



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000002

-1-

NUMERO:  
CONSTITUCION DE  
COMPAÑIA DENOMINADA  
IACOLLECTION 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; **JORGE VERA ESTRADA**, quien declara ser ecuatoriano, soltero, ejecutivo, por sus propios derechos; **IVÁN OCHOA CASTRO** quien declara ser ecuatoriano, casado, ejecutivo, por sus propios derechos; **ANA BRITO DE OCHOA**, quien declara ser ecuatoriana, casada, ejecutiva, por sus propios derechos.-----

Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Guayaquil, personas capaces para obligarse y contratar a quienes por haberme presentado sus respectivos documentos de identificación de conocer doy fe, los mismos que comparecen a celebrar esta escritura pública de **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:-----

*Notario Titular  
Licenciado*

**PRIMERA: INTERVINIENTES:** Otorgan el presente instrumento los señores CARMEN MORÁN RODRIGUEZ 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 COMPAÑÍA "IACOLLECTION C.A."- UNO.- FUNDADORES:** Celebran esta escritura pública manifestando su voluntad de fundar por la vía simultánea la compañía " IACOLLECTION C.A." los señores CARMEN MORÁN RODRIGUEZ 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 COMPAÑÍA ANÓNIMA " IACOLLECTION C.A."- Artículo Primero:** con la denominación social de "IACOLLECTION 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 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



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000003

-2-

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 restringírselo 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 del 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 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 encontraran expresamente determinados en este estatuto, se aplicarán las correspondientes disposiciones de la Ley de Compañías.-----



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000004

-3-

**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 DIEZ ACCIONES de DIEZ DÓLARES CADA UNA; y JORGE VERA ESTRADA suscribe SETENTA 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: PARQUEO NÚMERO CIENTO VEINTE (120) del PRIMER PISO ALTO del edificio CENTROPARK registrado en el catastro municipal con el código cero tres-cero cero diez-cero cero uno-cero cero cero cero-dos-veinte (03-0010-001-0000-2-20), de propiedad del señor Iván Ochoa Castro, que tiene los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: parqueo número ciento diecinueve con cinco metros; SUR: parqueo número ciento veintiuno con cinco metros; ESTE: área de circulación vehicular, con dos metros treinta y tres centímetros; y, OESTE: fachada que da a la calle Pedro Carbo, con dos metros treinta y tres y centímetros. Lo que da a este parqueo un área de doce metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados y una alícuota equivalente al cero enteros diecinueve centésimas por ciento ( 0,19%) del terreno y demás bienes comunes del edificio: **A.- ANTECEDENTES DEL DOMINIO:** **A.- UNO:** el señor Iván Ochoa Castro lo adquirió mediante escritura pública otorgada por la compañía EDIPROC S.A.; CENTROPARK S.A. y los cónyuges SANTIAGO NICOLÁS SUSCAL y JANETT BADILLO GAVILANES DE SUSCAL, que contenía la compraventa

de una alcuota de terreno a la compañía EDIPROC S.A., la cesión de derechos y la entrega de obra que hizo la compañía "CENTROPARK S.A.", autorizada por el notario Trigésimo del cantón Guayaquil el quince de julio de mil novecientos noventa y seis inscrita en el registro de la Propiedad del mismo con fecha quince de agosto de mil novecientos noventa y seis, así: venta: tomo trescientos ochenta y cinco, folio doscientos cinco mil ochocientos ochenta y uno a doscientos cinco mil novecientos dieciseis, número ocho mil cuatrocientos veinte del registro de Propiedad y anotada bajo el número dieciocho mil setecientos cuarenta y tres del repertorio; entrega de obra: tomo trescientos ochenta y cinco, fojas doscientos cinco mil novecientos diecisiete a doscientos cinco mil novecientos dieciocho, número ocho mil cuatrocientos veintiuno del registro de Propiedad y anotada bajo el número dieciocho mil setecientos cuarenta y cuatro del repertorio. **A.- DOS:** EDIPROC S.A. era propietaria de varias alcuotas de los solares uno, dos, tres y cuatro de la manzana número siete de la parroquia urbana Rocafuerte de la ciudad de Guayaquil, que ocupan toda la acera este de la calle Pedro Carbo, entre las calles Clemente Ballén y diez de Agosto, los que figuraban en el catastro municipal con los códigos cero tres-diez-cero uno; cero tres-diez-cero dos; cero tres-diez-cero tres ( 03-10-01; 03-10-02; 03-10-03) y que tienen los siguientes linderos y dimensiones: **SOLAR NÚMERO UNO:** NORTE, solar dos de propiedad de la compañía EDIPROC S.A. con dieciseis metros sesenta centímetros de longitud; SUR: calle diez de Agosto con diez metros noventa centímetros. De



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000005

-4-

ESTE, propiedad del Banco Central con veintiun metros de longitud y OESTE calle Pedro Carbo con veintiun metros de longitud: medidas que dan un área de trescientos cincuenta y tres metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados; **SOLAR NÚMERO DOS:** NORTE, propiedad de la compañía EDIPROC S.A. con treinta metros sesenta y cuatro centímetros de longitud; SUR: propiedad de EDIPROC S.A. con treinta y tres metros sesenta y ocho centímetros. De longitud; ESTE: propiedad de la Junta de Beneficencia con once metros sesenta y dos decímetros de longitud y OESTE calle Pedro Carbo con once metros sesenta y un decímetros de longitud: medidas que dan un área de trescientos sesenta y siete metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados; **SOLAR NÚMERO TRES:** NORTE, propiedad de la compañía EDIPROC S.A. con treinta metros sesenta y dos centímetros de longitud; SUR: propiedad de EDIPROC S.A. con treinta metros sesenta y dos centímetros. De longitud; ESTE: propiedad de la Junta de Beneficencia con once metros sesenta y un centímetros de longitud y OESTE calle Pedro Carbo con once metros sesenta y un centímetros de longitud: medidas que dan un área de trescientos cincuenta y tres metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados. Este terreno tiene además en el lado derecho un martillo que mide dos metros treinta centímetros de base con dirección a la calle Pedro Carbo con veinte metros de fondo y un metro noventa y cinco centímetros de base en el lindero con el inmueble de propiedad de la Junta de Beneficencia; lo que da una superficie de trescientos noventa y siete metros cuadrados

noventa decímetros cuadrados; **SOLAR NÚMERO CUATRO:** NORTE, calle Clemente Ballén con treinta y cuatro metros treinta centímetros de longitud; SUR: propiedad de la compañía EDIPROC S.A. con treinta y cuatro metros ochenta centímetros de longitud; ESTE: propiedad de la Junta de Beneficencia con catorce metros veinte centímetros de longitud y OESTE calle Pedro Carbo con catorce metros veinte centímetros de longitud: medidas que dan un área de trescientos cincuenta y tres metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados; además este solar tiene un martillo contiguo con frente a la calle Pedro Carbo que mide tres metros cuarenta y cinco centímetros. De longitud por esta misma calle dos metros cuarenta centímetros. Por el lado Este o fondo y diez metros noventa centímetros por cada uno de los lados norte y sur: teniendo este solar una superficie de quinientos treinta y dos metros cuadrados ochenta y cinco decímetros.- A.- TRES: Estos cuatro solares fueron adquiridos por la compañía EDIPROC S.A. por compraventa a su favor realizada por sus anteriores propietarios según escrituras públicas celebradas todas ante el notario XV del cantón Guayaquil, así: El SOLAR NUMERO UNO, adquirido a la compañía INVERSIONES Y COMERCIO S.A. el veinte de agosto de mil novecientos noventa y uno inscrita en el registro de la Propiedad el veintiuno de octubre del mismo año. Ésta lo adquirió por compra a los cónyuges señores Ricardo Tola Carbo y Ana Baquerizo de Tola y Alejandro Tola Carbo y Deifilia Miranda de Tola Según escritura celebrada el dieciseis de agosto de mil novecientos sesenta ante el notario



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000006

-5-

Tercero del cantón Guayaquil inscrita en el mismo Registro el veinticinco de dichos mes y año.- El SOLAR NUMERO DOS, adquirido a INMOBILIARIA COMPLEJOS ACHI S.A. el trece de agosto de mil novecientos noventa y uno inscrita el diez de octubre de ese mismo año. A su vez ésta lo adquirió por el aporte que en la constitución hizo el doctor Leopoldo carrera Calvo, según escritura pública de fecha trece de abril de mil novecientos setenta, que se inscribió el veintiseis de mayo del mismo año.- El SOLAR NUMERO TRES, adquirido a la compañía INSDUSTRIAL E IMPORTADORA ACHI S.A. el trece de agosto de mil novecientos noventa y uno inscrita en el Registro de la Propiedad el once de octubre del mismo año. A su vez la compañía vendedora lo hubo por la compra del mismo a sus anteriores propietarias los hermanos Nevárez Vásquez, según escritura pública celebrada el veintiseis de enero de mil novecientos sesenta y ocho ante el notario Séptimo de Guayaquil, que se inscribió el seis de febrero del mismo año. Y el SOLAR NUMERO CUATRO, adquirido a la compañía INDUSTRIAL E IMPORTADORA ACHI S.A. el uno de agosto de mil novecientos noventa y uno inscrita en el registro de la Propiedad el diez de octubre del mismo año. A su vez ésta lo adquirió por la compra hecha a sus anteriores propietarios los cónyuges Fernando Drouet Fuentes y Mercedes Carrera de Drouet el cuatro de diciembre de mil novecientos sesenta y siete ante el notario Séptimo de Guayaquil, que se inscribió en el registro de la Propiedad el nueve de diciembre del mismo año.- A.- TRES: CENTROPARK S.A. promovió y

construyó el edificio CENTRO PARK compuesto de planta baja y de ocho pisos o plantas de alto, sometido al régimen de propiedad horizontal y obtuvo de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la declaración de sujeción a ese régimen tanto de terreno (solares uno, dos, tres y cuatro de la manzana número siete) como del edificio que se construyó sobre los cuatro solares descritos y detallados en la cláusula que antecede, bajo la denominación EDIFICIO CENTROPARK. Por y en virtud de lo cual otorgó la escritura de constitución al régimen de propiedad horizontal correspondiente según consta de la escritura pública celebrada el siete de julio de mil novecientos noventa y dos, en la cual constan las alícuotas correspondientes a todos y cada uno de los locales comerciales de la planta baja y de los parques de los ocho pisos altos destinados para estacionamientos o parqueos de que consta que el condominio denominado CENTROPARK, así como la declaratoria conferida por el Alcalde de Guayaquil arquitecto Harry Soria comunicada mediante oficio número trece mil veintinueve del veinticinco de junio de mil novecientos noventa y dos dirigido al representante legal de EDIPROC S.A., junto con el juego de planos generales del edificio, igualmente aprobados por el Departamento respectivo de esa Muy Ilustre Municipalidad.

A.- CUATRO: La compañía EDIPROC S.A. había reservado para los cónyuges señores Santiago Nicolás Suscal Huacón y Lucrecia Jannet Badillo Gavilanes de Suscal una alícuota de cero enteros diecinueve centésimos por ciento (0,19%) correspondiente al parqueo número ciento veinte del PRIMER PISO ALTO del edificio CENTRO PARK; quienes se los cedieron en legal



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000007

-6-

forma al señor Iván Ochoa Castro en la referida escritura pública autorizada por el notario Trigésimo del cantón Guayaquil el quince de julio de mil novecientos noventa y seis inscrita en el registro de la Propiedad del mismo con fecha quince de agosto de mil novecientos noventa y seis.- La promotora se comprometió a construir para el señor Iván Ochoa Castro, en el edificio CENTROPARK con dinero y materiales que éste le proporcionaría, el parqueo número ciento veinte del PRIMER PISO ALTO del edificio CENTROPARK. LA PROMOTORA encargó la construcción del edificio CENTROPARK a la compañía CENTROPARK S.A., la cual hizo la correspondiente entrega de obra en la misma escritura pública señalada en el párrafo precedente. 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: LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN TIPO BODEGA que sobre él se levanta, signado con el número uno, ubicado diagonal al Tribunal Electoral del Guayas, con frente a la Avenida Democracia, Avenida Sufragio Libre y calle pública del sector denominado LOS ÁLAMOS en la parte sur de la ciudadela La Atarazana, parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil, identificado con el código veintinueve- cero ciento veinticuatro- cero cero uno- cero cero cero uno - cero- cero, con un área de tres mil metros cuadrados cincuenta y tres decímetros cuadrados; comprendido dentro de los siguientes linderos y mensuras: NORTE: solar número dos

con sesenta metros; SUR: Avenida Sufragio Libre con sesenta y un metros quince centímetros; ESTE: Avenida La Democracia, con cuarenta y tres metros cincuenta y tres centímetros; y, OESTE: calle vehicular frente a terrenos del Colegio Aguirre Abad con sesenta y un metros quince centímetros. La superficie total es de tres mil metros cuadrados cincuenta y tres decímetros cuadrados.- DOS) ANTECEDENTES DE DOMINIO: adquirido por la señora doctora ANA BRITO DE OCHOA mediante la escritura pública de compraventa hecha por la compañía "ROLDANA S.A." autorizada por el Notario Segundo del cantón Guayaquil el diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y seis inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el nueve de diciembre de mil novecientos noventa y seis en el Tomo quinientos setena y uno de fojas trescientos un mil trescientos veintitres número doce mil quinientos ochenta y seis del libro de Propiedad. Sobre aquel bien la señora doctora Ana Brito de OCHOA CASTRO mandó a construir una edificación tipo bodega. "ROLDANA S.A." adquirió el lote por permuta celebrada con la Honorable Junta de Beneficencia de Guayaquil mediante escritura pública otorgada ante el notario Undécimo el veintitres de octubre de mil novecientos noventa y cinco inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el dieciseis de mayo de mil novecientos noventa y seis. Dicho inmueble formaba parte de un lote de terreno de mayor extensión, cuya partición, a petición de la Honorable Junta de Beneficencia de Guayaquil, fue autorizada por el Concejo Cantonal de Guayaquil el siete de septiembre de mil



AB. EDUARDO FALCUEZ AYALA

00000008

-7-

novecientos noventa y cinco según consta del oficio número SMG-noventa y cinco catorce mil novecientos sesenta y cinco que junto con el plano correspondiente constan protocolizados con fecha veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco ante el notario Undécimo del cantón Guayaquil e inscritos en el registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y seis. La HONORABLE JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL lo adquirió como parte integrante del predio "Atarazana" ubicado al norte y oeste de la ciudad de Guayaquil por compra hecha al señor doctor Francisco Aguirre Jado, según consta de la escritura pública autorizada por el entonces escribano de Guayaquil don Santiago Vallejo el veintiseis de mayo de mil ochocientos noventa y seis inscrita al día siguiente en el registro de la Propiedad del cantón Guayaquil.- IV APORTE 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 I.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 "IACOLLECTION C.A.", para pagar el valor de todas y cada una de las DIEZ y SETENTA ACCIONES que respectivamente han suscrito los

accionistas fundadores señores CARMEN MORÁN RODRIGUEZ 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: PARQUEO NÚMERO CIENTO VEINTE (120) del PRIMER PISO ALTO del edificio CENTROPARK registrado en el catastro municipal con el código cero tres-cero cero diez-cero cero uno-cero cero cero cero-dos-veinte; Y, SEGUNDO: LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN TIPO BODEGA que sobre él se levanta, identificado actualmente con el código veintinueve - cero ciento veinticuatro - cero cero - uno - uno cero cero, solar número uno ubicado diagonal al Tribunal Electoral del Guayas, con frente a la Avenida Democracia, Avenida Sufragio Libre y calle pública del sector denominado LOS ÁLAMOS de la ciudadela La Atarazana, parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil; 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 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 DIEZ y SETENTA acciones que respectivamente han suscrito en el capital social de "..IACOLLECTION C.A." en formación. e) Declaran los cónyuges señores Iván Ochoa Castro y Ana Brito de Ochoa, así mismo, que el exceso entre el avalúo de



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000009

-8-

cada bien y el valor de las DIEZ y SETENTA acciones que respectivamente suscribieran los accionistas fundadores señores CARMEN MORÁN RODRIGUEZ y JORGE VERA ESTRADA quede a favor de ".IACOLLECTION C. A.", sin que por tal hecho la compañía en formación quede obligada de manera alguna para con ellos, de conjunto o 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. f) De su parte los accionistas fundadores CARMEN MORÁN RODRIGUEZ 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 DIEZ y SETENTA 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.-

TERCERA.- Los accionistas fundadores señores CARMEN MORÁN RODRIGUEZ y JORGE VERA ESTRADA avalúan los bienes aportados descrito la cláusula TERCERA, así: PRIMERO: LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN TIPO BODEGA que sobre él se levanta, código veintinueve - cero ciento veinticuatro - cero cero uno - cero cero cero uno - cero - cero, ubicado diagonal al Tribunal Electoral del Guayas, con frente a la Avenida Democracia, Avenida Sufragio Libre y calle pública de LOS ÁLAMOS, ciudadela La Atarazana, parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil, descrito en el punto la cláusula TERCERA, en la suma de DOCE MIL DÓLARES.; SEGUNDO: PARQUEO NÚMERO CIENTO VEINTE del PRIMER PISO ALTO del

edificio CENTROPARK de la ciudad de Guayaquil, cantón del mismo nombre, código cero tres - cero cero diez - cero cero uno - cero cero cero cero - dos - veinte , descrito en el punto SEGUNDO de la cláusula TERCERA, en la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES; DECLARANDO expresa y voluntariamente que responden ante la compañía y ante terceros por el avalúo de cada uno de los bienes inmuebles aportados.- OCTAVA.- Por cuanto el PARQUEO aportado se encuentra sujeto al régimen de propiedad horizontal los accionistas fundadores declaran conocer el reglamento que rige al edificio en que se encuentran, publicado en el Registro Oficial Número ciento cincuenta y ocho de noviembre nueve 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 DIAZ.- Registro Número mil trescientos ochenta y dos.- Guayaquil.-----

Hasta aquí la minuta y sus documentos habilitantes agregados, todos los cuales en un mismo texto, quedan elevados a escritura

No. 1229



Mahud Witt  
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 áreas 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 consisten 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



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

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

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

### 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 Organó Interno competente, o para el cual fueron constituidos, 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 Organos 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 pague las expensas establecidas, pasados treinta días de acordadas, la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal tendrá la representación legal de todos los condóminos para iniciar las acciones legales necesarias para su cobro de conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

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

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

#### CAPITULO V

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

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

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



- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal; acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, 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



reglamentos que se expidan. El Presidente y el Administrador tendrán las facultades determinadas en el artículo 32 del Reglamento 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 autoconvocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo 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 attendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento General.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda y para comercio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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

**ARTICULO 59: DEL ADMINISTRADOR.**- La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario 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 inmuebles constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

- q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Órganos de Administración del inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble.
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

#### CAPITULO VIII

##### SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

#### CAPITULO IX

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

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

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

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

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

**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 elabrar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, previo 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 encargarse el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

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

J.) 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,

**Decreto:**

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

- a) 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 física de inutilización que eviten toda posibilidad de comercialización;
- b) 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,
- c) 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.



0000016

## CERTIFICACION

Que los Parquaderos números 120-131-132-133 del Primer Piso alto del Edificio CENTROPARK, se encuentra al día en el pago de las expensas comunes del condominio.  
Guayaquil, agosto 30 del 2001.-

Ing. Washington Vecilla L.  
ADMINISTRADOR  
EDIFICIO CENTROPARK

## CERTIFICACION

Por medio del presente documento certifico que el día veinte y uno de Junio de mil novecientos noventa y cinco en la Asamblea de Copropietarios del Edificio CENTROPARK, se ratificó al señor Ingeniero Washington Vecilla como Administrador del Edificio CENTROPARK.-  
Guayaquil, agosto 30 del 2001.-

Dr. Jorge Luis Rojas  
Presidente de la Asociación de  
Copropietarios del Edificio CENTROPARK



REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Oficina: GUAYAQUIL

0000017

No. Trámite: 3006456

Tipo de Trámite: Constitución

Señor: IZA DE DIAZ ALEXANDRA

Fecha Reservación: 12/09/2001

PRESENTE:

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

- 1.- IANDA C.A.  
Aprobado
- 2.- MAPIAN C.A.  
Negado REGISTRO PREVIO SIMILAR, 9331 MAPAN.
- 3.- IACOLLECTION C.A.  
Aprobado
- 4.- MARTIL C.A.  
Negado REGISTRO PREVIO IDENTICO, 104824 MARTIL

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL : **11/03/2002**  
PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

ABG. MIGUEL MARTINEZ DAVALOS  
SECRETARIO GENERAL



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Nº B-061481 IMPUESTO DE ALCABALAS

POB.U.S.\$ ..... 371.55

RECIBI de ANA BRITO DE OCHOA

la cantidad de TRESCIENTOS SETENTA Y UNO CON 55/100 DOLARES

por concepto de DIES CINCO CIENTO ADICIONAL adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

USDS \$ 12.385,00 por la transferencia

de dominio de COMPRAMENTA A/E.- CIA. IACOLLECTION

PAGADO EN EFECTIVO PARROQUIA RODAFUERTE

NOTARIA SEPTIMA ARBDO. EDUARDO FALQUEZ A.

SEGUN ART.104 DEL TITULO 13 DE LA LEY PARA LA PROMOCION DE LA INVERSION Y DE LA SEGURIDAD DE LOS BIENES INMUEBLES DEFECHADO DE Mayo de 1946.

Guayaquil, 27 de NOVIEMBRE XXX 2001

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Hon. Roberto Guerrero Ulloa TESORERO

Stamp: 27 NOV. 2001 RECIBI DE CIUDADES BAJAS VERA CASERA



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

Table with columns: MES (NOV), DIA (27), AÑO (2001), CAJA No. (CA9), No. (06042962)

Table with columns: CONTRIBUYENTE (CIA IACOLLECTION C.A.), CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL (2 INMUEBLES), CODIGO TRANSACC. (ALC)

Table with columns: CONCEPTO, VALOR RECIBIDO. Includes items like ALICUOTA, Por los Primeros \$, Por la Diferencia \$, Adic. Alcabala a E.M.A.G., etc.

Table with columns: VALOR RECIBIDO, EFECTIVO, CHEQUES, N/C y/o TRANSFER., TOTAL RECIBIDO \$ 1,431.86



Signatures and titles: DIRECTOR FINANCIERO, TESORERO MUNICIPAL, JEFE DE RENTAS

Stamp: 27 NOV. 2001 PAGO CONTRIBUYENTE CHZ SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

INCAHUASI

Guayaquil 11/27/01 12:04:19

0000018

Formulario No.: 113975

Por: \$12.00

Notaría No. 7

No. Municipio: 52347199

Comprador / A favor de: CIA IACOLLECTION S.A

Vendedor / Que otorga: ANA BRITO DE OCHOA

Concepto: APORTE INMUEBLE

Base imponible: \$12.000.00

Observaciones: 0201 011210 2M

Provincia: Guayas

Cantón: Guayaquil

Parroquia: ROCAFUERT

El Torero El Torero



Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0004542

g

ORIGINAL

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCARALÁ

Guayaquil 11/27/01 12:04:19

@2

Formulario No.: 113975

Por: \$12.43

Notaría No. 7

No. Municipio: 52347199

Comprador / A favor de: CIA IACOLLECTION S.A

Vendedor / Que otorga: ANA BRITO DE OCHOA

Concepto: APORTE DE INMUEBLE

Base imponible: \$12.000.00

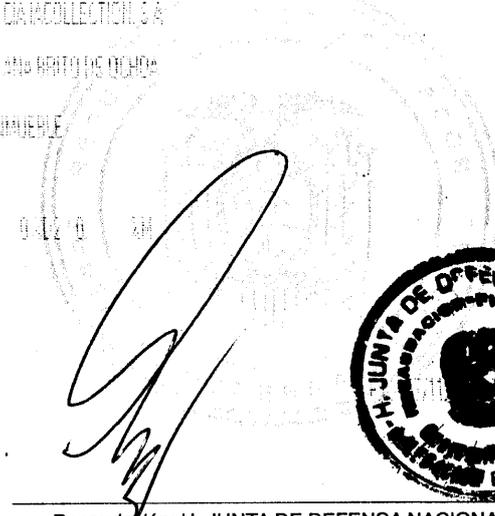
Observaciones: 0201 011210 2M

Provincia: Guayas

Cantón: Guayaquil

Parroquia: ROCAFUERT

El Torero El Torero



Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0004541

g

ORIGINAL





Muy Ilustre  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL



**INFORME DE AVALUO PARA  
TRANSFERENCIA DE DOMINIO**

No. 0060675 0000019		
DIA	MES	AÑO
14	SEPTIEMBRE	2001

**DATOS DE OTORGANTE**

OTORGANTE OCHOA, ANA MARIA BRITO AREVALO DE	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

**DATOS DEL PREDIO**

CODIGO CATASTRAL 29-0124-001-1-0-0	CIUDADELA	PARROQUIA O SECTOR TARQUI
DIRECCION AVENIDA SUFRAGIO LIBRE Y AVE. DEMOCRACIA	No.	MANZANA 0124
		SOLAR 001(1)

**FECHA DE INSCRIPCION ( ESCR. ANTERIOR )**

CIUDAD GUAYAQUIL	TIPO DE CONSTRUCCION HORMIGON ARMADO	DD-MMM-YYYY 09 DIC 1996	No. 12586
---------------------	---	----------------------------	--------------

**LINDEROS Y MENSURAS SEGUN ESCRITURAS**

NORTE SOLAR 2	60.00 Mts.	SUR SUFRAG.LIBRE	61.15 Mts.	ESTE DEMOCRACIA	43.53 Mts.	OESTE C.VEHICULAR	61.15 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 3000.53 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>					

**LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL**

NORTE PUBLICA	61.15 Mts.	SUR DEMOCRACIA	43.53 Mts.	ESTE SOLAR 1(2)	60.00 Mts.	OESTE SUFRAG.LIBRE	61.15 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 3000.53 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>					

**OBSERVACIONES**

SOLAR 1, SEGUN ESCRITURA. ACTUALMENTE SOLAR 1(1). CONSIDERAR LINDEROS Y MENSURAS ACTUALES, SEGUN CATASTRO.

AVALUO DEL SOLAR \$. *****2,938.12	AVALUO DE LA EDIFICACION \$. *****5,717.49	Municipalidad de Guayaquil  Arq. Juan Palacios Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTROS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL ***.0000000000	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL \$. *****8,655.61	
OBJETO DEL CONTRATO COMPRAVENTA		

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



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

MES **ENE**

DIA **08**

AÑO **2001**

CAJA No. **CA9 05237179**

CONTRIBUYENTE  
**OCHOA, ANA MARIA BRITO AREVALO DE**

29-01-24-001-0001-0-0 CONICP CATASTRAL COD. PRU INSACC.

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2001  
TITULO DE CREDITO No. A-117786 ( C )**

Av.Comercial	Av.Catastral	Hipot. /Rebaja	Av.Imponible
\$ 8,706.99	\$ 5,224.19	\$ 0.00	\$ 5,224.19
Impuesto Predial		1er.Sem. (\$.)	2do.Sem. (\$.)
Adic. 6 por Mil.		41.46	41.46
Educ. Elem. Basica		15.67	15.67
Fondo Nac. Medicina		2.61	2.61
Vivienda Rural		13.06	13.06
Cuerpo de Bomberos		3.92	3.92
Asoc Publico		0.08	0.08
T.Drenaje Pluvial (ECAPAG)		5.22	5.22
Cont. Esp. Mejoras		69.66	69.66

**VALOR RECIBIDO**

EFFECTIVO	\$ *****300.29
CHEQUES	\$ *****
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$ *****300.29</b>

Imp+Adic.: 308.58 Dctos: 8.29 Recargo: .00 Fecha Reg.  
Coactiva : .00 Total: \$. 300.29 Liq.: 02528605 15-DIC-2000



5292622

*[Signature]*  
DIRECTOR FINANCIERO

*[Signature]*  
TESORERO MUNICIPAL

*[Signature]*  
JEFE DE RENTAS

PAPELETA DOLAR  
CONTRIBUYENTE  
11:09:05  
CHZ

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.0

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE



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

MES **ENE**

DIA **08**

AÑO **2001**

CAJA No. **CA9 05237199**

CONTRIBUYENTE  
**OCHOA CASTRO IVAN**

03-0010-001-0000-2-20 CONICP CATASTRAL COD. PRU INSACC.

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2001  
TITULO DE CREDITO No. A-025515 ( C )**

Av.Comercial	Av.Catastral	Hipot. /Rebaja	Av.Imponible
\$ 383.53	\$ 230.12	\$ 0.00	\$ 230.12
Impuesto Predial		1er.Sem. (\$.)	2do.Sem. (\$.)
Adic. 6 por Mil.		1.50	1.50
Educ. Elem. Basica		0.69	0.69
Fondo Nac. Medicina		0.12	0.12
Cuerpo de Bomberos		0.17	0.17
Asoc Publico		0.00	0.00
T.Drenaje Pluvial (ECAPAG)		0.23	0.23
Cont. Esp. Mejoras		2.88	2.88

**VALOR RECIBIDO**

EFFECTIVO	\$ *****11.12
CHEQUES	\$ *****
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$ *****11.12</b>

Imp+Adic.: 11.42 Dctos: .30 Recargo: .00 Fecha Reg.  
Coactiva : .00 Total: \$. 11.12 Liq.: 02528623 15-DIC-2000



52926271

*[Signature]*  
DIRECTOR FINANCIERO

*[Signature]*  
TESORERO MUNICIPAL

*[Signature]*  
JEFE DE RENTAS

PAPELETA DOLAR  
CONTRIBUYENTE  
11:09:55  
CHZ

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.98.07.011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE





INTERNATIONAL WATER SERVICES

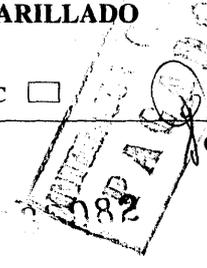
CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS PARA OBRAS DE ALCANTARILLADO

SOLICITUD No. 1551

SERVICIO No. 7169

Tasa de Servicios especiales Subcategoria C

ESPECIE VALORADA \$ 1,00



Motivo de Solicitud

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

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

1540

Propietario: ANA BRITO DE OCHOA Comprador Resp. Técnica: CIA. IACOLLECTION C.A

Dirección AV. SUFRAGIO Y AV. DEMOCRACIA

Urb./Coop./ Sector AV. SUFRAGIO Y DEMOCRACIA

Código 29-124-01-01 Parroquia/Sector TARQUI Manzana 124 Solar 1-(1)

Area de Solar 3000,53 m<sup>2</sup> Alicuota del Solar 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 m<sup>2</sup>

Area de Construcción:		
<b>EXENTO DE PAGO</b>		

AREA TOTAL Liquidación de Valor a pagar

Por tasa de servicios especiales	Mes x \$	—
Por área del solar	m <sup>2</sup> x \$	—
Por área de propiedad horizontal	m <sup>2</sup> x \$	—

TOTAL A PAGAR EXENTO



INTERESADO O (NOTARIO)  
EDUARDO FALQUEZ AYALA  
NOTARIO SEPTIMO DEL

LIQUIDACION  
Liquidador: [Signature]  
Fecha

alido con respectivo canje de cancelación y producción de timbre de caja.



AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA

0000021

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.-

**CARMEN MORAN RODRIGUEZ**

C.C. 091775913-5

**JORGE VERA ESTRADA**

C.C. 090902372-3

**IVAN OCHOA CASTRO**

C.C. 0701270514

**ANA BRITO DE OCHOA**

C.C. 010115849-1

**EL NOTARIO.**

**ABOGADO EDUARDO ALBERTO FALQUEZ AYALA.**

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

*Eduardo Falquez Ayala*



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-0001240, de fecha veintiocho de febrero del dos mil dos, de la Superintendencia de Compañías en Guayaquil, tomé nota de la APROBACION de la constitución de la compañía IACOLLECTION C.A.-- Guayaquil, marzo 1o. del 2.002.-- Enmenado: IACOLLECTION.-- SI VALE.. *Ey*



*Eduardo Falquez Ayala*

Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA  
NOTARIO SEPTIMO DEL  
CANTON GUAYAQUIL





Número de Repertorio: 5,608

Fecha de Repertorio: 05/mar/2002

000022

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

- 1.- Aporte en el tomo 14 de fojas 9123 a 9124, No.3401 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Cinco de Abril del Dos Mil Dos.
- 2.- Aporte en el tomo 19 de fojas 9125 a 9128, No.3402 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Cinco de Abril del Dos Mil Dos.

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

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial	Número Matrícula	Actos
03-0010-001-0-2-20	102841	APT
29-0124-001-1-0-0	102849	APT

**DESCRIPCIÓN:**

APT =Aporte

Trabajados por:

Digitalizador : SN  
Calificador de Título : NSAQUICELA  
Calificador Legal : ONAULA  
Asesor : PALVEARB  
Generador de Razón : MQINTEROS

Jaime Villalva Plaza  
Registrador de la Propiedad Encargado



**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 Inscripción.

**Yo Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA, Notario del Cantón Guayaquil, en Ejercicio de la atribución que me confiere el Numeral 5 de art. 18 de la Ley Notarial agregado por el Decreto Supremo No. 2385 del 31 de Marzo de 1978 publicado en el R. O. No. 563 del 12 de Abril del mismo año Doy fé. Que la fotocopia que antecede es exacta y conforme del documento que se me ha exhibido en fojas útiles y que otra fotocopia con la nota respectiva la he incorporado en el libro de Diligencias que a efecto se lleva en la Notaría a mi cargo.**

Guayaquil,

*abr 18 de 2002.*

*[Signature]*



**Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA  
NOTARIO SEPTIMO**

ESPACIO  
EN  
BLANCO





Dra. Norma Plaza  
de Garcia

REGISTRADORA  
MERCANTIL

## REGISTRO MERCANTIL CANTON GUAYAQUIL

1. - En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 02-G-IJ-0001240 dictada por el Director Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, 28 de Febrero del 2.002, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la **Constitución** de la compañía denominada **IACOLLECTION C.A.**; de fojas **8.362 a 8.403**, Número **897** del Registro Industrial y anotada bajo el número **13.999** del Repertorio.- 2.- **Certifico: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura.- Guayaquil, diez de Mayo del dos mil dos.-**

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

Orden: 13199  
Legal: Raúl Alcívar  
Cómputos: Yuri Zambrano  
Depurador: Marianella Alvarado  
Razón: Lanner Cobarrubia  
Revisado por: 