código. El artículo 355 del propio cuerpo de leyes, establece que son solemnidades sustanciales: "...6. Notificación a las partes del auto de prueba y la sentencia". El artículo 364 del mismo código, obliga al Juez de primera instancia a declarar la nulidad cuando hay omisión de solemnidades. De manera que el Juez Primero Provincial de Trabajo de Los Rios, ha procedido conforme a derecho. CUARTO.- Esta claro que la Sala de alzada ha analizado cuidadosamente las pruebas, cumpliendo con los preceptos de los artículos 117 al 125 del Código de Procedimiento Civil. El Tribunal observa que el actor ha presentado la renuncia de su cargo, libre y espontáneamente, según aparece del documento que obra a fojas 37 del proceso, de manera que solicita indemnización por despido intempestivo deviene en improcedente. Aparece de fojas 38 que se le han pagado varios de sus derechos, al término de su relación laboral, y que el demandado ha recibido esos valores que, desde luego, no han sido materia de la reclamación en su demanda. Sobre el pago de honorarios extraordinarios y suplementarios, la prueba analizada por la Segunda Sala de la Corte Superior de Babahoyo está acorde con lo que aparece del proceso. Por un lado, los testigos están inermes en lo que dispone el numeral 5 del artículo 220 del Código de Procedimiento Civil. Pero, adicionalmente, la Sala ha estudiado el texto del pliego de preguntas y las respuestas dadas por los testigos. Al efecto, vale hacer notar que los testigos aseguran que el consorcio demandado "por la naturaleza de las obras de construcción, se labora todos los días". En ningún momento tales testigos manifiestan que el actor, señor Gabriel Riquero Navarrete ha trabajado todos los días, sabiendo que estas compañías tienen turnos para sus trabajadores, debido a la delicadeza y cuidado de las obras.

Además, no indican el número de horas suplementarias ni el monto de la multa. Es lamentable la falta de atención que se ha dado al pleito, tal como por el señor Juez Primero Municipal de Los Ríos, como por el Secretario de la Primera Sala de la Corte Superior de Latacunga, una serie de diligencias y otros trámites. Por consiguiente, se llama la atención a dichos funcionarios. Por las consideraciones anotadas, esta Sala, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, rechaza el recurso de casación. Sin costas. Notifíquese.

Fdo.) Dres. Teodoro Coello Vázquez, Camilo Mena Mena y Julio Jaramillo Arizaga, Magistrados.

Certifico.

Dr. Julio Arrieta Escobar, Secretario Relator.

Es fiel copia del original.

Certifico. (f) ilegible.

No. 201-99

#### JUICIO VERBAL SUMARIO

ACTOR: Fausto Pareño Álvarez.

DEMANDADO: LECOMEM.

#### CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SEGUNDA SALA DE LO LABORAL Y SOCIAL

Quito, julio 20 de 1999, las 10h10.

VISTOS: En el juicio de trabajo que sigue Fausto Williams Pareño Álvarez, en contra de LECOMEM, y del señor Cristian Fonseca, por sus propios derechos y por su calidad de representante legal de la empresa, el demandado interpone recurso de casación de la sentencia dictada por la Primera Sala de la Corte Superior de Latacunga, que revoca el fallo de primer nivel. Apeca la sentencia afirmando que la Sala de alzada infringió lo establecido en el artículo 593 del Código del Trabajo y lo ordenado en el artículo 127 del Código de Procedimiento Civil. Fundamenta su recurso en la causal 1ra. del artículo 1 de la Ley de Casación. Para resolver se considera PRIMERO.- Esta Segunda Sala de lo Laboral y Social de la Corte Suprema de Justicia es competente para conocer y decidir sobre el recurso propuesto en virtud de lo establecido en el artículo 1 de la Ley de Casación y por la razón del sorteo que obra de fojas 1, de este cuaderno. SEGUNDO.- Confrontando lo sostenido por el casacionista en su recurso, con el fallo impugnado y el estudio del proceso, se observa: (a) El artículo 593 del Código del Trabajo, citado por el demandado, se refiere a "Documentos que constituyen prueba legal", insistiendo en que debe tomarse en cuenta el expediente de visto bueno solicitado por la empresa cumpliendo en contra del demandado. Sobre esta argumentación, bien vale recordar lo preceptuado en lo que determina el último inciso del artículo 183 del propio cuerpo

de leyes, tomando en consideración que el señor Fausto Williams Pareño Álvarez, desde la presentación de la demanda, impugna el visto bueno, que ha sido analizado exhaustivamente en el fallo de la Sala de alzada. (b) El artículo 127 del Código de Procedimiento Civil se refiere al actor que tiene la carga de la prueba. Las características y formalidades que debe cumplir y no hay duda que esta prueba ha sido debidamente analizada por la Primera Sala de la Corte Superior de Latacunga. TERCERO.- La esencia misma del litigio radica en la calificación del visto bueno, pues, esta forma de concluir la relación laboral, determinará los derechos e indemnizaciones del trabajador reclamante. Es preciso establecer que la Primera Sala de la Corte Superior de Latacunga ha analizado prolijamente el expediente tramitado ante la Inspección de Trabajo de Cotacachi. El considerando cuarto del fallo impugnado hace patente que los juzadores han procedido con toda la atención, por este análisis exhaustivo, y han aplicado para su decisión los preceptos de los artículos 119 del Código de Procedimiento Civil y 590 del Código del Trabajo. En el fallo impugnado aparece también que se ha analizado y tomado en cuenta la diligencia de absolución, a la cual se refiere el casacionista. En uno u otro caso, no existe violación de precepto legal alguno ni aparece que haya falta de aplicación o errónea interpretación de los preceptos jurídicos aplicables a la valoración de la prueba. Por las consideraciones anotadas, esta Sala, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, desecha el recurso de casación. Sin costas. Notifíquese.

Fdo.) Dres. Teodoro Coello Vázquez, Camilo Mena Mena y Julio Jaramillo Arizaga, Magistrados.

Certifico.

Dr. Julio Arrieta Escobar, Secretario Relator.

Es fiel copia del original.

Certifico.

(f) ilegible.

No. 206-99

#### JUICIO VERBAL SUMARIO

ACTOR: Rodrigo González Villacrés.

DEMANDADO: Prefecto Provincial de Esmeraldas.

#### CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SEGUNDA SALA DE LO LABORAL Y SOCIAL

Quito, julio 19 de 1999, las 15h10.

VISTOS: Aseverando que el fallo dictado por la Corte Superior de Justicia de Esmeraldas se han infringido varias normas legales, el actor señor Rodrigo González Villacrés

interpone recurso de casación, en el juicio laboral que sigue en contra del Consejo Provincial de Esmeraldas. Dice el demandante, en su recurso, que la sentencia recurrida viola los preceptos de los artículos 185, 188 y 224 del Código del Trabajo y la resolución de la Corte Suprema de 29 de marzo de 1990, publicada en el Registro Oficial No. 412 de 4 de abril del propio año. Fundamenta su recurso en lo dispuesto en los numerales 1ro. y 3ro. del artículo 3 de la Ley de Casación. Para resolver se, considera: PRIMERO.- Esta Segunda Sala de lo Laboral y Social de la Corte Suprema de Justicia tiene competencia para conocer y decidir sobre el recurso interpuesto en virtud de lo establecido en el artículo 1 de la Ley de Casación y por la razón del sorteo que obra de fojas 14 de este cuaderno. SEGUNDO.- El análisis de lo expuesto por el casacionista en el escrito de interposición del recurso y lo que aparece del proceso, permite a la Sala las siguientes apreciaciones: a) Las normas citadas por el actor en su exposición se refieren a las indemnizaciones a las cuales tiene derecho el trabajador por despido y desahucio. El precepto del artículo 224 del Código del Trabajo se refiere al Contrato Colectivo. b) La esencia del recurso radica en el pedido que formula el demandante para que se le reconozca el despido intempestivo que, a su juicio, dio por terminada la relación laboral. Este es el punto fundamental. No determina el recurrente las normas legales violadas por la Corte Superior de Esmeraldas, cuando dictó el fallo. El mencionar los preceptos de los artículos 185 y 188, estos más vale cuantifican los derechos del trabajador despedido y desahuciado, de todos modos, es obligación de la Sala estudiar los argumentos que esgrime para fundamentar el hecho del despido. TERCERO.- El demandante estima, por las citas de la fundamentación del recurso y su exposición, que hay aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de los preceptos jurídicos aplicables a la valoración de la prueba, pues hace presente que la Sala de alzada no ha tomado en cuenta las declaraciones testimoniales. También el casacionista hace presente que hay error en la interpretación que la Corte Superior de Esmeraldas hace sobre la existencia del Contrato Colectivo, pues según el fallo impugnado es un "proyecto discutido en Asamblea y que por ello comprometa a la entidad del Consejo Provincial". Sobre la vigencia del Contrato Colectivo, no cabe dudas, pues es el Inspector del Trabajo el que remite copia de dicho convenio, con oficio 115-IPTE, de 28 de agosto de 1997, que aparece de fojas 28 del proceso, en donde se afirma que el contrato "fue formulado el 10 de junio de 1996 entre el Consejo Provincial y sus trabajadores". Hay, pues, evidente error en el fallo casado. En lo que respecta a los testimonios de los testigos del actor, la Sala afirma que ninguno de los declarantes ha podido asegurar en forma inequívoca y concreta que se haya producido despido intempestivo alguno. El despido requiere según criterio de las Salas de lo Laboral y Social, concordante con la opinión de tratadistas, de una "demostración fehaciente y puntualización de las características del hecho". El actor, en su demanda, no se refiere a incidente alguno entre el Prefecto y los trabajadores, pues asegura que su empleador le manifestó que hasta ese momento trabajaba. No hace referencia alguna a las circunstancias que precedieron a la decisión de la autoridad. En tanto que los testigos aseveran respondiendo afirmativamente a la pregunta formulada por el señor González, que los dirigentes sindicales salían airados de la Oficina del Prefecto manifestando que era ilegal el despido que se hacía a los compañeros trabajadores. No es al Prefecto a quien escucharon, ni a ninguna otra autoridad. Erán los dirigentes sindicales los que protestaban y

declamaban que era ilegal el despido. No se especifica a que trabajadores se referían. No hay, pues, el hecho fehaciente que demuestre el despido. El interrogatorio es poco serio. Sin ninguna duda, la Sala de alzada ha aplicado, para valorar la prueba, lo puntualizado en los artículos 119 del Código de Procedimiento Civil y 590 del Código del Trabajo. CUARTO.- No existen otros puntos que resolver sobre el recurso, por lo cual no es procedente hacer otro análisis sobre la sentencia. QUINTO.- No aparece que el fallo dictado por la Corte Superior de Esmeraldas haya violado precepto legal alguno. Por las consideraciones anotadas, esta Sala, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, desestima el recurso. Sin costas. Notifíquese.

Fdo.) Dres. Teodoro Coello Vázquez, Camilo Mena Mena y Julio Jaramillo Arizaga, Magistrados.

Certifico.

f.) Dr. Julio Arrieta Escobar, Secretario Relator.

Es fiel copia del original.

Certifico.

f.) Illegible.

No. 209-99

## JUICIO VERBAL SUMARIO

ACTOR: José Reyes Robles.

DEMANDADO: César Zúñiga y otro.

## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SEGUNDA SALA DE LO LABORAL Y SOCIAL

Quito, julio 19 de 1999, las 15h10.

VISTOS: El señor José Franco Reyes Robles, interpone recurso de casación, impugnado el fallo dictado por la Corte Superior de Justicia de Nueva Loja, en el juicio laboral que sigue en contra del ingeniero César Augusto Zúñiga y Dr.

Quevedo Espinoza. Dice el recurrente que en la sentencia dictada por la Sala de alzada se han violado los preceptos de los artículos 7, 8 y 590 del Código del Trabajo; artículos 117, 125, 146 y 220 numeral 3 del Código de Procedimiento Civil, y artículo 35 numeral 6 de la Constitución Política. Funda su recurso en lo que prescribe el numeral 3 del artículo 3 de la Ley de Casación. Para resolver se considera: PRIMERO.- La competencia de esta Sala está establecida en razón de lo que dispone el artículo 1 de la Ley de Casación y por el sorteo efectuado. SEGUNDO.- Para resolver la presente causa, es preciso un estudio que permita compaginar lo que afirma el casacionista en su escrito y las piezas procesales.- De este análisis, la Sala observa lo siguiente: a) Las normas de derecho que el demandante afirma han sido violadas se refieren, en primer término, al contrato individual de trabajo y a la aplicación de los preceptos de las leyes sociales a favor del trabajador, según el artículo 8 del Código del Trabajo y numeral 6 del artículo 35 de la Constitución. La norma que regula la interpretación de las pruebas conforme a las reglas de la sana crítica (artículo 392 del Código Laboral). También el demandante cita los preceptos de los artículos 117, 125 y 146 del Código de Procedimiento Civil, sobre la prueba y el valor de la confesión, así como el del artículo 220 del propio Código de Procedimiento Civil, sobre la idoneidad del testimonio. b) Es preciso determinar que la esencia del recurso está orientada a impugnar el fallo por el hecho de que la Sala de alzada ha negado la existencia de la relación laboral, por falta de prueba. TERCERO.- En el proceso laboral, resalta el principio de justicia social que procura la protección jurídica de los sujetos económicamente más débiles, en la relación empleador y trabajador. Sin embargo, de este principio doctrinario, recogido en la Constitución y Código Laboral, es preciso que existan ciertos elementos y precisiones que permitan al juez la aplicación con sentido social, los preceptos que consagra el derecho positivo. En los considerandos tercero y cuarto, la Corte Superior de Nueva Loja hace un análisis, ajeno a la ley, de la falta de prueba del accionante para justificar la existencia de la relación laboral, que ha determinado que se rechace la demanda. Con aplicación estricta de los preceptos de los artículos 119, del Código de Procedimiento Civil y 590 del Código del Trabajo, la Sala de alzada al confirmar el fallo del juez de primera instancia, no ha violado norma legal alguna. Por las consideraciones anotadas, esta Sala, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, desecha el recurso. Sin costas. Notifíquese.

Fdo.) Dres. Leonora Cevallo Vazquez, Camilo Mena Mena y Julio Jaramillo Arizaga, Magistrados.

Certifico.

Dr. Julio Amador Escobar, Secretario Relator.

Es fiel copia del original.

Certifico.

Illegible.

No. 210-99

## JUICIO VERBAL SUMARIO

ACTOR: Eunice Muñoz Romero.

DEMANDADO: Centro de Estudios Espíritu Santo.

## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SEGUNDA SALA DE LO LABORAL Y SOCIAL

Quito, julio 20 de 1999; las 10h20.

VISTOS: Por recurso de casación interpuesto por los señores doctor Carlos Ortega Maldonado y licenciado Manuel Jamín Herrera, por sus propios derechos y por los que representan del Instituto Superior Tecnológico Espíritu Santo, se encuentra para conocimiento de este Tribunal el juicio laboral que en contra de los recurrentes sigue la señora Eunice Muñoz Romero de Bodero. Impugnan los casacionistas el fallo de la Primera Sala de la Corte Superior de Justicia de Guayaquil y manifiestan que la Sala de alzada ha infringido las siguientes normas de derecho: artículos 117, 118, 119 y 777 del Código de Procedimiento Civil, artículos 8, 10, 36, 181 y 189 del Código del Trabajo. Funda su recurso en las causales Ira. y Iria, del artículo 3 de la Ley de Casación. Para resolver se considera: PRIMERO.- Esta Segunda Sala de lo Laboral y Social de la Corte Suprema de Justicia es competente para conocer y decidir sobre el recurso propuesto en razón de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley de Casación y por el sorteo de ley. SEGUNDO.- El análisis del recurso y el estudio de las piezas procesales, permiten a la Sala resumir las argumentaciones en derecho que formulan los casacionistas. Los tres primeros artículos invocados del Código de Procedimiento Civil se refieren a la prueba y el último a la limitación que tienen los juzgadores en torno a la sentencia. Las normas del Código del Trabajo citadas en el recurso están dirigidas a puntualizar el concepto de contrato individual de trabajo, de empleador, a la representación de los empleadores y a las indemnizaciones por terminación del contrato antes del plazo convenido, y, a las indemnizaciones por despido. El escrito que contiene el recurso, tiene varios argumentos adicionales, en particular el pago de lo que estima es una doble indemnización. TERCERO.- En primer término, es preciso que se estudie el asunto relacionado con la relación laboral. En efecto, no aparece en el proceso el "contrato a prueba de noventa días", al que se refiere el demandante en su acción. Pero eso es insubstancial cuando la relación laboral está probada, por varios documentos que constan del proceso. Hay, además, el hecho cierto de que los demandados tampoco han negado la existencia de la relación laboral, al momento de proponer excepciones. Tampoco hay duda sobre el hecho del despido. Estas dos circunstancias probadas, hacen patente que la Sala de alzada ha procedido con apego a la ley, al reconocer tanto la existencia de la relación laboral, como el hecho del despido. Toca, por tanto, analizar el rubro de las indemnizaciones, partiendo de la prima. CUARTO.- En el considerando cuatro del fallo impugnado, la Primera Sala de la Corte Superior de Justicia de Guayaquil, hace un extenso análisis sobre la

13  
CANTON QUAYAS

indemnizaciones a las cuales tiene derecho la accionante como consecuencia del despido. El estudio no se circunscribe solamente a los preceptos del Código del Trabajo, sino, además, a la ley 1066, publicada en el Registro Oficial No. 314 de 14 de noviembre de 1989, que en la letra b) del artículo 9 estableció una garantía de estabilidad y fijó la indemnización equivalente a un año de salarios, que es sin duda, adicional a la que consagra el Código Laboral. Por las consideraciones anotadas, se puede establecer que no existe violación de ninguna de las normas legales que el recurrente señala, consecuentemente, esta Sala, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, rechaza el recurso de casación. Sin costas. Notifíquese.

Fdo.) Dres. Teodoro Coello Vázquez, Camilo Mena Mena y Julio Jaramillo Arizaga, Magistrados.

Certifico.

Dr. Julio Arrieta Escobar, Secretario Relator.

Es fiel copia del original.

Certifica.

( ) legible.

No. 219-99

#### JUICIO VERBAL SUMARIO

ACTOR: Gabriel Rosalino Ortega.

DEMANDADO: Quito Tennis y Golf Club.

#### CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SEGUNDA SALA DE LO LABORAL Y SOCIAL

Quito, julio 27 de 1999, las 10h30.

VISTOS: En el juicio laboral incoado por Gabriel Rosalino Ortega en contra de Quito Tennis y Golf Club a través de sus representantes legales en forma solidaria y personal, los demandados, Alfredo Serrano y Francisco Iturza, Presidente y Gerente, encargado, interponen, dentro del término legal, recurso de casación, del fallo dictado por la Primera Sala de la Corte Superior de Justicia de Quito el 7 de abril de 1998 que, con las puntualizaciones que en ella se

motuan, revocan la sentencia recurrida. Para resolver se hace las siguientes consideraciones: PRIMERO.- Esta Sala es competente para conocer y resolver sobre el recurso de casación, tanto por el mandato legal vigente como por el sorteo de rigor.- SEGUNDO.- Los demandados en su escrito de interposición del recurso -que cumple con los requisitos legales- manifiestan que la Primera Sala de la H. Corte Superior de Quito, ha infringido normas de derecho, fundamentalmente, "el artículo 592 del Código del Trabajo, la Ley 133 que modifica el Código del Trabajo y especialmente lo señalado en el artículo 39 de la Ley modificatoria". Afirman también los recurrentes que "hay falta de aplicación o errónea interpretación de normas legales respecto a la valoración de la prueba"; pues, el documento por el cual se liquida a los trabajadores de la Corporación, cumple estrictamente con lo que el artículo 571-(592 actual codificación) del Código del Trabajo establece. Por otro lado, expresan su inconformidad porque al ordenar la sentencia, conforme el artículo 39 de la Ley 133, que reforma el Código del Trabajo, ésta incurre en aplicación indebida y errónea interpretación de dicho artículo, pues el Contrato Colectivo -nuevo- de Trabajo que el Comité de Empresa presentó a la Inspectoría de Trabajo, no estuvo en trámite, simplemente fue presentado como "informativo". Respecto de la reliquidación que ordena el fallo, aseguran que la Sala no precisa "cuales son los rubros a los que se aplicará el artículo 95 del Código del Trabajo" en la liquidación. TERCERO.- El análisis exhaustivo del recurso formulado y de las piezas procesales pertinentes, permiten a la Sala establecer lo siguiente: a) El documento de finiquito no cumple con los preceptos que establece el artículo 592 del Código del Trabajo, puesto que al tomar como base el sueldo y no la remuneración, como lo determina el artículo 95, del mismo cuerpo de leyes, está afectando los derechos que la ley laboral otorga a los trabajadores. Es importante para el caso, dejar claro que, según el artículo 35 numeral 14 de la Constitución Política, remuneración es "todo lo que el trabajador perciba en dinero, en servicios o en especies, inclusive lo que percibiere por los trabajos extraordinarios y suplementarios, a destajo, comisiones participación en beneficios o cualquiera otra retribución que tenga carácter normal en la industria o servicios". Además, en el mismo artículo, en el numeral 5, la Constitución condiciona la validez de toda transacción en materia laboral, a la irrenunciabilidad de los derechos de los trabajadores; b) A fojas 13 del proceso, aparece el oficio de 8 de febrero de 1993, que dirige el Dr. Patricio Moreno Almeida, Jefe de Inspectores del Trabajo, al Dr. Hernán Rivadeneira Játiva, abogado del demandante, quien informa que "si existe la presentación del proyecto del Quinto Contrato Colectivo por el Comité de Empresa de la Corporación "Quito Tennis y Golf Club", con fecha 9 de noviembre de 1992.", esto es, 77 días antes de que los demandados concurren ante el Inspector del Trabajo, para informarle que "ha despedido a sus trabajadores". Por lo mismo, el proyecto del nuevo Contrato Colectivo, se encontraba en trámite, por lo que procede la indemnización por despido intempestivo conforme la sanción impuesta a la "Prohibición de despido" constante en el artículo 239 del Código del Trabajo. Por lo anotado, considera que la Primera Sala de la Corte Superior de Justicia de Quito, hace estricta aplicación e interpretación de lo preceptuado en los artículos 592, 239 y 95 del Código del Trabajo.- Consecuentemente, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, desecha el recurso de casación interpuesto por los demandados.- Notifíquese y devuélvase.

Fdo.) Dires. Teodoro Coello Vázquez, Camilo Mena Mena y Julio Jaramillo Arizaga, Magistrados.

Certifica.

Dr. Julio Arrieta Escobar, Secretario Relator.

Es fiel copia del original.

Certifico.

f) Ilegible.

No. 221-99

### JUICIO VERBAL SUMARIO

ACTOR: José Morucho Naula.

DEMANDADO: Ministerio de Educación y Cultura.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA DE LO LABORAL Y SOCIAL

Quito, julio 20 de 1999, las 16h55.

VISTOS: Expresando su inconformidad con el fallo dictado por la Primera Sala de la Corte Superior de Riobamba, interpone recurso de casación el demandante, señor José Luis Morucho Naula en el juicio de índole laboral que sigue en contra del Ministerio de Educación y Cultura. Afirma el casacionista que en la sentencia impugnada se ha infringido la norma del artículo 8 del Código del Trabajo. Fundamenta su recurso en la falta de aplicación del artículo 8 del Código del Trabajo y en la causal tercera, ya que existe falta de aplicación de los preceptos que tienen relación a la valoración de la prueba. No dice a qué disposición legal se refiere. Sin embargo la Sala no desestima el recurso. Siendo el estado de la causa el de resolver, para hacerlo se considera: PRIMERO.- Esta Segunda Sala de lo Laboral y Social de la Corte Suprema de Justicia es competente para conocer y resolver sobre el recurso interpuesto en virtud de lo que establece el artículo 11 de la Ley de Casación y por la razón del sorteo que obra de fojas 1 de este cuaderno. SEGUNDO.- El estudio del recurso y el análisis del proceso, permite establecer que el punto fundamental de la controversia radica en la negativa a la relación laboral que aparece en la sentencia del Juez Provincial del Trabajo de Chimborazo, ratificada por la Corte de alzada. El fallo casado, dictado por la Primera Sala de la Corte Superior de Riobamba, ha dado un análisis cuidadoso del proceso, para llegar a la conclusión de que no existe relación de trabajo. Adicionalmente, este Tribunal observa una grave contradicción en la actuación del actor, pues, mientras en su demanda afirma que "desde el 1° de agosto de 1996, ingrese a prestar mis servicios lícitos y personales en calidad de chofer", agrega "mis labores la he venido realizando en forma normal hasta el día 24 de marzo de 1998". Menciona además, "durante toda mi relación laboral que ha sido ininterrumpida desde el 1° de agosto de 1996 hasta el 24 de marzo de 1998". Sin embargo, de estas enfáticas afirmaciones, aparece del proceso, varias pruebas sobre la relación de trabajo, con nombramiento, sujeto a la

Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa, como Guardián de la Unidad Educativa "Abya-Yala", inclusive una acción de personal que aparece de fojas 37 y la renuncia del accionante a dicho cargo, de fecha 9 de febrero de 1998. El propio demandante, en escrito de fojas 5 del cuaderno de segunda instancia, dice, textualmente: "Si bien es cierto y reconozco que desde enero de 1997 a diciembre de 1997, tuve la calidad de empleado de la Dirección, amparado por la Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa, pero, a partir de enero de 1998, hasta la fecha de mi despido nuevamente se reanudó la relación laboral". La renuncia que presentó el señor Morocho tiene fecha 9 de febrero. Hay, pues, demasiadas contradicciones. Existe falta de seriedad en los procedimientos. Además, los documentos que aparecen de fojas 31 y 32, demuestran que no existió despido de su trabajo. No existe, pues, despido. Por los documentos que constan del proceso, al parecer después de la fecha de su renuncia como Guardián, no ejerció actividad laboral alguna. No se trata solamente, de que "no pudo el actor mantener relaciones laborales simultáneas" como dice la Corte de Alzada, porque en su escrito de fojas 5 del cuaderno de segunda instancia, manifiesta, fuera de todo término, pretendiendo modificar su demanda, manifestando que a partir de enero de 1998 se reanudaron sus relaciones laborales, lo cual cambiaría los términos de su acción, lo que no es procedente, aspecto que también debe tomarse en cuenta en este fallo. Por las consideraciones anotadas, esta Sala, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, desecha el recurso sin costas. Notifíquese.

Fdo.) Dires. Teodoro Coello Vázquez, Camilo Mena Mena y Julio Jaramillo Arizaga, Magistrados.

Certifica.

Dr. Julio Arrieta Escobar, Secretario Relator.

Es fiel copia del original.

Certifico.

f) Ilegible.

No. 228-99

### JUICIO VERBAL SUMARIO

ACTOR: Julio Ibadango Flores.

DEMANDADO: Cementos Selva Alegre.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA DE LO LABORAL Y SOCIAL

Quito, julio 19 de 1999, las 14h30.

VISTOS: Julio César Ibadango Flores, inconforme con el fallo dictado por la Primera Sala de la Corte Superior de Ibarra el 7 de abril de 1999, interpone recurso de casación dentro del juicio laboral que propuso en contra de Cementos Selva Alegre. Siendo el estado de la causa el de resolver, para hacerlo se considera: PRIMERO.- Esta Segunda Sala de lo Laboral y Social de la Corte Suprema de Justicia es

competente para conocer y decidir sobre el recurso interpuesto en virtud de lo preceptuado en el artículo 1 de la Ley de Casación y por la razón del sorteo que obra de fojas 1 de este cuaderno. **SEGUNDO.-** El recurrente acusa a la sentencia que impugna de violar "normas elementales del Derecho", así como el artículo 35 numerales 4 y 6 de la Constitución, artículos 4, 5, 7 y otros del Código del Trabajo y artículo 52 de la Compilación de Normas Vigentes en Materia de Relación Laboral Colectiva de la Empresa Cementos Selva Alegre, demostrando evidente desacato al artículo 5 del Código del Trabajo. Las causales en las que funda el recurso "se hallan determinadas en la 1a. y 3a. del artículo 3 de la Ley de Casación". **TERCERO.-** En repetidos fallos, esta Sala ha dejado sentado el criterio de que el Contrato Colectivo es un derecho constitucional y laboral que se constituye en el mejoramiento de los beneficios laborales de los trabajadores agrupados. Las condiciones que se establecen en el Contrato Colectivo sobrepasan los beneficios legales, en lo que se refiere a derechos y garantías laborales. Partiendo de este punto, el criterio con el que la Sala de alzada desestima la demanda, es errado. El actor de este juicio fue trabajador de Cementos Selva Alegre, imputado por el Contrato Colectivo en cuyo artículo 52 establece el derecho que reclama, esto es, la entrega de 300 sacos de cemento. Se trata de un derecho adquirido que debe ser cumplido, dada la obligatoriedad que reviste al Contrato Colectivo tanto para el trabajador como para el empleador. Por lo expuesto, se concluye que la Sala de instancia dictó su fallo en violación de preceptos constitucionales y laborales, por tanto, **ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY**, esta Sala cassa la sentencia dictada por la Primera Sala de la Corte Superior de Justicia de Ibarra y dispone que Cementos Selva Alegre entregue los 300 sacos de cemento al actor Julio César Ibadungo Flores, ex-trabajador de esta empresa. Sin costas. Notifíquese.

Fdo.) Dres. Teodoro Cocello Vázquez, Camilo Mena Mena y Julio Jaramillo Arizaga, Magistrados.

Certifica.

Dr. Julio Arrieta Escobar, Secretario Relator.

Es fiel copia del original.

Certifico.

f.) Illegible.

#### DECISION 466

**Prórroga de los plazos establecidos en la Decisión 370 para la última etapa de desmonte de la lista de excepciones al Arancel Externo Común**

LA COMISION DE LA COMUNIDAD ANDINA,

**VISTOS:** El artículo 98 del Acuerdo de Cartagena y la Decisión 370.

**CONSIDERANDO:** Que la Decisión 370, en el párrafo quinto del artículo 9, establece que Colombia, Ecuador y Venezuela se comprometen a reducir anualmente 50 subpartidas de la lista de excepciones correspondiente al Anexo 4, mediante el traslado de las mismas al Anexo 1 y, en el caso de Ecuador, además al Anexo 2, durante un período de tres años y a eliminar en el cuarto año el grupo residual;

Que el pasado 31 de enero de 1999 se cumplió el plazo para el desmonte definitivo del Anexo 4 de la Decisión 370;

Que sin embargo, tal como lo han manifestado las delegaciones de Ecuador y Colombia, se hace necesario prorrogar el plazo establecido en la Decisión 370 para el desmonte definitivo de la lista de excepciones al Arancel Externo Común;

Que durante el Septuagésimocuarto Período Ordinario de Sesiones de la Comisión, celebrado en la ciudad de Caracas el día 4 de marzo de 1999, los representantes alternos encomendaron al Consejo de Coordinación Arancelaria estudiar el tema para que elaborara una propuesta para el desmonte definitivo del Anexo 4; y,

Que durante los días 17 y 18 de mayo de 1999, se reunió el Consejo de Coordinación Arancelaria para analizar la situación y proponer los términos y condiciones en que se daría el desmonte definitivo de la lista de excepciones al Arancel Externo Común,

#### DECIDE:

**Artículo 1.-** A más tardar el 31 de julio de 1999, Colombia, Ecuador y Venezuela retirarán de sus listas de excepciones al Arancel Externo Común, mediante el traslado al Anexo 1 de la Decisión 370 o, en el caso de Ecuador, al Anexo 2 de la Decisión 370, un número de subpartidas NANDINA equivalente al 20% de las que actualmente hacen parte de dichas listas.

**Artículo 2.-** A más tardar el 31 de enero del 2000, Colombia, Ecuador y Venezuela retirarán de sus listas de excepciones al Arancel Externo Común, mediante el traslado al Anexo 1 de la Decisión 370 o, en el caso de Ecuador, al Anexo 2 de la Decisión 370, un número de subpartidas NANDINA adicional, equivalente al 40% de las que actualmente hacen parte de dichas listas.

En todo caso, para el grupo de subpartidas residuales que no sean retiradas el 31 de enero del año 2000 y que mantengan una diferencia del arancel nacional respecto del Arancel Externo Común mayor a 10 puntos, se les deberá reducir dicha diferencia en 5 puntos.

**Artículo 3.-** A más tardar el 31 de julio del 2000, Colombia, Ecuador y Venezuela retirarán de sus listas de excepciones al Arancel Externo Común, mediante el traslado al Anexo 1 de la Decisión 370 o, en el caso de Ecuador, al Anexo 2 de la Decisión 370, el grupo residual de subpartidas NANDINA.

**Artículo 4.-** Ecuador podrá mantener su sistema especial de precios de importación para los combustibles de las subpartidas NANDINA 2710.00.11, 2710.00.19, 2710.00.41, 2710.00.49, 2710.00.60, 2710.00.99 y 2714.90.00, hasta el 31 de diciembre del año 2000 o, en todo caso, hasta el momento en que se complete el proceso de liberación del comercio de combustibles en Ecuador, fecha en la cual a estas subpartidas se les asignará su correspondiente nivel del Anexo 1 de la Decisión 370.

**Artículo 5.-** Las modificaciones arancelarias que se realicen al amparo de la presente Decisión, deberán ser comunicadas a la Secretaría General.

Dada en la ciudad de Cartagena de Indias, Colombia, a los veinticinco días del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

#### EL CONCEJO MUNICIPAL DE GUACHAPALA

Por haber recibido el dictamen favorable a la presente Ordenanza, por parte del Subsecretario General Jurídico del Ministerio de Finanzas y Crédito Público, mediante oficio N° 0624-SGJ-99-RPA, de fecha 26 de julio de 1999; y:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley de Régimen Municipal;

#### Expira

La siguiente: **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, RECAUDACION Y ADMINISTRACION DEL IMPUESTO PREDIAL RUSTICO**

**Art. 1.- Objeto del Impuesto.-** Son objeto de este impuesto las propiedades ubicadas fuera de las zonas urbanas del cantón, de conformidad con lo que dispone el Art. 338 de la Ley de Régimen Municipal.

**Art. 2.- Sujetos Activo y Pasivo.-** Es sujeto activo de este tributo la Municipalidad de Guachapala; el sujeto pasivo directo de la obligación tributaria es el propietario del predio rústico.

Cuando un predio pertenezca a varios condóminos los contribuyentes de común acuerdo o uno de ellos, podrá pedir que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponde según títulos de propiedad, alicuotas, derechos y acciones que tengan en la propiedad, aun cuando no se efectúe la división material del predio.

Para efecto de esta regulación bastará que en la solicitud debidamente documentada, conste el valor o parte que corresponde a cada propietario, según el testamento, las normas de la sucesión intestada o el contrato de adquisición y para efectos tributarios y de rebaja, operará en el año inmediato posterior al de su presentación.

Si el tenedor del predio, no obligado al pago del tributo o el arrendatario que tampoco lo estuviere u otra persona pagare el impuesto debido por el propietario, se subrogarán a los derechos del sujeto activo de la obligación tributaria y podrá pedir a la respectiva autoridad que, por la vía coactiva, se efectúe el cobro del tributo que se hubiere pagado por cuenta del propietario.

El adjudicatario de un predio rematado responderá por todos los impuestos no satisfechos por los anteriores propietarios que no hayan prescrito; pudiendo ejercer en su caso, la acción que corresponde conforme a lo dispuesto en el inciso anterior.

**Art. 3.- Avalúos.-** La Dirección Financiera por intermedio de la Oficina de Avalúos y Catastros Municipales está en la obligación de colaborar mediante la información necesaria y el suministro de datos a la DINAC, a fin de facilitar la práctica de los avalúos de la propiedad rural.

El Municipio está facultado a través de su Oficina de Avalúos y Catastros para ordenar, en cualquier tiempo, la práctica de un nuevo avalúo especial o individual cuando sean indispensables o necesarias para expropiaciones, compensaciones o cuando el avalúo realizado en el plan general sea parcial o parezca equivocado o deficiente; de cuya práctica deberán informar a la DINAC.

Así mismo el propietario podrá pedir en cualquier tiempo un nuevo avalúo de sus propiedades con finalidades comerciales o para otros efectos legales. Estos avalúos causarán el gravamen del 50%, según lo dispuesto en la Ordenanza que regulen el cobro de la tasa por servicios técnicos administrativos de la Municipalidad de Guachapala.

Los reavalúos a que se refieren los dos incisos anteriores regirán a partir del año en que éstos se practiquen y en el caso de haberse omitido los títulos correspondientes a ese año, la Oficina de Comprobación y Rentas, expedirá un nuevo título por la diferencia entre el nuevo impuesto causado y el anterior.

**Art. 4.- Valor Comercial.-** Por valor comercial, para efectos tributarios, se entiende el que corresponde al valor real del predio practicado por la DINAC, de conformidad con lo establecido en el Art. anterior.

**Art. 5.- Valor Imponible.-** El valor imponible para el impuesto a la propiedad rústica, será el valor comercial menos la rebaja general de \$/. 15.000,00 y las deducciones a que hubiere lugar, según lo puntualizado en el Art. siguiente:

Quando un propietario posee varios predios avaluados separadamente para formar el Catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios incluidos los derechos que posee en condominio, luego de efectuar la deducción de cargas hipotecarias que afecten a dicho predio, no habrá lugar sino a la rebaja general por mínimo imponible. La tabla que contiene el artículo 8 de esta Ordenanza, se aplicará sobre el valor acumulado.

Para facilitar el pago del tributo se podrá a pedido de los interesados, hacer figurar los predios con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 6.- Rebajas.- Sobre el valor comercial del predio son aplicables las siguientes rebajas:

- La rebaja general de S/ 15.000,00 en las condiciones previstas en el Art. 5 de esta Ordenanza que se otorgará de oficio, sin necesidad de solicitud alguna.
- El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años por la adquisición del predio, para mejoras o rehabilitación, sea la deuda hipotecaria o prendaria destinada a los objetos mencionados. El total de la deducción por estos conceptos no podrá exceder del 50% del valor comercial y se considerará previa solicitud documentada de los interesados que deberá ser presentada hasta el 30 de noviembre de cada año.
- Los demás valores que deban deducirse por concepto de exenciones temporales, así como a las que correspondan a elementos que no constituyen materia imponible.
- Quando los cónyuges tengan predios rústicos que pertenezcan a cada uno de ellos en forma individual, no se sumarán para los efectos determinados en el Art. 5 siendo la rebaja general de S/ 7.500,00 para cada uno.

Tratándose de divorciados, cada cónyuge tendrá derecho a la rebaja general de S/ 15.000,00

- En los préstamos del Banco Nacional de Fomento, sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la respectiva solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado sino que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el o más años siguientes al del vencimiento.
- Quando por pestes, fenómenos naturales, calamidad u otras causas sufre un contribuyente una pérdida en más del veinte por ciento del valor comercial de un predio, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que se ha de seguir desde el año próximo; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Quando las causas previstas en el inciso anterior motivaran solo disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en que

se produjera la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en la proporción determinada en cada caso por el Concejo.

El derecho que concede este numeral se podrá ejercer dentro del año siguiente al siniestro, previa solicitud debidamente documentada presentada al Jefe de Avalúos Catastros.

Art. 7.- Base Imponible.- Para determinar la base imponible, se deducirá del avalúo comercial del predio la rebaja general de S/ 15.000,00 y las demás rebajas contempladas en el Art. precedente a que hubiere lugar, según el caso.

Art. 8.- Tarifa del Impuesto.- Sobre el valor imponible, esto es el valor del avalúo comercial menos la rebaja general y las demás deducciones contempladas en la presente Ordenanza, se aplicará la siguiente tabla:

| Fracción básica desde | Hasta       | Impuesto sobre fracción básica | Impuesto sobre fracción excedente |
|-----------------------|-------------|--------------------------------|-----------------------------------|
|                       | 10.000      |                                | 6 por mil                         |
| 10.001                | 30.000      | 60                             | 7 por mil                         |
| 30.001                | 60.000      | 200                            | 8 por mil                         |
| 60.001                | 100.000     | 440                            | 9 por mil                         |
| 100.001               | 200.000     | 800                            | 10 por mil                        |
| 200.001               | 300.000     | 1.800                          | 11 por mil                        |
| 300.001               | 400.000     | 2.900                          | 12 por mil                        |
| 400.001               | 600.000     | 4.100                          | 13 por mil                        |
| 600.001               | 1'000.000   | 6.700                          | 14 por mil                        |
| 1'000.001             | 3'000.000   | 12.300                         | 15 por mil                        |
| 3'000.001             | en adelante | 42.300                         | 16 por mil                        |

Art. 9.- Exenciones.- Los predios y bienes que a continuación se mencionan, están exentos del impuesto de que trata esta Ordenanza:

- Las propiedades cuyo valor comercial no exceda de S/ 15.000,00. Cuando un propietario que tenga más de un predio rústico con el avalúo individual inferior a esa cantidad se procederá de conformidad con lo dispuesto en el Art. 5 de esta Ordenanza.
- Los del Estado y más entidades del sector público.
- Los de instituciones de asistencia social o de educación particular, siempre que tengan personalidad jurídica y las utilidades que obtengan de la explotación de arrendamientos de sus predios se destinen o empleen en dichos fines sociales no beneficien a personas o empresas privadas ajenas a las predichas finalidades.
- Los del Gobierno u organismos extranjeros que constituyen empresas de carácter particular y en este segundo caso no persigan un fin de lucro.
- Las tierras ocupadas por comunidades indígenas.
- El valor del ganado mejorante previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

- b) El valor de los bosques artificiales o naturales que ocupen terrenos de vocación forestal.

Salvo los casos de árboles sembrados aisladamente la exoneración se extenderá a los terrenos correspondientes, las utilidades que se obtengan con motivo de la explotación de árboles que se consideren en este literal estarán sujetas al impuesto a la renta y al de las ventas de acuerdo con la Ley.

- h) La parte del avalúo que corresponde al valor de las tierras puestas en cultivo dentro de bosques o zonas no colonizadas que tengan vocación agropecuaria y previa autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

- i) El valor de las habitaciones para trabajadores, las escuelas, los hospitales y demás construcciones destinadas a mejorar la condición de la clase trabajadora.

- j) El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar e incrementar productividad de las tierras, protegiendo éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, inclusive canales y embalses para riego y drenaje de puestos, caminos, instalaciones sanitarias, etc.

- k) El valor de los establos, corrales, tendales, edificios de vivienda u otros necesarios para la administración del predio.

- l) El valor de las obras y construcciones destinadas a la experimentación agrícola, previo informe del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

- m) Cuando los bosques citados en la letra h) se hayan explotados en el mínimo de intensidad por unidad de superficie, la exoneración se extenderá al valor de los terrenos ocupados por dichos bosques. El Ministerio de Agricultura y Ganadería establecerá los términos de identificación de este mínimo de intensidad de explotación de la unidad de superficie de conformidad a la Ley Forestal.

- n) Las instalaciones industriales en el predio para procesamiento de los productos agropecuarios, provenientes del mismo.

- o) Las instalaciones industriales establecidas para procesamiento de productos agropecuarios que provengan o no del fondo o predio en que están situadas siempre y cuando avalúen en más del 20% de estos.

- p) Las nuevas instalaciones industriales para procesamiento de productos agropecuarios establecidos en los predios a partir de la expedición de la Ley de Régimen Municipal.

- q) El valor de las tierras que correspondan al equipo fijo de dichas instalaciones industriales.

- r) Las plantaciones perennes, tales como frutales, oleaginosas del ciclo largo, quishuar, ishpingo, zarar, duco, mullon, cascarilla, caucho y otras consignadas en lista que elaborará el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

- s) Las superficies dedicadas a pastizales artificiales permanentes, gozarán de una rebaja del 20% sobre el impuesto predial rústico resultante. En los Catastros se hará constar los avalúos de las superficies dedicadas a los pastizales artificiales permanentes, que servirán de base para realizar una rebaja determinada en este literal.

Art. 10.- Exenciones Temporales.- Gozarán de una exención temporal que se contará a partir del año inmediato a aquel en que fuera solicitado, los siguientes rubros:

- a) La parte del avalúo que corresponda a nuevas tierras en cultivo, por obras de drenaje, de saneamiento o de otros procedimientos de mejoras que incorporen a la producción de tierras que antes eran improductivas, previo informe del Ministerio de Agricultura y Ganadería. La exoneración se considerará siempre que tales trabajos sean ejecutados a expensas del propietario, poseedor o del arrendatario.

La exoneración en este caso se aplicará por el lapso necesario para cubrir el 50% del valor invertido en dichas obras de drenaje, saneamiento o de mejoras en general, pero en ningún caso será mayor de 5 años.

El propietario podrá comprobar ante el Ministerio de Finanzas el valor de las mencionadas inversiones en base de su contabilidad o de los respectivos comprobantes.

- b) La parte del avalúo que corresponda a tierras y edificios destinados al establecimiento de colonias de trabajadores durante el tiempo necesario para amortizar el valor total de la inversión.

- c) La parte del avalúo que corresponda a las plantaciones perennes, cuyo desarrollo, hasta lograr el estado de producción comercial, requiera de cuatro años más.

Esta exoneración se considerará previa la presentación del informe favorable del Ministerio de Agricultura y Ganadería. La exoneración se aplicará durante un lapso equivalente al tiempo de la productividad comercial, más de un año.

- d) El valor de las tierras con plantaciones de oleaginosas que se realicen planificaciones, exoneración que regirán durante el tiempo que las mencionadas tierras estén ocupadas por dichas plantaciones.

- e) El valor de las tierras incultas o de productividad decreciente que se empleen en pastizales económicos permanentes así como el valor de las ganaderías que en ellas se establezcan, gozarán de una exoneración de cinco años.

- f) El valor de las tierras y plantaciones que correspondan a cultivos de especies vegetales que consten en la lista que elaborará el Ministerio de Agricultura y Ganadería, para fomentar nuevos rubros de explotación o que coadyuven a la lucha antiparasitaria, gozarán de una exoneración de cinco años.



g) Gozará de una exoneración de ocho años, las áreas que hayan estado tradicionalmente destinadas al cultivo de caña de azúcar, destinadas para aguardiente o panelas y que se destinen a otros cultivos y explotaciones. Dicha exoneración comenzará desde el año en que inicien los cultivos sustituidos.

h) La compra de predios para vivienda, la adquisición y construcción de casas que se realicen con préstamos hipotecarios otorgados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto. También gozará de esta exoneración, la adquisición de predios para vivienda, la compra y construcción de casas que se realicen con préstamos hipotecarios otorgados por las instituciones que tienen la obligación legal de depositar el Fondo de Reserva en el IFSS (Decreto Ley de Emergencia N° 33, publicado en el Registro Oficial N° 863, de 8 de julio de 1955) y solo hasta el monto máximo que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Art. 11.- Emisión de Catastros.- La Sección de Avalúos y Catastros, mantendrá actualizados los Catastros de la propiedad rural entregados por la DINAC, ordenándolos por parroquias y con todo el detalle que fuere necesario para la identificación del predio, el nombre completo del propietario o propietarios, parroquia de ubicación, denominación del predio, avalúo, exenciones, rebajas y los impuestos principal y adicionales a cobrar.

Para el efecto, la Sección de Avalúos y Catastros deberá mantener a todas las tarjetas necesarias, en donde se registrarán todos y cada uno de los elementos valorables del predio, determinantes o no del impuesto.

Las partidas de los Catastros se numerarán en series consecutivas, comenzando desde el número uno y desde el dígito señalado por la DINAC para cada parroquia y ordenándolos en tal forma que sea posible calificar todas las modificaciones que se operen en él.

La Sección de Avalúos y Catastros, puede corregir el Catastro cuando encontrare que ha existido error en la inscripción de una propiedad, traspaso de dominio, en todo o en parte, cambio de denominación, cambio de valor comercial del predio por reaválúo o por las causas consideradas en esta Ordenanza y en otras leyes especiales, errores del cálculo en la fijación del impuesto, falsa ubicación de la propiedad o por cualquier otra circunstancia comprobada debidamente de las cuales informará a la DINAC.

Art. 12.- Época de Pago.- El impuesto deberá cancelarse en dos dividendos, el primero hasta el 1 de marzo y el segundo hasta el 1 de septiembre.

Los pagos que se efectúen antes de las fechas indicadas tendrán un descuento del 10%.

La Tesorería Municipal está en la obligación de hacer conocer a cada propietario el monto del impuesto que le corresponde sólo cuando se realice el avalúo quinquenal y en casos especiales como nuevo avalúo individual de la propiedad, incorporación de la propiedad al Catastro y las otras causales expuestas en el Art. 10 de esta Ordenanza.

Una vez conocido el Avalúo para el quinquenio y el monto del impuesto causado, no será necesario otra notificación y el contribuyente está en la obligación de cancelar su pago respectivo sin ningún otro requisito.

Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito deberá hacerse constar con absoluta claridad el valor de los intereses de las rebajas y los recargos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que deberá reflejarse en el respectivo parte de recaudaciones. Cada título de crédito llevará sellada la fecha de su cancelación.

Art. 13.- Intereses por Mora Tributaria.- Los contribuyentes, que no pagaren este impuesto hasta el 31 de diciembre del año al que corresponde, pagarán el interés anual equivalente al máximo convencional permitido por la Ley, desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción, calculado de acuerdo a los tipos vigentes en los correspondientes períodos, de conformidad con el Art. 20 del Código Tributario.

Art. 14.- Imputación de Pagos Parciales.- Los pagos parciales que se realicen con cargo a los títulos de crédito, se acreditarán en el siguiente orden:

- Interés.
- Capital.
- Costos, inclusive los honorarios.

Art. 15.- Multas.- Establécense las siguientes multas a los contraventores de esta Ordenanza:

- Multas equivalentes al 12.5% hasta el 125% del salario mínimo vital mensual del trabajador en general a los propietarios de predios urbanos rústicos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias para realizar los avalúos de la propiedad.

Esta sanción será impuesta por el Alcalde del Concejo.

- Multas equivalentes al 25% hasta el 250% del salario mínimo vital mensual del trabajador en general a las personas que por culpa o dolo proporcionen datos tributarios falsos.

Esta sanción será impuesta por el Alcalde a petición del Director Financiero.

- Las personas naturales o jurídicas que mediante actos deliberados u ocultación de la materia imponible produzcan la evasión tributaria o ayuda a dicha finalidad incurrirán en una multa de hasta el triple del tributo evadido o intentado evadir sin perjuicio de lo dispuesto en el literal anterior, que será impuesto en la forma prescrita en el mismo.

- d) Los Avaluadores que por negligencia u otras causas dejaren de avaluar una propiedad o realicen avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al 25% y hasta el 125% del salario mínimo vital mensual del trabajador en general que les será impuesta por el Jefe de la Dirección Financiera y destituidos cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, sin perjuicio de las sanciones legales a que hubiere lugar.
- e) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, incurrirán en una multa equivalente al 5% y hasta 125% del salario mínimo vital mensual del trabajador en general, sin perjuicio del cobro del impuesto, sanción que será aplicada por el Jefe de la Dirección Financiera.
- f) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán castigados con multa equivalente al 12.5% y hasta el 250% del salario mínimo vital mensual del trabajador en general.

Art. 16.- Obligaciones de los Notarios y Registradores.- Los notarios y registradores de la propiedad, enviarán a la Oficina de Avalúos y Catastros, dentro de los diez días de cada mes, en los formularios que oportunamente los remitirá a la Oficina de Registro completo de las transacciones totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remates autorizados o registrados, todo ello de acuerdo con las especificaciones que consten en los predichos formularios antes mencionados, formularios listados con los datos anteriores.

Es obligación de los notarios, exigir los recibos de pago del impuesto predial rural, por año en que se va a celebrar la escritura y por el año inmediato anterior, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de tales recibos se exigirá certificados del Tesorero Municipal de que se ha pagado el impuesto correspondiente a esos años. Para inscribir los autos o adjudicaciones de predios rurales a que se refiere la Ordenanza del Impuesto de Registro, los registradores de la propiedad exigirán que se les presente previamente, los recibos o certificados de las respectivas municipalidades, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación, o los correspondientes certificados de liberación, por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años.

Los registradores de la propiedad que efectuaren las inscripciones sin cumplir con este requisito, además de las sanciones previstas en esta Ordenanza, serán responsables solidarios con el deudor del tributo.

Art. 17.- Certificación de Avalúos.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá los certificados sobre avalúo de la propiedad rústica que le fueren solicitados, previa la presentación del recibo de pago de la tasa establecida en la Ordenanza de tasas, por servicios técnicos y administrativos y

la certificación de que el propietario del inmueble no se encuentra adudiendo a la Municipalidad por ningún concepto.

Art. 18.- Reclamos de los Contribuyentes.- Una vez practicados los Avalúos Catastrales quinquenales según lo dispuesto en la Ordenanza y efectuada la notificación general o individual, que se ha de realizar dando el aviso a los propietarios de que han sido practicados los avalúos mencionados, los contribuyentes podrán presentar su reclamo de revisión de los avalúos de la propiedad inmueble rústica a la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros dentro del plazo de 20 días, contados desde el día hábil siguiente al de la notificación respectiva.

Será la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, la que resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar.

Si se produjeren algunas de las situaciones que se consideran en el Art. 325 del Código Tributario, podrán los contribuyentes proponer reclamos a la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros de acuerdo a lo establecido en el Código Tributario.

Cuando notificado un contribuyente de su obligación tributaria, la aceptare en parte y protestare en otra, sea que se refiera al tributo generado de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que proteste. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los impuestos que entregue el contribuyente.

Art. 19.- Derogatorias.- Quedan derogadas todas las Ordenanzas que sobre la determinación, administración y recaudación de impuestos sobre los predios rurales en el cantón Guachapala, se hayan expedido con anterioridad a la presente.

Art. 20.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Municipio de Guachapala a los diez y seis días del mes de junio de 1999.

f) Sr. Juan Loja, el Vicealcalde del Concejo.

f) Ligia López, la Secretaria Municipal

Certifico.- Que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos discusiones realizadas en sesiones ordinarias celebradas los días nueve y diez y seis de junio de 1999.

f) Ligia López, la Secretaria Municipal

De conformidad con la Ley de Régimen Municipal vigente, SANCIONO la presente Ordenanza por hallarse de acuerdo con la Ley.

Guachapala, a diez y ocho de junio de 1999.  
CERTIFICO: Que la presente copia es igual.

f) Ldo. Angel Alvarado Castillo O.E. el Alcalde del Cantón.

vi al interesado.

CERTIFICO: Que la presente copia es igual al documento que me fue exhibido y que devolví.

vi al interesado.

Guayaquil, 11 de 09 2000

Dra. Katia Mariela Wong

NOTARIA PUBLICA



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

|                   |                  |                    |                        |                        |
|-------------------|------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| MES<br><b>DIC</b> | DIA<br><b>18</b> | AÑO<br><b>2001</b> | CAJA No.<br><b>CA9</b> | No.<br><b>06078390</b> |
|-------------------|------------------|--------------------|------------------------|------------------------|

CONTRIBUYENTE

**CIA FLAYUNO S.A.**

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

**ACO30**

CONCEPTO

**ALCABALAS Y REGISTROS EN CONSIGNACION**

**(GUAYAS SANTA ELENA)**

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 14-DIC-2001

CUANTIA: 1.169,83 ALCUOTA: 100.0000 % Art. Porc. %  
 Por los Principales: 400.00 x 6.25 % = 25.00  
 Por la Diferencia: 1.169,83 x 8.00 % = 61.59  
 Adic. Alcabala (C.A.P.) 0,8 % 5.85  
 Adic. Alcabala (A.P.) 1 % 11.70  
 Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1 % 11.70  
 (-) Dctos. en Alcabalas y Adicion. 0.00 % \*\*\*\*\*  
 Total Impuesto de Alcabala Municipal 115.84  
 Intereses por Alcabala y Registro Municipal \*\*\*\*\*  
 Impuesto al Registro Municipal 1.00 % 11.70  
 Registro Consejo Provincia 0.1 % 1.17  
 Recargo Registro Municipal 0.00 % \*\*\*\*\*  
 Recargo Registro Consejo Prov. 0.00 % \*\*\*\*\*  
 (-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art. \*\*\*\*\*  
 Tasa de Trámite Administrativo \$ 2196619 0.73

VALOR TOTAL A COBRAR:

**129.44**

CH. BOL. - 35008653 - 421 \$ 129.44



DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

|                       | VALOR RECIBIDO        |
|-----------------------|-----------------------|
| EFFECTIVO             | \$ *****              |
| CHEQUES               | \$ *****129.44        |
| N/C y/o TRANSFER.     | \$ *****              |
| <b>TOTAL RECIBIDO</b> | <b>\$ *****129.44</b> |



F96.07.011



**JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL**

Nº B- **062280** IMPUESTO DE ALCABALAS

POR U.S.\$ ..... 35.07

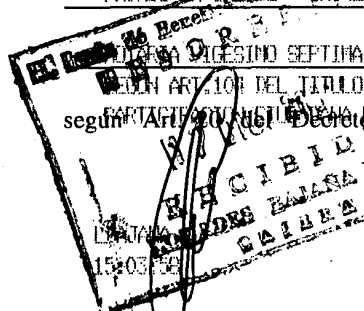
RECIBI de ALEJO BRUNO CARMEINE Y SPA

la cantidad de TREINTA Y CINCO CON 09/100 DOLARES \*\*\*\*\*

por concepto del tres por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de  
 U.S.\$ 1.169,83 por la transferencia

de dominio de INMUEBLE AFE. CIA. FLAYUNO S.A.

PAGADO EN CIELOS CH422 BOO BOLIVARIANO CANTON SANTA ELENA



TRA. KATIA MURRIETA MORA

según ARTÍCULO DEL TÍTULO 13 DE LA LEY PARA LA PROMOCION DE LA INMERSION Y DE LA PARTICIPACION DEL DECRET. EJECUTIVO Nº 900 de Mayo de 1946.

Guayaquil, 17 de DICIEMBRE

XXX 2001  
XXX

**JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL**

Econ. Roberto Guerrero Ulloa  
TESORERO

# H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

(3) 31

ALCARALA

Guayaquil 12/18/01 14:47:49

Por: \$6.35

No. Municipio: 6074445

Formulario No. 118100

Notaría No. 27

Comprador / A favor de: CIA. FLAYUNO S.A.

Vendedor / Que otorga: ALESSIO BRUNO CARNEADE ANDRADE Y

Concepto: APOORTE DE INMUEBLE

Base imponible: \$1,169.83

Observaciones: 0x01 0x02 0 2M

Provincia: Guayas

Cantón: Guayaquil

Parroquia: XXXXXXXX

ETorres

AEstupiñan

dw\_rpt\_gu

39655

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0008680

G

ORIGINAL

# H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

REGISTRO

Guayaquil 12/18/01 14:47:49

Por: \$1.67

No. Municipio: 6076445

Formulario No.: 118100

Notaría No. 27

Comprador / A favor de: CIA. FLAYUNO S.A.

Vendedor / Que otorga: ALESSIO BRUNO CARNEADE ANDRADE Y

Concepto: APOORTE INMUEBLE

Base imponible: \$1,169.83

Observaciones: 0x01 0x02 0 2M

Provincia: Guayas

Cantón: Guayaquil

Parroquia: XXXXXXXX

ETorres

AEstupiñan

dw\_rpt\_gu

39655

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0008679

G

ORIGINAL

TIMA FOJA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CONTIENE EL CONTRATO DE  
CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANÓNIMA CIVIL DENOMINADA COMPAÑIA  
FLAYIUNO S. A.".-

*Irene Susana Dunn*  
IRENE SUSANA DUNN INSUA DE CARNEADE

C.C. 090892416-0

*Katia Murrieta Wong*  
Dra. Katia Murrieta Wong  
NOTARIA PUBLICA



SE OTORGO ANTE MI, en fe de ello, confiere este  
QUINTO TESTIMONIO, en TREINTA Y UN -  
- - - fojas rubricadas por mí, la Notaria, que sello  
y firmo en Guayaquil, a 20 de diciembre del 2001.



*Katia Murrieta Wong*  
Dra. Katia Murrieta Wong  
NOTARIA PUBLICA

DOY FE: Que el margen de la matriz de la escritura pública que contiene el CONTRATO DE CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANONIMA CIVIL DENOMINADA COMPAÑIA FLAYIUNO S. A., celebrada en la Notaría Vigésimoséptima del cantón Guayaquil, a mi cargo, el trece de diciembre del año dos mil uno, tomé nota de la Resolución Número CERO DOS-G-IJ-CERO CERO CERO CERO OCHO NUEVE SEIS, de fecha ocho de febrero del año dos mil dos, mediante la cual, la Abogada María Anapha Jiménez Torres, Subdirectora Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, aprobó el contenido del presente testimonio.- Guayaquil, quince de febrero del año dos mil dos.-

*Katia Murrieta Wong*  
Dra. Katia Murrieta Wong  
NOTARIA PUBLICA



CERTIFICO: Que en cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No.02-G-IJ-0000 del Subdirector Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil de fecha 8 de Febrero del 2002, procedo a inscribir la Transferencia de Dominio que hace el señor ALESSIO BRUNO - CARNEADE ANDRADE a favor de la compañía Anónima Civil denominada --- COMPAÑIA FLAYIUNO S.A. que consta en la Escritura Pública de Constitución que antecede, con el Registro No.174 y Repertorio No.260.

Santa Elena, Febrero 19 del 2002



*[Signature]*  
Ab. Jorge Guerra Herdoso,  
Registrador de la Propiedad  
Cantón Santa Elena



Dra. Norma Plaza  
de García

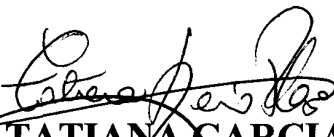
REGISTRADORA  
MERCANTIL

000.000.33

## REGISTRO MERCANTIL CANTON GUAYAQUIL

1.- En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 02-G-IJ-0000896, dictada el 8 de Febrero del 2.002, por la Subdirectora Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, queda inscrita la presente escritura pública, la misma que contiene la Constitución de la compañía denominada **COMPAÑIA FLAYIUNO S.A.** de fojas 27.746 a 27.805, Número 5.148 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 7.890 del Repertorio.- Quedando incorporado el certificado de afiliación a la Cámara de Comercio de Guayaquil.-

2.- Certifico: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura.- Guayaquil, ocho de Marzo del dos mil dos.

  
**AB. TATIANA GARCIA PLAZA**  
**REGISTRADORA MERCANTIL**  
**ENCARGADA**  
**CANTON GUAYAQUIL**

TRAMITE: 65267  
LEGAL: Z. CEDEÑO  
COMPUTO: M. ALVARADO  
RAZON: P. BURGOS  
REVISADO: *cc.*

