



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000 02

-1-

NUMERO :

**CONSTITUCION DE
COMPAÑIA POR LA VIA
SIMULTANEA
DENOMINADA "ARIAMNA
C.A."-----**

CUANTIA: US\$800,00.-----

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día siete de noviembre de dos mil uno, ante mí, abogado **EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA**, Notario Titular Séptimo del cantón Guayaquil, comparecen: **CARMEN MORAN RODRIGUEZ**, quien declara ser ecuatoriana, soltera, ejecutiva, por sus propios derechos; **LUZ EMERITA CAMACHO CHERRES**, quien declara ser ecuatoriana, soltera, ejecutiva, por sus propios derechos; **EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA**, quien declara ser ecuatoriano, soltero, ejecutivo, por sus propios derechos; **JORGE VERA ESTRADA**, quien declara ser ecuatoriano, soltero, ejecutivo, por sus propios derechos; también comparecen: **IVAN OCHOA CASTRO**, quien declara ser ecuatoriano, casado, ejecutivo, por sus propios derechos, **ANA BRITO DE OCHOA**, quien declara ser ecuatoriano casada, ejecutiva, por sus propios derechos.-----Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Guayaquil, personas capaces para obligarse y contratar a quienes por haberme presentado sus respectivos documentos de identificación de conocer doy fe, los mismos que comparecen a celebrar esta escritura pública de

Notario

CONSTITUCION DE COMPAÑIA, sobre cuyo objeto y resultados están bien instruidos, a la que proceden de una manera libre y espontánea y para su otorgamiento me presentan la minuta que dice así: -----

SEÑOR NOTARIO : Dígnese insertar en el protocolo de escrituras públicas a su cargo una de constitución de compañía por la vía simultánea, al tenor de las cláusulas siguientes:-----

PRIMERA: INTERVINIENTES.- Otorgan el presente instrumento los señores **CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA y JORGE VERA ESTRADA**. Los cónyuges señores **IVÁN OCHOA CASTRO y ANA BRITO DE OCHOA** comparecen para los fines que más adelante se determina. -----

CLÁUSULA SEGUNDA: CONTRATO SOCIAL Y ESTATUTO DE LA COMPAÑIA "ARIAMNA C.A.".-

UNO) FUNDADORES: Celebran esta escritura pública manifestando su voluntad de fundar por la vía simultánea la compañía "**ARIAMNA C.A.**" los señores los señores **CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA y JORGE VERA ESTRADA**; ecuatorianos; domiciliados en la ciudad de Guayaquil; todo de conformidad con el acuerdo y estatuto que a continuación se expresan: **DOS) ESTATUTO DE LA COMPAÑIA ANÓNIMA "ARIAMNA C.A."** Artículo Primero: con la denominación social de "**ARIAMNA C.A.**" se constituye una compañía anónima; de nacionalidad ecuatoriana; que tiene como objeto la fabricación de materiales para la construcción y de todo tipo de textiles e



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000 03

-2-

indumentaria para todo tipo de actividades u oficios, y su comercialización, sean productos propios o de terceros; industrialización y comercialización de productos agrícolas; la compraventa, arrendamiento, mandato y administración de bienes inmuebles urbanos y rurales; en cumplimiento de su objeto podrá realizar toda clase de actos y celebrar los contratos permitidos por las leyes en relación con el mismo, dentro o fuera del país, inclusive participar en la constitución, aumento de capital, fusión, escisión o adquisición de acciones o participaciones de otras compañías o sociedades. La compañía no se dedicará a la compra de cartera o intermediación financiera bajo ninguna modalidad **Artículo Segundo:** El domicilio principal es la ciudad de Guayaquil, cantón del mismo nombre; pudiendo establecer agencias, oficinas o sucursales dentro o fuera del país. **Artículo Tercero:** El plazo de duración de la compañía es de CINCUENTA AÑOS contado a partir de la inscripción de este contrato en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, pudiendo ampliárselo o restringírsele con sujeción a las correspondientes normas legales. **Artículo cuarto:** El capital social es de U.S.A.\$ 800 (U.S.A. OCHOCIENTOS DÓLARES) dividido en OCHENTA acciones ordinarias, nominativas, indivisibles de U.S.A.\$ 10 (U.S.A. DIEZ DÓLARES) cada una, numeradas de la cero cero uno al ochenta inclusive. Por cada acción se emitirá un título numerado, pudiendo un mismo título contener varias acciones; estarán firmados por el Gerente General y Presidente-. **Artículo Quinto:** la compañía será gobernada por la junta general de accionistas, la cual será presidida por el Presidente y de secretario actuará el Gerente General; será convocada por el Gerente General en la forma y en las épocas señaladas en la Ley de Compañías. Siendo el máximo

organismo de la sociedad, tendrá la plenitud de atribuciones y facultades que le señala dicha Ley de **Artículo sexto:** La compañía se administrará por el Presidente y el Gerente General, nombrados cada uno por la junta general de accionistas para períodos de cinco años, indefinidamente reelegibles y que tendrán las atribuciones y deberes que les señalan la Ley y el presente estatuto. **Artículo Séptimo:** La representación legal judicial y extrajudicial de la compañía estará a cargo del Gerente General, en todos los negocios y operaciones relacionados con su giro o tráfico, requiriendo autorización especial y previa de la Junta General de accionistas para la enajenación, hipoteca o gravamen de cualquier clase de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía. **Artículo Octavo:** El Gerente General cuidará, bajo su responsabilidad, que se lleve los libros exigidos por el Código de Comercio y la Ley de Compañías, especialmente el Libro de accionistas y el libro de actas de Junta General. Anualmente entregará a la Junta general Ordinaria una Memoria razonada acerca de la situación de la compañía, de las existencias, así como de las cuentas de pérdidas y ganancias y del proyecto de distribución de beneficios de haberlos. **Artículo Noveno:** Al Presidente le corresponde presidir las Juntas generales de accionistas y subrogar al Gerente General en caso de ausencia temporal o definitiva, con las mismas atribuciones que el titular así como la limitación señalada en el Artículo siete, conforme a lo establecido en la Ley de Compañías. **Artículo Décimo:** la fiscalización estará a cargo de un Comisario, elegido cada año por la Junta General de Accionistas, indefinidamente reelegible; quien tendrá los deberes y atribuciones que le señala la Ley. **Artículo Undécimo:** En cuanto a los derechos y obligaciones de los



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

-3-

0000 04

accionistas, expedición de los títulos de acción, derecho a voto en las juntas generales, normas de reparto de utilidades, determinación de los casos en que la compañía haya de disolverse anticipadamente, la forma de proceder a la designación de liquidadores, la formación del fondo de reserva legal y en general todos los aspectos que no se encontraren expresamente determinados en este estatuto, se aplicarán las correspondientes disposiciones de la Ley de Compañías.

CLÁUSULA TERCERA: UNO). SUSCRIPCIÓN Y FORMA DE PAGO DEL CAPITAL SOCIAL.

Los accionistas fundadores declaran bajo su responsabilidad que el capital social ha sido íntegramente suscrito y pagado en la forma siguiente:

UNO). CARMEN MORÁN RODRIGUEZ suscribe CUARENTA ACCIONES de DIEZ DÓLARES CADA UNA; LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES suscribe TREINTA ACCIONES de DIEZ DÓLARES CADA UNA; ED SON LUIS VILLEGAS ACOSTA suscribe CINCO ACCIONES de DIEZ DÓLARES CADA UNA y JORGE VERA ESTRADA suscribe CINCO ACCIONES de DIEZ DÓLARES CADA UNA.

DOS). El valor de cada una de las acciones es pagado íntegramente en especie mediante el aporte y transferencia de dominio de los siguientes bienes inmuebles: **PRIMERO:** un departamento signado

con el número **ONCE B**, los parqueos **TREINTA Y UNO y TREINTA Y DOS**, y la **BODEGA SEIS**, con anterior clave catastral dos ocho seis dos cero, actual uno-uno-dos-uno-dieciseis a los cuales acceden sus respectivas alícuotas de dos punto noventa y seis por ciento, cero punto veintiseis por ciento, cero punto veintiseis por ciento y cero punto cero cuatro por ciento respectivamente, ubicados en el edificio **MAR DE PLATA** situado en Salinas, cabecera del

cantón del mismo nombre, provincia del Guayas, que se levanta sobre los solares identificados con las letras A y D de la manzana número setenta y dos del sector de la Ensenada (Chipe), de propiedad de la doctora **ANA BRITO DE OCHOA. A.- ANTECEDENTES:**

A.-UNO: adquirido mediante escritura pública de compraventa otorgada por la compañía **LEFONO S.A.**, autorizada por el notario séptimo del cantón Guayaquil el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y nueve inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Salinas el trece de enero de dos mil . **A.-DOS:** **LEFONO S.A.** era propietaria del departamento número **ONCE B**, los parqueos **TREINTA Y UNO** y **TREINTA Y DOS**, y la **BODEGA SEIS**, con clave catastral dos ocho seis dos cero, a los cuales acceden sus respectivas alícuotas de dos punto noventa y seis por ciento, cero punto veintiseis por ciento, cero punto veintiseis por ciento y cero punto cero cuatro por ciento respectivamente, ubicados en el edificio **MAR DE PLATA** situado en Salinas, cabecera del cantón del mismo nombre, provincia del Guayas, que se levanta sobre los solares identificados con las letras A y D de la manzana número setenta y dos del sector de la Ensenada (Chipe). **A.-TRES:** **LEFONO S.A.** adquirió el dominio de esos bienes inmuebles, entre otros, por compraventa a su favor conforme la escritura pública de: **CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS** hecha por la compañía **INTERBAN INC.** a favor de la compañía **CORALSEA S.A.**; de **COMPRVENTA** hecha por **CORALSEA S.A.** a favor de **LEFONO S.A.**, y de **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000 05

-4-

Y GRAVAR Y ANTICRESIS sobre los bienes materia de este contrato, entre otros, hecha por **LEFONO S.A.** a favor de **INTERBAN INC.**, la que autorizó el notario Cuarto del cantón Guayaquil el veintisiete de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, inscritas el veintiocho de los mismos mes y año en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas. En la escritura pública señalada en el punto A.-UNO de esta cláusula que autorizó el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y nueve el notario séptimo del cantón Guayaquil, **INTERBAN INC.** canceló la hipoteca abierta y la anticresis que **LEFONO S.A.** había constituido a su favor, asimismo, se levantó la prohibición voluntaria de enajenar; todo lo cual fue inscrito también en enero trece de dos mil en el mismo registro de la Propiedad de Salinas. **B.- CORALSEA S.A.** era propietaria de **DOS LOTES DE TERRENO**, identificados con las letras A y D de la manzana **NÚMERO SETENTA Y DOS A** del sector de la Ensenada (Chipipe) de la cabecera cantonal de Salinas, provincia del Guayas sobre los que se levanta el edificio identificado como **MAR DE PLATA**, que tienen los siguientes linderos y dimensiones: **LOTE LETRA A:** por el norte solar D con dieciseis metros cinco centímetros; por el sur calle pública con dieciseis metros cinco centímetros; por el este calle pública con veintisiete metros veinticinco centímetros y por el oeste solar B con veintisiete metros ochenta y ocho centímetros; medidas que dan una superficie total de cuatrocientos cuarenta y dos metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados.- **LOTE LETRA D:** por el norte antiguamente la playa del mar, hoy en día calle pública que conforma el Malecón, con dieciseis metros cinco centímetros; por el sur solar A con diecisiete metros cinco centímetros; por el este calle

pública con veintisiete metros veinticinco centímetros; por el oeste solar E con veintisiete metros ochenta y ocho centímetros; medidas que determinan un área o superficie de cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados noventa y ocho decímetros cuadrados. C.-

HISTORIA DE DOMINIO: UNO. DEL LOTE LETRA A:

CORALSEA S.A adquirió el dominio del lote descrito como A en el **PUNTO B.-** precedente mediante compraventa a su favor hecha por la compañía **INMOBILIARIA OLGA C. LTDA.** mediante escritura pública autorizada por el notario Vigésimoprimer del cantón Guayaquil el veinte de junio de mil novecientos noventa y cuatro inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas con el número setecientos veintiuno del Registro de la Propiedad y anotado bajo el número mil trescientos cuarenta del repertorio, el tres de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro. A su vez **INMOBILIARIA OLGA CÍA. LTDA.** lo adquirió por compra que hiciera a la compañía **TRINARIS S.A.** según consta de la escritura pública de entrega de obra, compraventa, cancelación de gravamen hipotecario y de prohibición de enajenar y ratificación de venta otorgada ante el notario Vigésimooctavo del cantón Guayaquil el veintitres de abril de mil novecientos noventa y dos inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas el veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y dos; **TRINARIS S.A.** lo adquirió por compra al señor Luis Vernaza Robles, mediante la escritura pública autorizada por el notario Séptimo del cantón Guayaquil el cuatro de marzo de mil novecientos ochenta y cinco inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas el dieciseis de los mismos. El señor Luis Vernaza Robles lo adquirió por compra a la señora Rafaela Robles viuda de Vernaza según consta de la



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

-5-

0000 06

correspondiente escritura pública autorizada por el notario del cantón Guayaquil señor doctor José María Montalván Cornejo el uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas el catorce de los mismos mes y año.

DOS) DEL LOTE LETRA D: CORALSEA S.A. adquirió el dominio del lote descrito en el PUNTO B.- precedente por venta a su favor hecha por la compañía **PROMOCIONES MACARIO S.A.** como consta de la escritura pública celebrada ante el notario Trigesimo octavo del cantón Guayaquil el treinta de julio de mil novecientos noventa y seis, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas con el número seiscientos veinticuatro del registro de Propiedad y anotada bajo el número mil doscientos treinta y ocho, el veinticuatro de agosto de mil novecientos noventa y seis. **PROMOCIONES MACARIO S.A.** lo adquirió por aporte hecho en su constitución por el señor Enrique Márquez de la Plata Amador, de conformidad con la escritura pública otorgada ante el notario Decimoctavo del cantón Guayaquil el veintisiete de setiembre de mil novecientos ochenta y dos, ampliada y aclarada mediante la escritura pública autorizada por el mismo notario el seis de setiembre de mil novecientos ochenta y tres, ambas inscritas por el aporte antes referido en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas con fecha treinta de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro y por el acto constitutivo en el Registro Mercantil a cargo del Registrador de la Propiedad del mismo cantón con fecha tres de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro. El señor Enrique Márquez de la Plata Amador lo adquirió por compra a la señora Rafaela Robles viuda de Vernaza según consta de la escritura pública autorizada por el notario del cantón Guayaquil señor doctor José María Montalván Cornejo el

uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas el catorce de los mismos mes y año. D.- En los lotes de terreno detallados en el **PUNTO**

B.- precedente, que actualmente forman un solo cuerpo, se proyectó debidamente promovido por varias personas naturales y jurídicas, la construcción de un edificio de dieciseis niveles o plantas, denominado **MAR DE PLATA**, integrado por veintitres departamentos, elevadores o ascensores, escalera interior, espacios de estacionamiento, bodegas o lockers, cancha de usos múltiples, terraza, piscinas, jacuzzi, hall de ingreso y demás áreas comunes que generalmente se encuentran en todo edificio, y por tal motivo mediante contrato privado la constructora, debidamente autorizada se comprometió para con la propietaria, a construir por cuenta de esta última, de acuerdo con los planos y especificaciones técnicas aprobados por la I. Municipalidad de Salinas, un edificio de departamentos, con garages, bodegas y otros, entre los cuales se encuentran el departamento **ONCE B**, los garages **TREINTA Y UNO** y **TREINTA Y DOS** y la **BODEGA** ("locker") número **SEIS.E.-**

El arquitecto César Mosquera Montalvo como representante legal de la compañía **GRUPO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A. GRUDISA** solicitó y obtuvo de la Ilustre Municipalidad del cantón Salinas la aprobación de los planos correspondientes, cuadro de alícuotas y la declaratoria de sujeción al régimen de propiedad horizontal del edificio **MAR DE PLATA** lo que se dio en la sesión del día tres de mayo de mil novecientos noventa y seis conforme consta del oficio de fecha siete de mayo de mil novecientos noventa y seis-**RESOLUCIÓN NÚMERO CERO TRES RAYA CERO CINCO RAYA NOVENTA Y SEIS**



0000 07

-6-

RAYA DOSCIENTOS suscrito por el señor doctor Luis Cadena Castillo Presidente del I. Concejo Cantonal de Salinas; constituida al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública autorizada por el notario Trigésimo octavo del cantón Guayaquil el veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y seis inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Salinas el cuatro de diciembre del mismo año. **F.- UBICACIÓN, DETERMINACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO ONCE B, PARQUEOS NÚMEROS TREINTA Y UNO, TREINTA Y DOS Y BODEGA ("LOCKER") NÚMERO SEIS:**

DEPARTAMENTO ONCE B: ubicado en el undécimo piso alto; considerando el frente del edificio hacia el lado **ESTE** su descripción y superficie son así: de la fachada principal del edificio y tomando el departamento ubicado en el lado este, por el norte; desde el vértice que forman su lindero norte con el lindero oeste que da hacia el hall de ascensores con seis metros veinte centímetros, en dirección oeste-este, quebrando luego en dirección sur, en la parte que corresponde al lindero este, con dieciocho metros cincuenta centímetros, quebrando luego en dirección este-oeste en la parte que corresponde al lindero sur, con ocho metros treinta centímetros quebrando luego en dirección norte, en la parte que corresponde al lindero oeste, colindando con el departamento A, con cuatro metros cuarenta centímetros; quebrando en dirección este-oeste, con dos metros, quebrando luego hacia el norte, con cinco metros noventa centímetros; luego en dirección oeste-este, con un metro noventa y cinco centímetros; quebrando luego hacia el norte, con tres metros cuarenta centímetros hasta el hall de ascensores; quebrando luego en dirección este con dos metros veinte centímetros y luego hasta el

AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

norte con cuatro metros treinta centímetros hasta llegar al punto de partida de la descripción de este departamento, todo lo cual da una superficie de **CIENTO CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS DIECISEIS DECÍMETROS CUADRADOS.**

PARQUEOS Y BODEGA (LOCKER) DEL

DEPARTAMENTO ONCE B: le corresponden los **PARQUEOS TREINTA Y UNO y TREINTA Y DOS Y LA BODEGA SEIS,** cuyos detalle y descripción son los siguientes: **PARQUEO**

NÚMERO TREINTA Y UNO: ubicado en el primer piso de parqueos, con los siguientes linderos y medidas por el norte parqueo número treinta y dos con cinco metros cincuenta y siete decímetros; por el sur parqueo del Dr. Jorge Jijón Orcés, con cinco metros cincuenta y siete decímetros; por el este calle Tercera con dos metros sesenta decímetros y por el oeste corredor vehicular con dos metros sesenta decímetros, todo lo cual da una superficie de **CATORCE METROS CUADRADOS CUARENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS. PARQUEO NÚMERO**

TREINTA Y DOS: ubicado en el primer piso alto, con los siguientes linderos y medidas: por el norte parqueo del doctor Antonio Parra con cinco metros cincuenta y siete decímetros; por el sur parqueo número treinta y uno con cinco metros cincuenta y siete decímetros; por el este calle **TERCERA** con dos metros sesenta decímetros y por el oeste corredor vehicular con dos metros sesenta decímetros, todo lo cual da una superficie de **CATORCE METROS CUADRADOS CUARENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS.- BODEGA (O LOCKER) NÚMERO SEIS** ubicada en la planta baja del edificio, que tiene los siguientes linderos: por el norte "locker" del departamento **SEIS B** con **UN METRO**



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

-7-

NOVENTA Y UN DECÍMETROS; por el sur entrada lateral de 0000 08
parqueos con UN METRO NOVENTA Y UN DECÍMETROS;
por el este calle Tercera con UN METRO DIEZ DECÍMETROS;
y por el oeste pasillo de lockers con UN METRO DIEZ
DECÍMETROS, todo lo cual da una superficie de DOS METROS
DIEZ CUADRADOS DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS.

Los bienes descritos se encuentran ubicados en el edificio identificado como "Mar de Plata" de Salinas, cabecera del cantón del mismo nombre, provincia del Guayas que se levanta sobre los solares identificados con las letras A y D de la manzana número setenta y dos del sector de la Ensenada (Chipepe), con clave catastral dos ocho seis dos cero, a los cuales acceden sus respectivas alícuotas de dos punto noventa y seis por ciento, cero punto veintiseis por ciento, cero punto veintiseis por ciento y cero punto cero cuatro por ciento

G.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO: Las características generales de construcción del edificio y áreas comunes son las siguientes: la estructura del edificio así como la de los ingresos y del estacionamiento de vehículos y en general de pisos y tumbados son de hormigón armado, bloques de cemento, hormigón visto, impermeabilizado y enlucido, según las circunstancias; las paredes generales son de bloque cemento, de hormigón armado, debidamente impermeabilizado y enlucidas; el tumbado es enyesado, las puertas interiores, tanto de ingreso a los distintos departamentos y bodegas así como de ingreso al condominio y áreas comunes son de madera y en otros casos de vidrio; las ventanas en su mayoría son de aluminio y vidrio y en la mayor parte de los casos corredizas. El departamento cuenta con instalaciones de agua potable; el edificio cuenta también con bomba de agua, transformadores, cisternas y generador

eléctrico.H.- **LOS ACCIONISTAS** fundadores a nombre de la compañía en formación declaran que el reglamento que rige al edificio es el publicado en el registro Oficial número ciento cincuenta y ocho de nueve de noviembre de mil novecientos sesenta y uno, de cuyo contenido se hallan impuestos. **SEGUNDO: SOLAR Y EDIFICACIÓN** de planta baja y tres plantas altas, de cemento armado , ubicado en la intersección de las calles Chile y Sucre de la manzana número catorce de la parroquia urbana Rocafuerte de esta ciudad de Guayaquil, código cero tres - veintidos - nueve; estando el solar comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas; POR EL NORTE, propiedad de los herederos de don ramón Mejía, con quince metros ochenta centímetros; POR EL SUR, la calle Sucre, con dieciseis metros treinta centímetros .; POR EL ESTE la calle Chile, con doce metros noventa y cinco centímetros .; POR EL OESTE con propiedad del doctor Manuel Antonio Aragundi Rangel, con trece metros sesenta centímetros ; medidas que hacen un área o superficie total de doscientos doce metros cuadrados noventa y tres decímetros cuadrados Posteriormente, sobre dicho solar el señor Iván Ochoa Castro mandó a construir una edificación de cemento armado de una planta baja y tres plantas altas.**ANTECEDENTES:** el aportante lo adquirió mediante escritura pública celebrada ante el notario Segundo del cantón Guayaquil el cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y uno otorgada a su favor por la **COMPAÑÍA AGRÍCOLA CIVIL "SAN ANTONIO S.A."** (CACSA), que se inscribió de fojas ciento ochenta y cinco mil ciento cincuenta y tres a ciento ochenta y cinco mil ciento setenta número ocho mil cincuenta y dos del registro de Propiedad y anotado bajo el número diecinueve mil seiscientos siete



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

-8-

0000 09

del repertorio el veinticinco de setiembre de mil novecientos noventa y uno **HISTORIA DE DOMINIO: COMPAÑÍA AGRÍCOLA CIVIL "SAN ANTONIO S.A." (CACSA)** propietaria del inmueble compuesto de solar y edificación consistente en una casa de planta baja y planta alta ubicado en la intersección de las calles Chile y Sucre de la manzana número catorce de la parroquia urbana Rocafuerte de esta ciudad de Guayaquil, estando el solar comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas; POR EL NORTE, propiedad de los herederos de don Ramón Mejía, con quince metros ochenta centímetros; POR EL SUR, la calle Sucre, condieciseis metros treinta centímetros.; POR EL ESTE la calle Chile, con doce metros noventa y cinco centímetros.; POR EL OESTE con propiedad del doctor Manuel Antonio Aragundi Rangel, contrece metros sesenta centímetros.; medidas que hacen un área o superficie total de doscientos doce metros cuadrados noventa y tres decímetros cuadrados. identificado en el catastro municipal del cantón Guayaquil con el código cero tres- veintidos - cero nueve **COMPAÑÍA AGRÍCOLA CIVIL "SAN ANTONIO S.A." (CACSA)** lo adquirió por aporte de la señora Ana Bertullo de Guzmán mediante escritura pública otorgada ante el Notario Primero del cantón Guayaquil el cuatro de mayo de mil novecientos setenta, inscrita en el registro de la Propiedad el trece de agosto del mismo año. A su vez la señora Ana Bertullo de Guzmán lo adquirió por donación hecha a su favor por Nicolás Bertullo y Rosa Béjar de Bertullo mediante escritura pública autorizada por el notario del cantón Guayaquil señor Tobías Alvarado Fuentes el catorce de diciembre de mil novecientos cincuenta y dos inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el treinta de los

misimos mes y año **TERCERO)** A. PARQUEO NÚMERO UNO DEL CUARTO PISO y respectiva alcuota de condominio equivalente a cero entero ciento treinta milésimas, signado actualmente en el catastro municipal con el código cero tres - cero cuarenta y seis - cero diez - cero cero cero cero - cinco - uno; y, **TERCERO)**

B. OFICINA NUMERO . SEIS DEL QUINTO PISO y su alcuota de condominio equivalente a cero enteros - trescientos quince milésimos por ciento, signada actualmente en el catastro municipal con el código cero tres - cero cuarenta y seis - cero diez - cero cero cero - seis- seis ; ubicados en el "EDIFICIO FINEC", sujeto al régimen de propiedad horizontal, construido sobre el solar ubicado en la esquina nor-oeste de las calles García Avilés y Luque de la parroquia Rocafuerte de la ciudad de Guayaquil, signado con el código cero tres- cuarenta y seis - diez, el mismo que se fusionó en un solo cuerpo al unirse los solares signados con los números cero tres - cuarenta y seis diez, cero tres - cuarenta y seis - trece La oficina y el parqueo se encuentran circunscritos dentro de los siguientes

LINDEROS Y DIMENSIONES: OFICINA NUMERO SEIS:

NORTE: oficina número siete con nueve metros setenta centímetros.

SUR: oficina número cinco con nueve metros setenta centímetros

ESTE: espacio aéreo hacia la calle García Avilés con cuatro metros.;

OESTE: corredor, con cuatro metros.;; todo lo cual da un área o superficie de treinta y ocho metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados.

PARQUEO NUMERO UNO: **NORTE:** rampa vehicular con cinco metros ochenta centímetros; **SUR:** parqueo número dos con cinco metros ochenta centímetros; **ESTE:** pozo de escaleras, con dos setos setenta y siete centímetros; **OESTE:** área de circulación vehicular, con dos metros setenta y siete centímetros.,



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000 10

-9-

todo lo cual da una superficie de dieciseis metros veintiseis centímetros C) **ANTECEDENTES DEL DOMINIO: UNO.** La oficina y el parqueo fueron adquiridos por el señor IVÁN OCHOA CASTRO mediante la escritura pública autorizada por el notario Décimo del cantón Guayaquil el trece de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, otorgada por la compañía **"PREGALUSA PREDIAL GALUSA S.A."**, inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Guayaquil de fojas doscientos dieciocho mil novecientos cuarenta y nueve a doscientos dieciocho mil novecientos setenta y seis, número nueve mil quinientos diez del registro de Propiedad y anotada bajo el número veinticinco mil quinientos siete del Repertorio el treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y uno DOS). La compañía **PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.** adquirió el SOLAR NÚMERO TRECE y edificio por aporte que le hizo el señor **ERWIN BERNITT CORONEL** y **JOSEFINA ZEBALLOS DE BERNITT** por escritura pública extendida el veintitres de octubre de mil novecientos ochenta ante la notaria doctora Norma Plaza de García inscrita el dieciocho de diciembre de mil novecientos ochenta TRES). **PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.** adquirió el SOLAR NÚMERO DIEZ de la manzana 46 de la parroquia Rocafuerte de esta ciudad por aporte que le hizo la compañía **PREDIAL CHARLI PRECHARSA SOCIEDAD ANÓNIMA**, según consta de la escritura pública extendida el catorce de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro ante el notario abogado Juan Antonio Haz, inscrita el veintidos de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil. CUATRO). Por escritura pública otorgada el dos de abril

de mil novecientos ochenta y cinco ante el notario abogado Juan Antonio Haz, inscrita el siete de mayo de mil novecientos ochenta y cinco la compañía "Pregalusa...." efectuó la fusión en un solo cuerpo de los dos solares descritos en los numerales que anteceden habiendo obtenido la Resolución No. 91 del catastro municipal que autoriza dicha fusión, identificándose el solar con el número cero tres - cuatro - diez CINCO). Sobre los solares descritos en los numerales dos y tres anteriores que hoy día forman un solo cuerpo como consta en el numeral cuatro precedente, la compañía "Pregalusa, Predial Galusa S.A." construyó un edificio de estructura y pisos de hormigón armado, incombustible, paredes y piso de bloque enlucidos, compuesto de **PLANTA BAJA, MEZZANINE, CUATRO PISOS DE PARQUEO, CUATRO DE OFICINAS, UNA TERRAZA** y techo de Eternit sobre estructura metálica. SEIS) La compañía Pregalusa, Predial Galusa S.A. obtuvo de la M. I. Municipalidad de Guayaquil la declaratoria de constitución al régimen de propiedad horizontal de la edificación señalada en el número cinco anterior y solar sobre el que se levanta, que consta en el oficio de la Alcaldía de Guayaquil número cero cuatro cinco siete uno de veinte de octubre de mil novecientos ochenta y siete así como la respectiva aprobación de los planos y el listado con el detalle de las alícuotas del edificio. SIETE). Tal como consta en la escritura pública otorgada ante el notario Vigésimo del cantón Guayaquil abogado Juan Antonio Haz el nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y siete debidamente inscrita en el registro de la Propiedad el diecisiete de noviembre del mismo año, anotada bajo el número tresinta y cuatro mil setenta y siete del Repertorio, la compañía Pregalusa, Predial Galusa S.A. sometió el solar y edificio



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000 11

-10-

mencionados al régimen de propiedad horizontal, adjuntando, protocolizando y en consecuencia formando un solo instrumento, la lista de las alícuotas, el reglamento interno de copropiedad y administración del "EDIFICIO FINEC" debidamente aprobados, el respectivo juego de planos del mencionado inmueble y la correspondiente declaratoria municipal **CUATRO APOORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y OTROS ACUERDOS:**

Los señores IVÁN OCHOA CASTRO y ANA BRITO DE OCHOA por sus propios y personales derechos así como por los de la sociedad conyugal que tienen formada declaran individualmente: a.- son legítimos propietarios y pacíficos poseedores de todos y cada uno de los bienes descritos y determinados en el punto UNO. DOS. de esta cláusula TERCERA; b.- que por cuanto conviene a sus intereses libre y voluntariamente transfieren el dominio de todos y cada uno de los inmuebles identificados plenamente en la cláusula TERCERA con todas sus mejoras y edificaciones en favor de la compañía en formación "**ARIAMNA C.A.**", para pagar el valor de todas y cada una de las **CUARENTA, TREINTA, CINCO y CINCO ACCIONES** que respectivamente han suscrito los accionistas fundadores señores **CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA y JORGE VERA ESTRADA**, sin reservarse nada para sí, concediéndose mutuamente las respectivas autorizaciones y el consentimiento que para ello requiere la Ley; los cuales son: **PRIMERO:** un departamento signado con el número **ONCE B**, los parqueos **TREINTA Y UNO y TREINTA Y DOS**, y la **BODEGA SEIS**, actualmente con clave catastral uno-uno-dos-uno-dieciseis, a los cuales acceden sus respectivas alícuotas

de dos punto noventa y seis por ciento, cero punto veintiseis por ciento, cero punto veintiseis por ciento y cero punto cero cuatro por ciento respectivamente, ubicados en el edificio **MAR DE PLATA** situado en Salinas, cabecera del cantón del mismo nombre, provincia del Guayas; **SEGUNDO: SOLAR Y EDIFICACIÓN** de planta ^{SO TAPIO} baja y tres plantas altas, de cemento armado, ubicado en la intersección de las calles Chile y Sucre de la manzana número catorce código cero tres - cero cero dos dos - cero cero nueve - cero cero cero de la parroquia urbana Rocafuerte de esta ciudad de Guayaquil, código cero tres- veintidos - cero nueve **TERCERO) A: PARQUEO NÚMERO UNO DEL CUARTO PISO DEL "EDIFICIO FINEC"**, y respectiva alícuota de condominio equivalente a cero entero ciento treinta milésimas, signado actualmente en el catastro municipal con el código cero tres-cero cero cuarenta y seis-cero diez-cero cero cero cero-cinco-uno; **TERCERO) B: OFICINA NUMERO SEIS DEL QUINTO. PISO DEL "EDIFICIO FINEC"** y su alícuota de condominio equivalente a cero enteros trescientos quince milésimos por ciento; signada actualmente en el catastro municipal con el código cero tres-cero cero cuarenta y seis-cero diez-cero cero cero cero-seis-seis. **DECLARANDO** expresamente que sobre ninguno de aquellos bienes pesa gravamen ni limitación del dominio ni se encuentran afectados por medidas cautelares o embargo y que garantizan el saneamiento de ley. d) Los accionistas fundadores señores **CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA y JORGE VERA ESTRADA** declaran expresa y voluntariamente que aceptan los aportes y transferencia de dominio que hacen los cónyuges Ochoa-Brito para pagar íntegramente el valor de todas y cada una de las



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

- 11 -

0000 12

CUARENTA, TREINTA, CINCO y CINCO acciones que respectivamente han suscrito en el capital social de "ARIAMNA C.A." en formación. e) Declaran los cónyuges señores Iván Ochoa Castro y Ana Brito de Ochoa, asimismo, que el exceso entre el avalúo de cada bien y el valor de las CUARENTA, TREINTA, CINCO y CINCO acciones que respectivamente suscribieran los accionistas fundadores señores **CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA y JORGE VERA ESTRADA** quede a favor de "**ARIAMNA C. A.**", sin que por tal hecho la compañía en formación quede obligada de manera alguna para con ellos, de conjunto e individualmente, ni con la sociedad conyugal que tienen formada, de presente ni de futuro, dado que es su intención y voluntad transferir íntegramente el dominio de cada uno de esos bienes a la compañía en formación. e) De su parte los accionistas fundadores **CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA y JORGE VERA ESTRADA** de manera individual y espontánea expresan su voluntad de que el exceso entre el avalúo de los bienes y el valor de las **CUARENTA, TREINTA, CINCO y CINCO** acciones que respectivamente suscribieran quede a favor de la compañía en formación sin que por ello les quede obligada de manera alguna de presente ni de futuro. TRES) Los accionistas fundadores señores **CARMEN MORÁN RODRIGUEZ, LUZ EMÉRITA CAMACHO CHERRES, EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA y JORGE VERA ESTRADA** avalúan los bienes aportados descritos la cláusula **TERCERA**, así: **PRIMERO: A)** departamento signado con el número **ONCE B)**, los parqueos **TREINTA Y**

UNO y TREINTA Y DOS y la BODEGA SEIS, con clave catastral actual ~~uno-uno-dos-uno-dieciseis~~, a los cuales acceden sus respectivas alícuotas de dos punto noventa y seis por ciento, cero punto veintiseis por ciento, cero punto veintiseis por ciento y cero punto cero cuatro por ciento respectivamente, ubicados en el edificio **MAR DE PLATA** de Salinas, cabecera del cantón del mismo nombre, provincia del Guayas; descritos en el punto **PRIMERO** de la cláusula **TERCERA**, en la suma de **CINCO MIL DÓLARES.**

SEGUNDO: SOLAR Y EDIFICACIÓN, ubicado en la intersección de las calles Chile y Sucre de la manzana número catorce de la parroquia urbana Rocafuerte de esta ciudad de Guayaquil, código cero tres -veintidos-cero nueve ;. descrito en el punto **CUARTO** de la **CLÁUSULA TERCERA** en la suma de **DIECISEIS MIL DÓLARES, TERCERO) A: PARQUEO NÚMERO UNO DEL CUARTO PISO DEL "EDIFICIO FINEC"**, y respectiva alícuota de condominio equivalente a cero entero ciento treinta milésimas, signado actualmente en el catastro municipal con el código cero tres-cero cero cuarenta y seis-cero diez-cero cero cero cero-cinco-uno en la suma de **SEISCIENTOS DÓLARES, TERCERO) B: OFICINA NUMERO SEIS DEL QUINTO PISO DEL "EDIFICIO FINEC"** y su alícuota de condominio equivalente a cero entros trescientos quince milésimos por ciento; signada en el catastro municipal con el código cero tres - cero cero cuatro seis - cero diez - cero cero cero cero - cinco - uno en la suma de **TRESCIENTOS DÓLARES;** **DECLARANDO** expresa y voluntariamente que responden ante la compañía y ante terceros por el avalúo de todos y cada uno de los bienes inmuebles aportados. **OCHO)** Por cuanto los bienes aportados



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

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Decreta:

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

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO II

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

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

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

ARTICULO 7: DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor 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 alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



comunidad 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;

- o) 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) Plantar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- j) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- k) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la administración del edificio o condominio declarado en propiedad horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio.
- l) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

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

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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



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

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

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

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

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

CAPITULO VI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO VII

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

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

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

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

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



0000 16

Lunes 6 de Septiembre de 1999

9

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

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

ARTICULO 35: DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador; en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso 2do. del Art. 33, será elegido por la Asamblea para el 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 del inmueble en propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

declarado en propiedad horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal b) del artículo 43 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 otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

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

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

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

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

ARTICULO 52: REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario General. De ser el caso, el Directorio General podrá autorizar a una o varias personas para tratar especialmente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Peritos 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;

- d) 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 período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

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

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

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

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

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



en orden y debidamente archivados los planos 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 Organos 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 de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los 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° 1230

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

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

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

DISPOSICION TRANSITORIA

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

DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

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

Es fiel copia del original. - Lo certifico:

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

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

Decreta:

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

- Las mercancías o productos que se importen o exporten a consumo con la finalidad de demostrar sus características y propiedades, que carecen de todo valor comercial, ya sea porque no lo tienen debido a su cantidad, peso, volumen u otras condiciones de presentación, o porque, han sido privadas de ese valor mediante operación físicas de inutilización que eviten 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.



00001 19

C E R T I F I C A D O

Por medio del presente, CERTIFICO que el Sr. IVAN OCHOA, propietario del departamento 11 B en el Condominio Mar de Plata esta al día en sus alícuotas de mantenimiento, además confirmo que el Presidente del Condominio es la Sra. Carolina de Gonzaga.

Esto todo lo que puedo Certificar en calidad de Administradora del Condominio Mar de Plata.

Guayaquil, septiembre 6 de 2001

Atentamente,

**ING. MERY DE RODRIGUEZ
ADMINISTRADORA**

ADMINISTRACION EDIFICIO FINEC

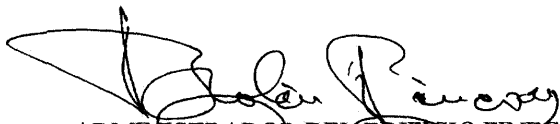
Guayaquil, 10 de Septiembre del 2001

A QUIEN INTERESE

Por la presente certifico que el parqueo signado con el código E-01 del cuarto piso, ubicado en el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal denominado "Edificio Finec", el mismo que se levanta sobre las calles García Avilés 408 y Luque, de esta ciudad de Guayaquil, están cancelados los valores correspondientes a las EXPENSAS hasta el mes de Agosto del 2001.

Nota: Cualquier alteración al texto del certificado lo invalida.

Atentamente,



ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO FINEC
AB. BOLIVAR PINCAJ RAMBAY



ADMINISTRACION EDIFICIO FINEC

0000 20

Guayaquil, 30 de Julio del 2001

A QUIEN INTERESE

Por la presente certifico que la oficina signada con el código F-06 del quinto piso, ubicado en el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal denominado "Edificio Finec", el mismo que se levanta sobre las calles García Avilés 408 y Luque, de esta ciudad de Guayaquil, están cancelados los valores correspondientes a las EXPENSAS hasta el mes de Agosto del 2001.

Nota: Cualquier alteración al texto del certificado lo invalida.

Atentamente,


ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO FINEC
AB. BOLIVAR PINCAY RAMBAY



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

MES
ENE

DIA
08

AÑO
2001

CAJA No.
CA9

No.
05237183

CONTRIBUYENTE
OCHOA CASTRO IVAN

03-0046-010-0000-6-6

COD. TRANSACC. PRU

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2001
TITULO DE CREDITO No. A-024334 (C)**

Av. Comercial	Av. Catastral	Hipot. / Rebaja	Av. Imponible
\$ 585.84	\$ 351.51	\$ 0.00	\$ 351.51
1er. Sem. (\$) 2do. Sem. (\$)			
Impuesto Predial	2.47		2.47
Adic. 6 por Mil.	1.05		1.05
Educ. Elem. Basica	0.18		0.18
Fondo Mac. Medicina	0.18		0.18
Cuerpo de Bomberos	0.26		0.26
Aseo Publico	0.00		0.00
T. Drenaje Pluvial (ECAPAG)	0.35		0.35
Cont. Esp. Mejoras	4.39		4.39

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO \$ *****17.27

CHEQUES \$ *****

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

TOTAL RECIBIDO \$ *****17.27

Imp+Adic.: 17.76 Dscptos: .49 Recargo: .00 Fecha Reg.
Coactiva: .00 Total: \$ 17.27 Liq.: 02528609 15-DIC-2000



DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

5292623

PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
11:09:14
CHZ

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F98.07.011

CONTRIBUYENTE



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

MES
ENE

DIA
08

AÑO
2001

CAJA No.
CA9

No.
05237188

CONTRIBUYENTE
OCHOA CASTRO IVAN

03-0046-010-0000-5-1

COD. TRANSACC. PRU

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2001
TITULO DE CREDITO No. A-078939 (C)**

Av. Comercial	Av. Catastral	Hipot. / Rebaja	Av. Imponible
\$ 499.88	\$ 299.93	\$ 0.00	\$ 299.93
1er. Sem. (\$) 2do. Sem. (\$)			
Impuesto Predial	2.06		2.06
Adic. 6 por Mil.	0.90		0.90
Educ. Elem. Basica	0.15		0.15
Fondo Mac. Medicina	0.15		0.15
Cuerpo de Bomberos	0.22		0.22
Aseo Publico	0.00		0.00
T. Drenaje Pluvial (ECAPAG)	0.30		0.30
Cont. Esp. Mejoras	3.75		3.75

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO \$ *****14.65

CHEQUES \$ *****

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

TOTAL RECIBIDO \$ *****14.65

Imp+Adic.: 15.06 Dscptos: .41 Recargo: .00 Fecha Reg.
Coactiva: .00 Total: \$ 14.65 Liq.: 02528612 15-DIC-2000



DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

5292624

PAPELETA DOLAR
CONTRIBUYENTE
11:09:25
CHZ

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F98.07.011

CONTRIBUYENTE

I. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SALINAS
COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA
 Tran. N°: 005011

Fecha: 29/1/01 Título de Crédito N°: 0000 21 N° Control: 04847

Comprobante N°: 0000 21 N° Control: 04847

ENSENADA

DETALLE

IMPUESTO PREDIAL URBANO	***151,27
2,5% ADICIONAL MAG. MUN.	****56,99
2,5% EDUC. ELEM./MED. RURAL	****31,66
SERVICIO DE ASEO PUBLICO	****2,10
1,2,3% ADICIONAL V.R.I.S.	****47,49
1,5% RECARGO PATRIMONIO	*****0,00
10% RECARGO SOLAR NO EDIF.	*****0,00
TOTAL DEL TITULO	***289,53
RECARGOS/DESCUENTOS (+)/(-)	***-13,62
INTERESES POR MORA	*****0,00
REBAJA POR AMNISTIA (-)	*****0,00
PROCESAMIENTO	*****0,40

VALOR RECIBIDO 289,53

Efectivo: _____
 Cheques: _____
 N/C y/o Transfer.: _____
 N/D y/o Ajuste.: _____
 Total Recibido: _____

C/Pago: _____ C/Cajero: _____

Sello y Firma del Cajero

CONTRIBUYENTE



M. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
COMPROBANTE
DE INGRESO A CAJA

CONTRIBUYENTE
 OCHOA CASTRO IVAN

MES: ENE

DIA: 08

AÑO: 2001

CAJA N°: CA9

No: 05237194

03-0022-009-0000-00

CODIGO TRANSACC.

PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2001
TITULO DE CREDITO No. A-027767 (C)

Av. Comercial	Av. Catastral	Hipot. / Rebaja	Av. Imponible
\$ 15,776.02	\$ 9,465.61	\$ 0.00	\$ 9,465.61
		1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
Impuesto Predial		75.39	75.39
Adic. 6 por Mil.		28.40	28.40
Educ. Elem. Basica		4.73	4.73
Fondo Mac. Medicina		4.73	4.73
Vivienda Rural		23.66	23.66
Cuerpo de Bomberos		7.10	7.10
Aseo Publico		0.12	0.12
T. Drenaje Pluvial (ECAPAG)		9.47	9.47
Cont. Esp. Mejoras		118.32	118.32

Imp+Adic.: 543.84 Dscptos: 15.08 Recargo: .00 Fecha Reg. 15-DIC-2000
 Coactiva: .00 Total: \$ 528.76 Liq.: 02528619



5292626

PAPELETA DOLAR
 CONTRIBUYENTE
 11:09:46
 CHZ

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Nº B- 061517

IMPUESTO DE ALCABALAS

POR U.S.\$

RECIBI de IVAN OCHOA CASTRO Y SRA

la cantidad de SEISCIENTOS SESENTA Y DOS CON 58/100 DOLARES *****

por concepto del 10% por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

U.S.\$ 22.086,00 por la transferencia

de dominio de CONSTITUCION DE CIA. CON APOYOS DE INMUEBLE A/E.-CIA. PRIMING S.A.

PAGADO EN CHEQUE CH.62 BOLIVARIANO PASADOUTA BOCAFLERIE

NOTARIA SEXTINA

ABGDO. EDUARDO FALCONEZ A.

SEGUN ART. 104 DEL TITULO 13 DE LA LEY PARA LA PROMOCION DE LA INVERSION Y DE LA

segun ART. 20 del Decreto Ejecutivo 119900 de Mayo de 1946.

Guayaquil, 28 de DICIEMBRE 2001

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Nº B- 061516

IMPUESTO DE ALCABALAS

POR U.S.\$

RECIBI de IVAN OCHOA CASTRO Y SRA

la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA Y DOS CON 43/100 DOLARES *****

por concepto del 10% por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

U.S.\$ 15.830,00 30,00 % PERMAN por la transferencia

de dominio de CONSTITUCION DE CIA. CON APOYOS DE INMUEBLE A/E.- CIA PRIMING S.A.

PAGADO EN CHEQUE CH.62 BOLIVARIANO CANTON SALINAS

NOTARIA SEXTINA

ABGDO. EDUARDO FALCONEZ A.

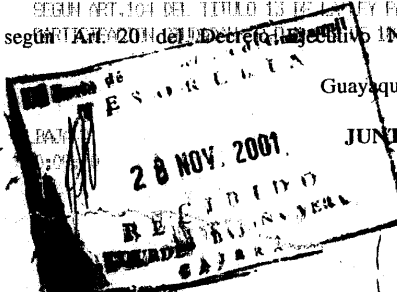
SEGUN ART. 104 DEL TITULO 13 DE LA LEY PARA LA PROMOCION DE LA INVERSION Y DE LA

segun ART. 20 del Decreto Ejecutivo 119900 de Mayo de 1946.

Guayaquil, 28 de DICIEMBRE 2001

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO





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

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	No.
NOV	28	2001	CA9	06045495

CONTRIBUYENTE

CIA ARIANMA C.A.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

ACO

CONCEPTO

ALCABALAS Y REGISTROS EN CONSIGNACION

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 07-NOV-2001

CUANTIA: 15,400.00 ALICUOTA: 100.0000 % Art. Porc. %
Por los Primeros \$ 15,400.00 x 6.25 % = 25.00
Por la Diferencia \$ 15,400.00 x 8.00 % = 1,234.40
Adic. Alcabala a ECAFG. (A.P.) 0.5 % 150.30
Adic. Alcabala a ECAFG. (A.P.) 1% 150.30
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1% 472.80
(-) Dctos. en Alcabalas y Adicion. 30.00 % 1,103.20
Total Impuesto de Alcabala Municipal 1,103.20
Intereses por Alcabala y Registro Municipal 158.30
Impuesto al Registro Municipal 1.00 % 15.83
Registro Consejo Provincia 0.1% 15.83
Recargo Registro Municipal 0.00 % 0.00
Recargo Registro Consejo Prov. 0.00 % 0.00
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art. 0.73
Tasa de Trámite Administrativo # 2183783 0.73

VALOR TOTAL A COBRAR: 1,278.06

T. VFL. # 4548191447236017

\$ 1,278.06

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	\$ *****
N/C y/o TRANSFER.	\$ ***** 1,278.06
TOTAL RECIBIDO	\$ ***** 1,278.06

TESORERIA MUNICIPAL
CAJA 17
6090422
28 NOV 2001
PAGADO
CONTRIBUYENTE
10:35:17
CHZ
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F:98.07.011

CONTRIBUYENTE



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

MES	DIA	AÑO	CAJA No.	No.
NOV	28	2001	CA9	06045483

CONTRIBUYENTE

CIA ARIANMA C.A.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

3 INMUEBLES

CODIGO TRANSACC.

ALC

CONCEPTO

ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 07-NOV-2001

CUANTIA: 22,086.00 ALICUOTA: 100.0000 % Art. Porc. %
Por los Primeros \$ 22,086.00 x 6.25 % = 25.00
Por la Diferencia \$ 22,086.00 x 8.00 % = 1,734.88
Adic. Alcabala a ECAFG. (A.P.) 0.5 % 110.43
Adic. Alcabala a ECAFG. (A.P.) 1% 220.86
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1% 220.86
(-) Dctos. en Alcabalas y Adicion. 0.00 % 2,312.03
Total Impuesto de Alcabala Municipal 2,312.03
Intereses por Alcabala y Registro Municipal 220.86
Impuesto al Registro Municipal 1.00 % 22.09
Registro Consejo Provincia 0.1% 22.09
Recargo Registro Municipal 0.00 % 0.00
Recargo Registro Consejo Prov. 0.00 % 0.00
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art. 0.73
Tasa de Trámite Administrativo # 2183775 0.73
Tasa de Trámite Catastro-Transferencia 3 inmuebles 2.19
VALOR TOTAL A COBRAR: 2,557.90

CH. BOL. - 5094648 - 64

\$ 2,486.00

T. VFL. # 4548191447236017

\$ 2,557.90

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO MUNICIPAL

JEFE DE RENTAS

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	\$ ***** 2,486.00
N/C y/o TRANSFER.	\$ ***** 71.90
TOTAL RECIBIDO	\$ ***** 2,557.90

TESORERIA MUNICIPAL
CAJA 17
6090422
28 NOV 2001
PAGADO
CONTRIBUYENTE
10:35:48
CHZ
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F:98.07.011

CONTRIBUYENTE

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Formulario No.: 114259

ALCALALIA

Guayaquil 11/28/01 10:05:34

Por: \$55.91

Notaría No. 7

No. Municipio: 523195

Comprador / A favor de: CIA. ARIANNA C.A.

Vendedor / Que otorga: IVAN OCHOA CASTRO Y SPA

Concepto: Compra_Venta

Base imponible: \$15.830.00

Observaciones: 30% D1

Provincia: Guayas

Parroquia: XXXXXXXXXX

ETorres

AEstupiñan

El 28/11/2001

dv_rpt_gu

38866

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0004825

G

ORIGINAL

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

REGISTRO

Guayaquil 11/28/01 10:05:34

Por: \$16.33

Formulario No.: 114258

Notaría No. 7

No. Municipio: 523195

Comprador / A favor de: CIA. ARIANNA C.A.

Vendedor / Que otorga: IVAN OCHOA CASTRO Y SPA

Concepto: Compra_Venta

Base imponible: \$15.830.00

Observaciones: 0% D1

Provincia: Guayas

Parroquia: XXXXXXXXXX

ETorres

AEstupiñan

El 28/11/2001

dv_rpt_gu

38866

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0004824

G

ORIGINAL

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

REGISTRO

Guayaquil 11/28/01 10:05:34

Por: \$22.59 0000 23

No. Municipio: 52374194



Comprador / A favor de:

CIA. ARIAMNA CA

Vendedor / Que otorga:

IVAN OCHOA CASTRO Y CIA

Concepto: Compra_Venta

Base imponible: \$ 22,086.00

Observaciones: 0&D1

Provincia: Guayas

Parroquia: xxxxxxxx

ETorres

AEstupian



Cantón: Guayaquil

El 28/11/2001

dm_jul_gu

38866

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0004823

ORIGINAL

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCABALA

Guayaquil 11/28/01 10:05:34

Por: \$110.93

No. Municipio: 5237194

Formulario No.: 114256

Notaría No. 7

Comprador / A favor de:

CIA. ARIAMNA CA

Vendedor / Que otorga:

IVAN OCHOA CASTRO Y CIA

Concepto: Compra_Venta

Base imponible: \$ 22,086.00

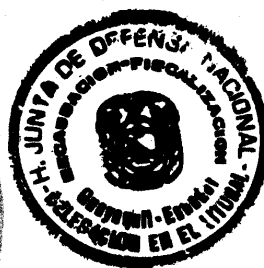
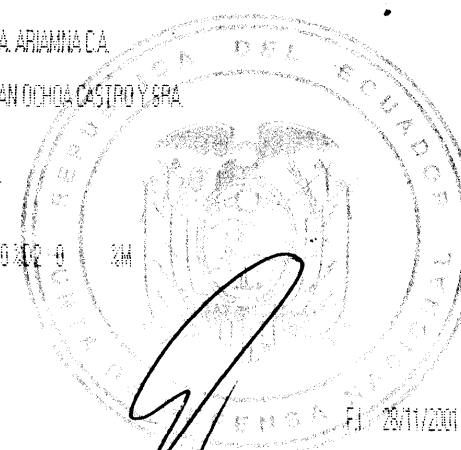
Observaciones: 0&D1

Provincia: Guayas

Parroquia: xxxxxxxx

ETorres

AEstupian



Cantón: Guayaquil

El 28/11/2001

dm_jul_gu

38866

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0004822

ORIGINAL



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

No. 0060592		
DIA	MES	AÑO
14	SEPTIEMBRE	2001

DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE OCHOA CASTRO IVAN	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL 03-0046-010-0-5-1	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR ROCAFUERTE	
DIRECCION G.AVILES Y LUQUE (ED.FINEC)	No.	MANZANA 0046	SOLAR 010

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD GUAYAQUIL	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY 31 OCT 1991	No. 9510
---------------------	----------------------	----------------------------	-------------

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE SOLAR 11	34.50 Mts.	SUR LUQUE	20.00 Mts.	ESTE G. AVILES	45.80 Mts.	OESTE SOLS.7-8-9	45.80 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 1253 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR ☐ IRREGULAR ☒					

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE SOLAR 11	34.50 Mts.	SUR LUQUE	20.00 Mts.	ESTE G. AVILES	45.80 Mts.	OESTE SOLS.7-8-9	45.80 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 1253.00 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR ☐ IRREGULAR ☒					

OBSERVACIONES

PARQUEO # 1, EDIFICIO "FINEC", 4TO. PISO, ALICUOTA:0.130%, SEGUN ESCRITURA.
CONSIDERAR ALICUOTA DE 0.314% SEGUN CATASTRO, PARA FINES TRIBUTARIOS.

AVALUO DEL SOLAR \$. *****35.80	AVALUO DE LA EDIFICACION \$. *****464.07	Municipalidad de Guayaquil Atm. Juan Carlos Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL ***.31400000000	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL \$. *****499.87	
OBJETO DEL CONTRATO COMPRAVENTA		

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



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

No.	0000 24	
0060591		
DIA	MES	AÑO
14	SEPTIEMBRE	2001

DATOS DEL OTORANTE	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
OCHIA CASTRO IVA	
REPRESENTANTE AUTORIZADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO	
CODIGO CATASTRAL	CIUDADELA
03-0046-010-0-6-6	
PARROQUIA O SECTOR	
ROCAFUERTE	
DIRECCION	No.
G.AVILES Y LUQUE (ED.FINEC)	
MANZANA	SOLAR
0046	010

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)			
CIUDAD	TIPO DE CONSTRUCCION	DD-MMM-YYYY	No.
GUAYAQUIL		31 OCT 1991	9510

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS							
NORTE	SUR	ESTE	OESTE				
SOLAR 11	34.50 Mts.	LUQUE	20.00 Mts.	G. AVILES	45.80 Mts.	SOLS.7-8-9	45.80 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO		CARACTERISTICAS DEL SOLAR					
1253 Mts.2		REGULAR ☐ IRREGULAR ☒					

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL							
NORTE	SUR	ESTE	OESTE				
SOLAR 11	34.50 Mts.	LUQUE	20.00 Mts.	G. AVILES	45.80 Mts.	SOLS.7-8-9	45.80 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO		CARACTERISTICAS DEL SOLAR					
1253.00 Mts.2		REGULAR ☐ IRREGULAR ☒					

OBSERVACIONES	
OFICINA # 6, 5TO. PISO, EDIFICIO "FINEC". ALICUOTA:0,315%,SEGUN ESCRITURA. CONSIDERAR ALICUOTA DE 0.368%, SEGUN CATASTRO, PARA FINES TRIBUTARIOS.	

AVALUO DEL SOLAR	AVALUO DE LA EDIFICACION	Municipalidad de Guayaquil Arg. Juan Palacios Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTRO JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS
\$ *****41.96	\$ *****543.88	
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL	
.36800000000	\$ **585.84	
OBJETO DEL CONTRATO		
COMPRAVENTA		

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



Muy Ilustre
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

INFORME DE AVALUO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

No. 0060667		
DIA	MES	AÑO
14	SEPTIEMBRE	2001

DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE OCHOA CASTRO IVAN	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL 03-0022-009-0-0-0	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR ROCAFUERTE	
DIRECCION CALLE SUCRE Y CALLE CHILE	No. 404	MANZANA 0022	SOLAR 009

FECHA DE INSCRIPCION (ESCR. ANTERIOR)

CIUDAD GUAYAQUIL	TIPO DE CONSTRUCCION HORMIGON ARMADO	DD-MMM-YYYY 25 SEP 1991	No. 8052
---------------------	---	----------------------------	-------------

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS

NORTE SOLAR PART.	15.80 Mts.	SUR CALLE SUCRE	16.30 Mts.	ESTE CALLE CHILE	12.95 Mts.	OESTE SOLAR PART.	13.60 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 212.93 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR ☐ IRREGULAR ☒					

LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE SOLAR 08	15.80 Mts.	SUR CALLE SUCRE	16.30 Mts.	ESTE CALLE CHILE	12.95 Mts.	OESTE SOLAR 10	13.60 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 212.93 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR ☐ IRREGULAR ☒					

OBSERVACIONES

MZ. 14, SEGUN ESCRITURA.

AVALUO DEL SOLAR \$. *****1,937.66	AVALUO DE LA EDIFICACION \$. *****13,823.16	Municipalidad de Guayaquil Arq. Juan Palacios Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y RENTAS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL ***.000000000000	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL \$. *****15,760.82	
OBJETO DEL CONTRATO COMPRAVENTA		

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

Interagua

INTERNATIONAL WATER SERVICES

CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS
PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO

SOLICITUD

No. 1548

SERVICIO

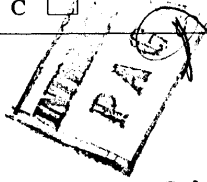
No. 7166

ESPECIE VALORADA \$ 1,00



U
S
U
A
R
I
O

- Monte de Solicitud
- Construcción Inicial ☐
 - Inspección Final ☐
 - Aumento ☐
 - Remodelación ☐
 - Reparación ☐
 - Otros ☐



- Compra Venta ☐
- Donación ☐
- Transferencia de dominio ☐
- Venta de derechos hereditarios ☐

0000 25

1536 88101

Propietario: **IVAN OCHOA CASTRO** Comprador Resp. Técnica: **CIA. ARIAMNA C.A.**

Dirección **SUCRE Y CHILE**

Urb./Coop./ Sector **CALLE SUCRE Y CALLE CHILE**

Código 03-022-009	Parroquia/Sector ROCAFUERTE	Manzana 022	Solar 009
Area de Solar 212,93 m²	Alicuota del Solar	Area del Local	Area de Const.

Notario ☒ **FALQUEZ** Control de Construcción ☐ Otros ☐

R
E
S
E
R
V
A
D
O

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

Paga ☐

Exento ☒

ARTICULO	LETRA	RAZON
----------	-------	-------

Contribución especial de mejoras ☐	Contribución especial de mejoras ☒
---	--

Tasa de servicios especiales ☐	Tasa de servicios especiales ☒
---	--

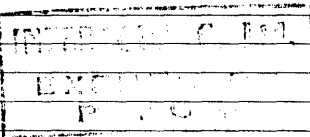
Exento por: Valores ya pagados Sin canalización Zona exenta por convenio

Observación:

27 NOV 2001

Niveles	DIMENSIONES	Areas m ²
---------	-------------	----------------------

Area de Construcción:



AREA TOTAL

Valores

Liquidación de Valor a pagar

Por tasa de servicios especiales	Mes x \$	
Por área del solar	m ² x \$	
Por área de propiedad horizontal	m ² x \$	

TOTAL A PAGAR

EXENTO



(INTERESADO O NOTARIO)

FACTURACION

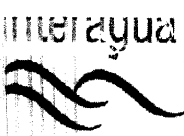
Liquidador: *[Signature]*

EDUARDO FALQUEZ AYALA

Fecha

NOTARIO SEPTIMO DEL CANTON GUAYAS

Con respectivo sello de cancelación o emisión de timbre de caja.



INTERNATIONAL WATER SERVICES

CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS
PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO

SOLICITUD

No. 1549

SERVICIO

No. 7167

Tasa de Servicios especiales Subcategoria C ☐

ESPECIE VALORADA \$ 1,00

Motivo
de
Solicitud

Construcción Inicial ☐
Inspección Final ☐
Aumento ☐
Remodelación ☐
Reparación ☐
Otros ☐

1537

Compra Venta ☐
Donación ☐
Transferencia de dominio ☐
Venta de derechos hereditarios ☐

Propietario:

IVAN OCHOA CASTRO

Comprador

Resp. Técnica: CIA.ARIAMNA C.A

Direccion

G.AVILES Y LUQUE

EDIFICIO FINEC

OFICINA 6 PISO 5

Urb./Coon./Sector GAVILES Y LUQUE

Código 03-046-010-0-6-6

Parroquia/Sector ROCAFUERTE

Manzana 046

Solar 010

Area de Solar 1253m2

Alicuota del Solar 0,315%

Area del Local

Area de Const.

Notario

& FALQUEZ

Control de Construcción ☐Otros ☐Zona 1 ☐Zona 2 ☐Zona 3 ☐Zona 4 ☐Zona 5 ☐Zona 6 ☐Zona 7 ☐Paga ☐Exento ☒

ARTICULO

LETRA

RAZON

Contribución especial de mejoras ☐Contribución especial de mejoras ☒Tasa de servicios especiales ☐Tasa de servicios especiales ☐

Exento por: Valores ya pagados

Sin canalización

Zona exenta por convenio

Observación:

Niveles

DIMENSIONES

Areas m²

Area de Construcción:

INTERAGUA C. LU.
EXENTO DE
PAGO

AREA TOTAL

Valores

Liquidación de Valor a pagar

Por tasa de servicios especiales

Mes x \$

Por área del solar

m² x \$

Por área de propiedad horizontal

m² x \$

TOTAL A PAGAR

EXENTO

SOLICITANTE (INTERESADO O NOTARIO)

FACTURACION

Liquidador:

Fecha

Fecha

EDUARDO FALQUEZ AYALA

NOTARIO SEPTIMO DEL

CANTON GUATAQUIL

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

SOLICITUD

No. 1550

SERVICIO

No. 7168

ESPECIE VALORADA

26

USUARIO

RESERVADO

RECAPITULANDO

U S U A R I O	Motivo de Solicitud	Construcción Inicial ☐ Inspección Final ☐ Aumento ☐ Remodelación ☐ Reparación ☐ Otros ☐	Compra Venta ☐ Donación ☐ Transferencia de dominio ☐ Venta de derechos hereditarios ☐
	Propietario: IVAN OCHOA CASTRO		Comprador Resp. Técnica: CIA.ARIAMNA C.A
	Dirección GARCIA AVILES Y LUQUE EDIF.FINEC 4 PISO PARQUEO #1		
	Urb./Coop./ Sector GLAVILES Y LUQUE		
	Código 03-046-010-0-5-1		Parroquia/Sector ROCAFUERTE
	Área de Solar 1253, m²		Alicuota del Solar 0,130%
R E S E R V A D O	Notario ☒ FALQUEZ		Control de Construcción ☐
			Otros ☐
	Zona 1 ☐	Zona 2 ☐	Zona 3 ☐
	Zona 4 ☐	Zona 5 ☐	Zona 6 ☐
	Zona 7 ☐		
	Paga ☐	Exento ☒	ARTICULO LETRA RAZON
	Contribución especial de mejoras ☐	Contribución especial de mejoras ☒	
	Tasa de servicios especiales ☐	Tasa de servicios especiales ☒	
Exento por: Valores ya pagados Sin canalización Zona exenta por convenio			
Observación:			
Niveles	DIMENSIONES	Areas m ²	
Area de Construcción:			
AREA TOTAL		Valores	
Liquidación de Valor a pagar			
Por tasa de servicios especiales	Mes x \$	—	
Por área del solar	m ² x \$	—	
Por área de propiedad horizontal	m ² x \$	—	
TOTAL A PAGAR		EXENTO	
INTERESADO (EN OTRO CASO) EDUARDO FALQUEZ AYALA NOTARIO SEPTIMO DEL CANTON GUAYAS		FACTURACION	
Liquidador:	Fecha	Fecha	
Validez de este documento depende de la cancelación y exhibición de timbre de caja.			



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000 27

-12-

a excepción del constante en el acápite **SEGUNDO** precedente- se encuentran sujetos al régimen de propiedad horizontal los accionistas fundadores declaran conocer el reglamento que rige a los edificios en que se encuentran, publicado en el Registro Oficial número ciento cincuenta y ocho. ciento cincuenta y ocho de nueve noviembre de mil novecientos sesenta y uno, que se hallan impuestos de su contenido y que a nombre de la compañía en formación han recibido un ejemplar del mismo. -----

CLÁUSULA CUARTA: AUTORIZACIÓN: Los accionistas fundadores y los cónyuges Ochoa-Brito convienen en autorizar a la abogada patrocinadora a que realice cuanto acto, gestión o diligencia fuere menester para la constitución de la compañía y perfeccionamiento de los aportes contenidos en el presente instrumento, así como para que convoque a la primera junta general de accionistas que designará a sus administradores. Anteponga, agregue e inserte usted señor notario las cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. Firmado Abogada ALEXANDRA IZA DE DÍAZ. Reistro mil trescientos ochenta y dos. -----

Hasta aquí la minuta y sus documentos habilitantes agregados, todos los cuales en un mismo texto, quedan elevados a escritura pública.- Yo, el Notario, doy fe que, después de haber sido leída, en alta voz, toda esta escritura pública, a los comparecientes, éstos la aprueban y la suscriben conmigo, el Notario, en un solo acto. ✓

Luis Morán

CARMEN MORAN RODRIGUEZ

C.C. 0917759136

LUZ EMERITA CAMACHO CHERRES

C.C. 110269748-7

EDSON LUIS VILLEGAS ACOSTA

C.C. 0915319487

JORGE VERA ESTRADA.

C.C. 0909023723

IVAN OCHOA CASTRO

C.C. 0701270514

ANA BRITO DE OCHOA

C.C. 0101158491

EL NOTARIO,

ABOGADO EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA.

Se otorgó.-



Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000 28

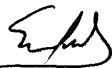
ante mí, y en fé de ello confiero este **QUINTO** TESTIMONIO, en veintiocho fojas útiles que sello y firmo en la ciudad de Guayaquil, a los cinco días del mes de diciembre de dos mil uno.-




Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

DOY FE: Que en esta fecha y al margen de la matriz correspondiente en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Segundo de la Resolución No 02 G IJ 0000970 de fecha quince de febrero del dos mil dos de la Superintendencia de Compañías en Guayaquil tomé nota de la APROBACION de la constitución de la compañía " **ARIANNA C A.**". Guayaquil febrero 18 del 2 002




Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL

QUEDA INSCRITO EL APORTE CAPITAL CONTENIDA EN ESTA
ESCRITURA A FAVOR DE LA COMPAÑIA "ARIAMNA C.A." CON EL
No. 420 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD Y ANOTADO BAJO EL No.
785 DEL REPERTORIO. SALINAS, VEINTICINCO DE ABRIL DEL
AÑO DOS MIL DOS.



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops.

Abg. Luis Obando Patterson
Registrador de la Propiedad
SALINAS

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

- 1.- Aporte en el tomo 15 de fojas 7329 a 7332, No.2821 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Veintiuno de Marzo del Dos Mil Dos.
- 2.- Aporte en el tomo 15 de fojas 7333 a 7336, No.2822 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Veintiuno de Marzo del Dos Mil Dos.

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

0000 29

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial	Número Matrícula	Actos
03-0022-009-0-0-0	102390	APT
03-0046-010-0-6-6	102391	APT
03-0046-010-0-5-1	102392	APT

DESCRIPCIÓN:

APT =Aporte

Trabajados por:

Digitalizador : SN
Calificador de Título : NSAQUICELA
Calificador Legal : RANCHUNDIA
Asesor : AGERMAN
Generador de Razón : MQINTEROS



Fernando Tamayo Rigail
Registrador de la Propiedad

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

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

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



Dra. Norma Plaza
de García

REGISTRADORA
MERCANTIL

**REGISTRO MERCANTIL
CANTON GUAYAQUIL**

0000 30

1. - En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 02-G-11-0000970, dictada por la Subdirectora Jurídica de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el 15 de Febrero del 2002, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la **Constitución** de la compañía denominada "**ARIAMNA C.A.**"; de fojas 7.947 a 8.002, Número 873 del Registro Industrial y anotada bajo el número 13.530 del Repertorio.- 2.- Certifico. Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura.- Guayaquil, siete de Mayo del dos mil dos.-

**DRA. NORMA PLAZA DE GARCIA
REGISTRADORA MERCANTIL
CANTON GUAYAQUIL**

ORDEN: 14195
LEGAL: AB. ANGEL AGUILAR
COMPUTO: DIEGO PAZ
DEPURADOR: MARIANELLA ALVARADO
RAZON: LAURA ULLOA
REVISADO POR:

