

12164

00000002

No. 112/2002 ESCRITURA DE
CONSTITUCION DE UNA
COMPAÑIA ANÓNIMA QUE SE
DENOMINA INMOBILIARIA
MIDANIC S.A.; LOS ESTATUTOS
SOCIALES Y MÁS CONVENCIONES
Y DECLARACIONES

CUANTIA: USD \$. 3,500.00.



En la Ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los cinco días del mes de Agosto del año dos mil dos, ante mí Abogado HUMBERTO ALEJANDRO MOYA FLORES, Notario Trigésimo Octavo de este Cantón, comparecen a la celebración de la presente Escritura Pública, el Señor Ingeniero RENÉ LEBED SVIGILSKY, quien declara ser de estado civil casado, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, ingeniero, y domiciliado en esta ciudad de Guayaquil; y, por otra parte, el Señor DANIEL LEBED SVIGILSKY, quien declara ser de estado civil casado, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, ejecutivo y domiciliado en esta ciudad de Guayaquil; comparece también la Señora MARÍA ISABEL CRESPO BAYONA DE LEBED, quien declara ser de estado civil casada, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, periodista y domiciliada en esta ciudad de Guayaquil, capaces para contratar a quienes conozco de lo que doy fe; y, procediendo con amplia libertad y bien instruidos de la naturaleza y



resultado de esta escritura Pública de Constitución de una Compañía Anónima, los Estatutos Sociales y más convenciones y declaraciones, para su otorgamiento me presentaron la Minuta del tenor siguiente: **MINUTA:**

SEÑOR NOTARIO.- Sírvase Usted autorizar en el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, una por la

cual conste la Constitución de una Compañía Anónima, los Estatutos Sociales y más convenciones y declaraciones que se otorgan al tenor de las siguientes cláusulas. **PRIMERA: CONTRATANTES.-**

Comparecen a la celebración del siguiente contrato y manifiestan su voluntad de constituir una Compañía Anónima que se denominará INMOBILIARIA MIDANIC S.A., los señores Ingeniero RENÉ LEBED SVIGILSKY, por sus propios y personales derechos, y DANIEL LEBED SVIGILSKY, por sus propios y personales derechos y por los de la sociedad conyugal que tiene formada con la señora MARÍA ISABEL CRESPO BAYONA DE LEBED, quien también comparece para autorizar la transferencia de dominio que más adelante se expresa. Todos los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, ejecutivos y domiciliados en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas.-

SEGUNDA: DECLARACIÓN DE VOLUNTAD.- Los comparecientes declaran que es su voluntad constituir una Compañía Anónima, para los fines que luego se expresarán, conviniendo de manera expresa, que la sociedad que se constituye en virtud del presente

000000003



AB. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

contrato es de nacionalidad ecuatoriana y se registrá por lo que dispone la Ley de Compañías, las normas de Derecho Positivo Ecuatoriano que le fueren aplicables y por los Estatutos Sociales constantes en este instrumento.- **CAPITULO PRIMERO.- ARTICULO**

PRIMERO: DENOMINACION.- La sociedad que se constituye se denomina INMOBILIARIA MIDANIC S.A., la misma que se registrá por las leyes del Ecuador, el presente Estatuto y reglamentos que se expidieren.

ARTICULO SEGUNDO: OBJETO SOCIAL.- La compañía tendrá por objeto, dedicarse a: **UNO)** La compra, venta, administración, mandato, corretaje, permuta, agenciamiento, asesoramiento, anticresis, arrendamiento, concesión de bienes inmuebles, en zonas urbanas y rurales; **DOS)** La importación, exportación, representación, comercialización, al por mayor y al por menor, distribución, fabricación, consignación, agenciamiento de productos en general, y toda clase de artículos eléctricos; de repuestos, accesorios, combustibles y lubricantes para todo tipo de vehículos y maquinarias industriales; de equipos de seguridad y protección; de instrumental médico, instrumental para laboratorios; de tejidos, ropa y prendas de vestir, en estado nuevo o usado; de calzado y sus materias primas componentes; de pieles en estado natural o en cualquier estado de elaboración; artículos de juguetería; juegos manuales, eléctricos y electrónicos; artículos plásticos para uso doméstico,

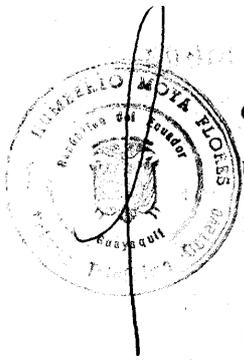


industrial y comercial; artículos de cerámica; artículos y materiales para la construcción; productos de hierro y acero; muebles y modulares en todo tipo de material, terminados y en partes y piezas; artículos deportivos y maquinaria para el deporte; licores de toda variedad; artesanías; instrumentos musicales; joyas, sus componentes y minerales; productos naturales; artículos folklóricos; artículos de cuero; equipos fotográficos y de fotomecánica para industrias, imprentas y de uso personal; filmadoras; electrodomésticos en general; artículos de ferretería en general; artículos de bazar y perfumería; confitería en general; productos de vidrio y cristal; aparatos de relojería, sus accesorios y sus partes; menajes de casa y de oficinas; maquinarias agrícolas, industriales y para la construcción en general.- **TRES)** La importación y exportación, compra, venta, administración, mandato, permuta, consignación, arrendamiento, agenciamiento, de vehículos automotores de todo tipo o tracción, de uso terrestre, aéreo, marítimo y fluvial; de sus repuestos y de sus accesorios en general.- **CUATRO)** La explotación agrícola en todas sus fases, a la siembra, cosecha, distribución, comercialización, importación, exportación, concesión, explotación, compra, venta de todo tipo de productos agrícolas, de ciclos cortos o largos; de productos pecuarios; geológicos; mineros; pesticidas; fertilizantes, y todo tipo de materias primas e insumos para actividades



AB. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

agrícolas y pecuarias. Podrá dedicarse a la crianza, explotación y comercialización de toda clase de ganado, al por mayor y al por menor. Podrá importar y exportar ganado y productos para la agricultura y ganadería. CINCO) A la extracción, procesamiento, fabricación, comercialización, distribución, exportación, instalación y explotación de criaderos de toda clase de especies bioacuáticas y productos del mar, de ríos, así como construcción e instalación de laboratorios. Para el efecto, podrá adquirir en propiedad, arrendamiento o en asociación, todo tipo de barcos pesqueros, instalar plantas industriales, plantas para empaque, envasamiento o cualquier otra forma de comercialización de productos del mar. SEIS) Importación, compra, venta, permuta, arrendamiento, consignación, ensamblaje de todo tipo de equipos de computación, y de procesamiento de datos, eléctricos, electrónicos, impresoras de todo tipo, fotocopadoras, equipos de imprenta y sus repuestos y materias primas conexas. También se dedicará a la prestación de servicios y asesoramiento técnico, reparación y mantenimiento de máquinas y unidades electrónicas y de computación.- SIETE) Se dedicará a: la construcción de toda clase de viviendas familiares y multifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios, edificaciones de orden industrial; al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización



de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas; a la ejecución de proyectos, realización y fiscalización de decoración de interiores y exteriores; a la ejecución de obras de ingeniería, de vialidad, electromecánicas, hidroeléctricas y construcciones en general, para cuyo efecto podrá importar, comprar o arrendar maquinaria liviana y pesada para la construcción. **OCHO)** La distribución de productos alimenticios y de consumo masivo en general, bebidas alcohólicas, gaseosas, productos elaborados, productos naturales, productos agropecuarios, productos avícolas, químicos y todo tipo de alimentos en estado natural o procesado para consumo humano y veterinario; productos de limpieza, de uso profiláctico, productos farmacéuticos, a través del establecimiento y administración de supermercados y locales de expendio. **NUEVE)** Podrá ejercer: la representación de todo tipo de empresas nacionales o extranjeras; la ejecución de investigaciones de mercado, investigaciones financieras y de comercialización; y brindar servicios de selección, contratación, evaluación, consultoría, y prestación de servicios de personal. **DIEZ)** Podrá invertir, adquirir, negociar títulos, suscribir acciones en cualquier tipo de sociedades públicas o privadas, de orden social o lucrativas, suscribir cédulas hipotecarias, bonos, certificados tributarios, y todo tipo de papeles y valores fiduciarios: Para el cumplimiento de su objeto, la

000000005



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

Compañía podrá realizar todos los actos civiles permitidos o no prohibidos, y que no consten detallados en el presente artículo, y todo tipo de contratos, según

lo establecido por el Código de Comercio, Código Civil y demás leyes vigentes. **ARTICULO TERCERO:**

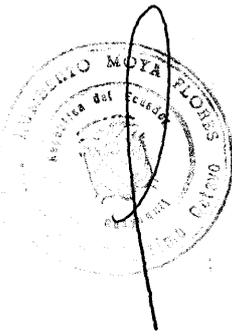
DOMICILIO Y NACIONALIDAD.- El domicilio principal de la Sociedad es la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, de nacionalidad ecuatoriana, y puede realizar sus actividades en cualquier lugar del territorio nacional, aún negociar en el exterior, así como establecer agencias y sucursales dentro y fuera

del país. **ARTICULO CUARTO: PLAZO.-** El plazo de duración de la compañía será de CINCUENTA AÑOS, contados a partir de la fecha de inscripción del presente contrato en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil. No obstante, la Junta General de Accionistas podrá disminuir o prorrogar este plazo, previo al cumplimiento de los requisitos de la Ley de Compañías. **ARTICULO QUINTO: CAPITAL SOCIAL.-**

El capital social de la Sociedad es de TRES MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, dividido en tres mil quinientas acciones ordinarias y nominativas de UN

U.S. DÓLAR cada una de ellas. El capital podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas. **ARTICULO SEXTO: DE LAS**

ACCIONES.- Las acciones estarán numeradas del cero cero cero-uno a la tres mil quinientas inclusive,



contendrán las declaraciones exigidas por la Ley y serán firmadas por el Presidente y el Gerente General de la Compañía. La cesión o transferencia de las acciones se verificará de conformidad con la Ley.

ARTICULO SÉPTIMO.- Las acciones se anotarán en el Libro de Acciones y Accionistas, donde se registrarán también los traspasos de dominio o pignoración de las mismas. **ARTICULO OCTAVO.-**

DEL GOBIERNO Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA.- El gobierno de la compañía estará a cargo de la Junta General de Accionistas, la misma que constituye el órgano supremo; será presidida por el Presidente y a falta de éste, por la persona designada en cada caso por la propia Junta de Accionistas. Actuará como Secretario el Gerente General, y a su falta, la persona que la Junta de Accionistas elija en cada caso. Estará integrada por los accionistas de la misma, legalmente convocados y reunidos en número suficiente para formar quórum. En consecuencia, las decisiones que ella tome se adoptarán de conformidad con la Ley y con estos Estatutos, y obligan a todos los accionistas, hayan o no contribuído con su voto y hallan o no concurrido a las sesiones. La administración de la Compañía estará a cargo del Presidente y Gerente General. **ARTICULO NOVENO: DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA.-** La Junta General Ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los tres meses posteriores a la finalización de cada ejercicio económico, previa



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO



convocatoria efectuada por el Presidente o por el Gerente General, por la prensa, en uno de los diarios de mayor circulación en el domicilio principal de la sociedad, y con ocho días de anticipación por lo menos, al fijado para la reunión. Las convocatorias deberán expresar el lugar, día, hora y objeto de la reunión.

ARTICULO DECIMO: DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA.-

La Junta General Extraordinaria se reunirá en cualquier tiempo, previa la convocatoria del Presidente o del Gerente General, por su iniciativa o a pedido de un número de accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital social. Las convocatorias deberán ser hechas en la misma forma que las Ordinarias.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: DE LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL.-

No se requerirá de convocatoria previa cuando se trate de Juntas Generales Universales, y se encuentren reunidos los accionistas que representen la totalidad del capital pagado de la Compañía, en cualquier lugar del territorio nacional, siempre que así lo resolvieren por unanimidad, así como los asuntos a tratarse, de conformidad con la Ley de Compañías. En este caso, los accionistas concurrentes deberán suscribir la correspondiente Acta de Junta General, bajo sanción de nulidad.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: DEL QUÓRUM.-

Para constituir quórum en una Junta General se requiere la concurrencia de un número de accionistas que representen por lo menos la



mayoría más uno del capital pagado, cuando se trate de la primera convocatoria; de no conseguirlo, se hará una nueva convocatoria, de conformidad con la Ley de Compañías, la misma que contendrá la advertencia de que habrá quórum con el número de accionistas que concurrieren. **ARTICULO DECIMO TERCERO: DE LA REPRESENTACIÓN.**- Los accionistas podrán concurrir personalmente a la Junta General o por medio de Apoderado o simple representante, en cuyo caso, la representación se conferirá por escrito, mediante carta dirigida al Presidente o al Gerente General, y con carácter de especial para cada reunión, de acuerdo con la Ley. **ARTICULO DECIMO CUARTO: DE LAS ACTAS.**- Al término de cada Junta General se concederá un receso para que el Gerente General, en su calidad de Secretario, redacte un Acta que contenga los acuerdos y resoluciones tomadas, con el objeto de que dicha Acta pueda ser aprobada por la Junta General, y tales resoluciones y acuerdos entrarán en vigencia de inmediato. **ARTICULO DECIMO QUINTO: DE LAS RESOLUCIONES.**- Salvo disposición en contrario de la Ley o del presente Estatuto, las resoluciones se tomarán por simple mayoría del capital pagado concurrente. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría. Cada acción liberada dará a sus titulares el derecho a un voto en las deliberaciones de la Junta General. Las acciones no liberadas darán derecho a voto en proporción a su valor pagado.

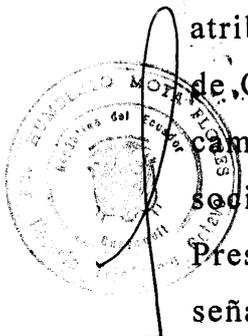
00000007



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

ARTICULO DÉCIMO SÉXTO.- Para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la disolución anticipada, la reactivación de la compañía en proceso de liquidación, la convalidación, y en general, cualquier modificación del estatuto social, habrá de concurrir a ella el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social pagado. En segunda convocatoria bastará con la representación de la tercera parte del capital social pagado. Si luego de la segunda convocatoria no hubiere el quórum requerido, se procederá a efectuar una tercera convocatoria, la que no podrá demorar más de sesenta días contados a partir de la fecha fijada para la reunión, ni modificar el objeto de ésta. La Junta General así convocada, se constituirá con el número de accionistas presentes para resolver uno o más de los puntos antes mencionados, debiendo expresarse estos particulares en la convocatoria que se haga. **ARTICULO DÉCIMO SEPTIMO: DE LA REPRESENTACION LEGAL.-** La representación legal de la compañía será ejercida, individual e indistintamente, tanto por el Presidente como por el Gerente General, quienes podrán ser o no accionistas de la Compañía, y durarán tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Dichos funcionarios se subrogarán mutuamente, a falta de uno cualquiera de ellos. **ARTICULO DÉCIMO OCTAVO: ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.-** Son

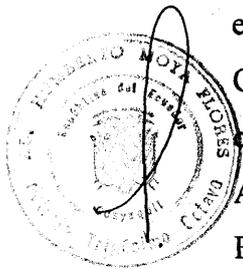
19



atribuciones de la Junta General las que concede la Ley de Compañías, y en especial las siguientes: a) Acordar cambios sustanciales en el giro de los negocios sociales; b) Designar y remover libremente al Presidente y al Gerente General de la Compañía, y señalarles sus facultades y remuneraciones; c) Designar un Comisario Principal y uno Suplente, y fijar sus remuneraciones; d) Resolver sobre las cuentas, balances, informes e inventarios que presente el Gerente General de la Compañía; e) Resolver sobre los informes que presenten los Comisarios; f) Resolver sobre el reparto de utilidades, la formación de fondos de la reserva legal y especiales; y la constitución, en caso de ser necesario, de una reserva facultativa; g) Acordar el aumento o disminución del capital de la compañía; h) Disponer la prórroga o disminución del plazo de duración, o sobre la disolución de la Compañía; i) Reformar los presentes Estatutos; j) Autorizar la transferencia, enajenación, constitución de gravámenes, hipotecas y prendas sobre los bienes muebles e inmuebles de propiedad de la compañía; k) Resolver cualquier asunto que no sea de competencia privativa del Presidente o Gerente General, y dictar las medidas conducentes a la buena marcha de la Compañía; y, l) Las demás contenidas en la Ley y en los presentes Estatutos. **ARTICULO DÉCIMO NOVENO: DEL PRESIDENTE.**- El Presidente en el ejercicio de su cargo le corresponde, entre otras, las

000000008

siguientes atribuciones: a) Administrar con poder amplio, general y suficiente los establecimientos, empresas y negocios de la compañía; b) Presidir las sesiones de Junta General de Accionistas y suscribir, conjuntamente con el Gerente General las correspondientes actas; c) Suscribir junto con el Gerente General los títulos y acciones de la compañía; d) Convocar separada o conjuntamente con el Gerente General a las Juntas Generales de Accionistas; e) Subrogar al Gerente General en caso de falta o ausencia de éste hasta que la Junta General designe al subrogante; f) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General de Accionistas; g) Las demás atribuciones que le confiera la Ley. **ARTICULO VIGÉSIMO: DEL GERENTE GENERAL.-** El Gerente General de la Compañía tendrá amplias facultades para administrarla, y en el ejercicio de su cargo le corresponde, entre otras, las siguientes funciones: a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Sociedad en forma individual e indistinta; b) Actuar como secretario en las Juntas de Accionistas y suscribir, conjuntamente con el Presidente, las correspondientes Actas; c) Suscribir conjuntamente con el Presidente los títulos y acciones de la Compañía; d) Convocar separada o conjuntamente con el Presidente a Junta General; e) Presentar un informe anual a la Junta General, conjuntamente con los estados financieros y el proyecto de reparto de utilidades; f) Subrogar al Presidente



en caso de ausencia o falta de éste, hasta que la Junta General designe al subrogante; g) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General de Accionistas; y, h) Las demás que señale la Ley y los Estatutos.

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO: DE LOS COMISARIOS.- Los Comisarios Principal y Suplente serán nombrados por la Junta General, y durarán un año en sus funciones, con las atribuciones establecidas en la Ley de Compañías.

ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO: DE LA DISOLUCIÓN.- La compañía se disolverá por las causas señaladas en la Ley de Compañías, y en tal caso entrará en liquidación, la cual podrá estar a cargo del Presidente o el Gerente General.

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.- En todo lo que no estuviese previsto en este instrumento, se estará a lo dispuesto en las Leyes de la República.

CUARTA: DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL.-

El capital social de la compañía ha sido suscrito por los accionistas de la siguiente forma: El señor DANIEL LEBED SVIGILSKY, pos sus propios derechos, ha suscrito tres mil cuatrocientas cincuenta acciones ordinarias y nominativas de UN U.S. DOLARES CADA UNA, con un total de TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA U.S. DOLARES; y, el Ingeniero RENÉ LEBED SVIGILSKY, por sus propios derechos, ha suscrito cincuenta acciones ordinarias y nominativas de UN U.S. DÓLAR cada una, con un total de CINCUENTA 00/100 U.S. DOLARES.

QUINTA: DEL

390



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

PAGO DEL CAPITAL.- El capital social de la Empresa ha sido pagado por los accionistas de la siguiente forma: **A) EN EFECTIVO.-** El Ingeniero **RENÉ LEBED SVIGILSKY** paga en dinero en efectivo la cantidad de **CINCUENTA 00/100 U.S. DOLARES**, es decir el cien por ciento (100%) del valor de las acciones por él suscritas; y, **B) EN ESPECIE.- APORTE DE UN INMUEBLE.-** El señor **DANIEL LEBED SVIGILSKY**, en su nombre y en el de la sociedad conyugal que representa, debidamente autorizado por su esposa la Señora **MARÍA ISABEL CRESPO BAYONA DE LEBED**, quien también comparece a la celebración de este instrumento, declara que en pago por el valor de las tres mil cuatrocientas cincuenta acciones de **UN U.S. DÓLAR** cada una, que ha suscrito, conviene libre y voluntariamente en ceder y transferir, como en efecto cede y transfiere por el presente instrumento público a favor de **INMOBILIARIA MIDANIC S.A.**, el dominio pleno y absoluto y todos los derechos que les corresponde, sobre el lote de terreno urbano ubicado en la Urbanización denominada **RIO GRANDE**, perteneciente a la jurisdicción cantonal de **Samborondón** en la Provincia del **Guayas**, signado en el catastro municipal con el código número **cuarenta-cero treinta y uno-cero quince-cero sesenta-cero veintidós**, sobre cuya alícuota de terreno se levanta

edificación con estructura de hormigón armado, paredes de bloques debidamente enlucidos empastados y pintados, consistentes en planta baja, planta alta y altillo, identificado como DEPARTAMENTO RG NÚMERO DIECISIETE, al cual le corresponde una superficie aproximada de cuatrocientos sesenta y tres metros cuadrados cincuenta y dos decímetros cuadrados de construcción y una alícuota del cincuenta por ciento sobre el terreno y demás áreas y bienes comunales. La alícuota indicada y que corresponde al bien señalado consta en el cuadro de alícuotas aprobado por la Ilustre Municipalidad de Samborondón, copia del cual se incorpora al presente instrumento, como parte integral de esta escritura. Los accionistas fundadores de Inmobiliaria Midanic S.A. han avaluado previamente el inmueble materia del presente aporte y aceptan la aportación en la cantidad de TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA U.S. (US\$3,450.00), por lo cual el señor Daniel Lebed Svigilsky recibirá las tres mil cuatrocientas cincuenta acciones ordinarias y nominativas de en U.S. Dólar cada una. **B.1.1.- LINDEROS Y DIMENSIONES.-** El solar en referencia tiene forma irregular y, de acuerdo a su título de dominio, tiene los siguientes linderos y dimensiones; POR EL NORTE: Calle pública denominada Santiago de

000000010



AB. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

Compostela, con una línea recta que mide quince metros, trescientos dos milímetros; POR EL SUR: Solar número cincuenta y uno de la zona B en una línea recta que mide quince metros con doscientos setenta y cinco milímetros; POR EL ESTE: Paso peatonal que separa el solar en el que se asienta el condominio con una línea recta que mide treinta metros trescientos quince milímetros; y, POR EL OESTE: El Departamento RG número dieciséis en una línea recta paralela a la anterior que mide treinta metros trescientos quince milímetros. Medidas que hacen una superficie de cuatrocientos sesenta y tres metros cuadrados cincuenta y dos decímetros cuadrados. **B.1.2.** La construcción de la edificación que también es materia de este instrumento fue promovida por el Ingeniero Civil LUIS RUBEN TORRES BARRIGA, como condominio, con el nombre de RESIDENCIA RG NÚMERO DIECISIETE y RESIDENCIA RG NÚMERO DIECIOCHO sobre el lote número treinta y seis descrito en el literal B.1., con las siguientes especificaciones: El departamento RG NÚMERO DIECISIETE se encuentra hacia el lado ESTE del condominio, formado de planta baja, planta alta y altillo. La planta baja comprende: garage para dos vehículos, hall de entrada, recibo, sala, comedor, baño de visitas, cocina con comedor de diario, despensa, lavandería, patio de tendido, cuarto y



baño de servicio, cisterna, barbacoa y patio social. Planta alta comprende: un estar familiar, dormitorio principal con vestidor y baño; y dormitorio uno y dos con vestidor y baño, siendo los linderos y dimensiones aproximados del departamento, los siguientes: POR EL NORTE: Calle pública denominada Santiago de Compostela con una línea recta que mide quince metros trescientos dos milímetros; POR EL SUR: Solar número cincuenta y uno y de la zona B con una línea recta que mide quince metros con doscientos setenta y cinco milímetros; POR EL ESTE: Paso peatonal que separa al solar en el que se asienta el condominio con una línea recta que mide treinta metros trescientos quince milímetros; y, POR EL OESTE: El departamento RG NÚMERO DIECISÉIS en una línea recta paralela a la anterior que mide treinta metros trescientos quince milímetros.- Dimensiones y áreas que dan al departamento RG NÚMERO DIECISIETE un área de construcción de cuatrocientos once metros cuadrados y una superficie de terreno de cuatrocientos sesenta y tres metros cuadrados cincuenta y dos decímetros cuadrados. La entrega formal de esta obra a favor de los cónyuges LEBED CRESPO, fue efectuada por el Ingeniero LUIS RUBÉN TORRES BARRIGA, lo cual también consta como segunda parte de la Escritura Pública otorgada ante el Notario Quinto del Cantón

00000011



Ab. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

Guayaquil, el treinta y uno de Diciembre de mil novecientos noventa y seis, e inscrita de fojas trescientos cuarenta a trescientos cuarenta y tres, con el número setenta y cinco en el Registro de Entrega de Obras, y anotada bajo el número ochocientos cinco en el Repertorio, el veinte de Junio de mil novecientos noventa y siete. **B.2. HISTORIA DE DOMINIO.-** El Señor DANIEL LEBED SVIGILSKY y su cónyuge la Señora MARÍA ISABEL CRESPO BAYONA DE LEBED, adquirieron el bien inmueble, materia de la presente aportación, por compraventa que hicieron en su favor los cónyuges Ingeniero LUIS RUBÉN TORRES BARRIGA y Señora MARÍA DEL CARMEN ROMÁN PAREJA DE TORRES, y entrega de obra realizada por el propio Ingeniero LUIS RUBÉN TORRES BARRIGA, según consta de la Escritura Pública que autorizó el Notario Quinto del cantón Guayaquil, Abogado Cesario Condo Chiriboga, el treinta y uno de Diciembre de mil novecientos noventa y seis. La referida compraventa fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón, de fojas tres mil ciento ocho a tres mil ciento diecinueve, con el número doscientos treinta y seis en el Registro de la Propiedad y anotada bajo el número ochocientos cuatro en el Repertorio; y la Entrega de Obra consta inscrita de fojas trescientos cuarenta a trescientos cuarenta y tres, con el número setenta y cinco en el Registro de Entrega de Obras; y anotada bajo el número



Ochocientos cinco en el Repertorio, ambos con fecha veinte de Junio de mil novecientos noventa y siete. A su vez, el Ingeniero LUIS RUBÉN TORRES BARRIGA y su esposa la Señora MARÍA DEL CARMEN ROMÁN

PAREJA DE TORRES adquirieron el solar descrito, por compraventa que hicieran en su favor los cónyuges Nelson Eduardo Sotomayor Avegno y Sonia Lima Cevallos de Sotomayor, conforme consta de la escritura pública que autorizó el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Abogado Marcos Díaz Casquete, el tres de mayo de mil novecientos noventa y cinco, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón el veintinueve de Mayo de mil novecientos noventa y cinco.- Posteriormente, el Ingeniero LUIS RUBEN TORRES BARRIGA obtuvo de la Municipalidad del Cantón Samborondón, la Declaratoria de Propiedad Horizontal del inmueble compuesto por el solar número treinta y seis que ha sido descrito, y por la edificación a construirse, conforme consta del oficio número ciento ocho-VP-ICCS-noventa y cinco, del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco.- Por Escritura Pública que autorizó el Notario del Cantón Samborondón, Abogado Fidel Segundo Insuaste Gómez el once de julio de mil novecientos noventa y seis, la misma que fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón el cinco de Agosto de mil novecientos noventa y seis, el Ingeniero Luis Rubén Torres Barriga sometió el solar



AB. HUMBERTO MOYA FLORES
NOTARIO

y edificación que en aquellas fechas se encontraba en construcción materia de este instrumento, al régimen jurídico de propiedad horizontal bajo la denominación de "RESIDENCIA RG NÚMERO DIECISÉIS Y RG NÚMERO DIECISIETE", protocolizado en tal instrumento el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal.- PROPIEDAD HORIZONTAL.- Cumpliendo con lo establecido en el Artículo diecinueve reformado de la Ley de Propiedad Horizontal, los aportes declaran: a) que no se ha dictado el Reglamento Interno correspondiente al condominio denominado RESIDENCIA RG NÚMERO DIECISÉIS y RG NÚMERO DIECISIETE, por lo cual se inserta como parte integrante de la presente escritura pública el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal publicado en el Registro Oficial número ciento cincuenta y nueve del nueve de marzo de mil novecientos setenta y uno, de acuerdo a lo establecido en el Artículo Once de la Ley de Propiedad Horizontal; y, b) que se encuentran al día en los pagos de expensas o cuotas de administración, conservación y reparación del condominio que le corresponde por las alícuotas materia de la presente transferencia de dominio, lo cual consta mediante certificado emitido por la persona designada para ello, que se incorpora a la presente escritura como parte habilitante de la misma. La aportación en

efectivo que efectúa el Ingeniero RENÉ LEBED SVIGILSKY consta en el Certificado de la Cuenta de Integración de Capital de INMOBILIARIA MIDANIC S.A., conferido por el Banco Bolivariano, el cual se inserta y forma parte integrante de esta Escritura.

SEXTA: Los Accionistas suscriptores autorizan expresamente al señor DANIEL LEBED SVIGILSKY para que realice todas las diligencias legales y administrativas para obtener la legalización y perfeccionamiento de la Constitución de la Compañía, así como para que convoque a la primera Junta General de Accionistas. **SÉPTIMA: DOCUMENTOS**

INCORPORADOS AL PRESENTE CONTRATO.-

Entre otros, se han incorporado como documentos habilitantes del presente instrumento, los siguientes; copia certificada de comprobantes de pago de impuestos prediales y de la contribución al Cuerpo de Bomberos respectivo; certificado de estar al día en los pagos o cuotas de administración del condominio; el Certificado de Cuenta de Integración de Capital del Banco Bolivariano; certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Samborondón.- Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo necesarias para la plena validez de la presente Escritura Pública.- Abogada María del Carmen Salazar.- Registro número Diez mil.- Guayaquil.- Hasta aquí la Minuta.- Es copia, la misma que se eleva a Escritura Pública, se agregan documentos de Ley.-



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON SAMBORONDON
COMPROBANTE DEFINITIVO DE INGRESO A CAJA

00000014

22/01/2002 COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA No. 2.817 No. Doc. 454.077 Cajas: JAC FRU1

CONTRIBUYENTE: LEBED SVIGILSKY DANIEL
 DIRECCION: SANTIAGO COMPOSTELA
 URBANIZACION: RIO GRANDE

CODIGO : 40-031 015 060 0 2 2 2.002
 N°- Titulo : 2.817

AVALUO TERRENO AVALUO CONSTRUCCION AVALUO COMERCIAL
 \$1,854.00 \$4,023.00 \$5,877.00

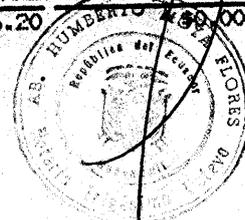
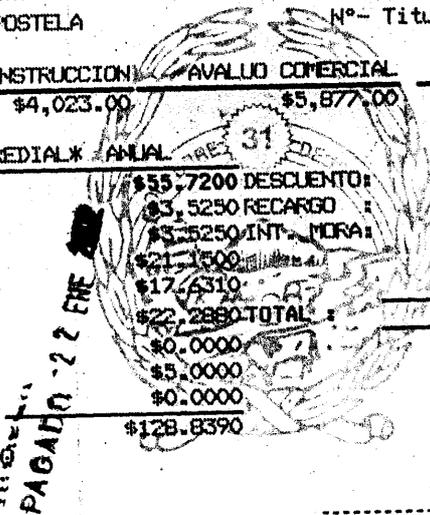
CATEGORIA : I-4/1a2
 AVALUO CATASTRAL DATOS HIPOTECA \$3,526.20

*** LIQUIDACION PREDIAL ANUAL**

PREDIOS URBANOS \$55,7200 DESCUENTO: \$5.0147
 1X1000 EDUCACION \$3,5250 RECARGO \$0.0000
 1X1000 MEDICINA RURAL \$3,5250 INT. MORA \$0.0000
 1,2,3 Y/D 6X1000 ADICIONAL \$21,1500
 VIV. RURAL INTERES SOCIAL \$17,4310
 C.E.M. \$22,2880 TOTAL: \$123.8200
 SOLAR NO EDIFICADO \$0.0000
 VALOR EMISION \$5.0000
 BONIFICACION PROF. \$0.0000

SUBTOTAL: \$128.8390

MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON



MUNICIPIO DE SAMBORONDON

CAJERO

COMPROBANTE

CUERPO DE BOMBEROS DE SAMBORONDON

Enero 22, 2002 TITULO ADICIONAL AL IMPTO. PREDIAL URBANO No.- 10802

CONTRIBUYENTE: LEBED SVIGILSKY DANIEL CODIGO 40 031 015 060 0 2 2
 DIRECCION SANTIAGO DE COMPOSTELA AÑO 2002
 URBANIZACION RIO GRANDE

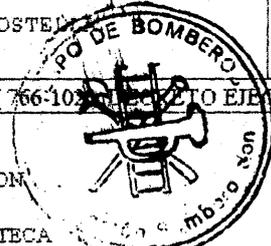
CUERPO DE BOMBEROS (766-1080) DECRETO EJECUTIVO 330 FEBRERO 28/49

AVALUO TERRENO 1,854.00
 AVALUO CONSTRUCCION 4,023.00
 AVALUO COMERCIAL 5,877.00
 DESCUENTO POR HIPOTECA 0.00
 AVALUO CATASTRAL 3,526.20

******* LIQUIDACION PREDIAL *******

1 1/2 POR MIL 5.29
 VALOR A EMISION 1.00
 TOTAL 6.29
 DESCUENTO 0.00
 INT. POR MORA 0.00

TOTAL A PAGAR 6.29



PAGADO 22 ENE 2002

Cuerpo de Bomberos SAMBORONDON

Esca. Gilda Serrano TESORERA

REGISTRO

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

09/09/2002 08:00 00000015

Formulario No.: 165894

Por: USD :4.00

Notaría No38

No. Municipio: 6758683

Comprador / A favor de: INMOB. MIDANIC S.A

Vendedor / Que otorga: DANIEL LEBED SVIGILSKI Y SRA

Concepto: APORTE INMUEBLE

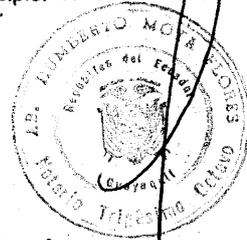
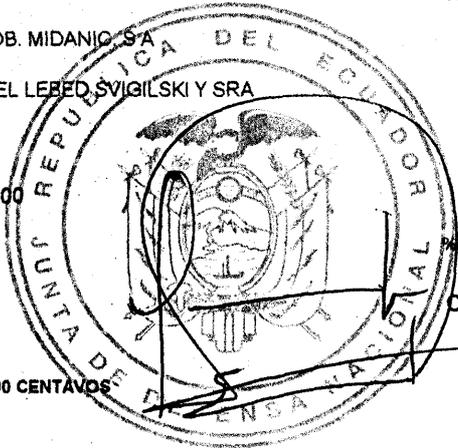
Base imponible: USD : 3500.00

Observaciones: % Multa: 0

Provincia: GUAYAS

Parroquia: XXX

Son: CUATRO DOLARES CON 00/100 CENTAVOS



Descuento: 0

Cantón: GUAYAQUIL

ETR ETR
AUX. CAJA CAJERO

Grupo Página
48607 6 / 30

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0055528

G

ORIGINAL



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

105.00 CTS

Nº B- 071530 IMPUESTO DE ALCABALAS

USD 105,00
POR U.S.\$

DANIEL LEBED Y MARIA CRESPO

RECIBI de

la cantidad de CIENTO CINCO CON 00/100 DOLARES

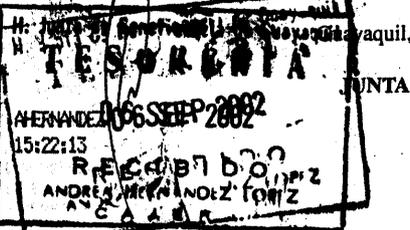
FOR CONCEPTO DEL TRES POR CIENTO ADICIONAL
por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de
USD 3.500,00

U.S.\$ por la transferencia
de dominio de APORTE A INMUEBLE AF.- CIA, INMOB. MIDANIC S.A.

PAGADO EN CHEQUE CH.224 BCO., GUAYAQUIL SANGORONDON

NOTARIA TRIGESIMO OCTAVA ABGDO. HUMBERTO MOYA FLORES
SEGUN ART.104 DEL TITULO 13 DE LA LEY PARA LA PROMOCION DE LA INMERSION Y DE LA
PARTICIPACION CIUDADANA R.O.# 144 DE 18-AGO-2000
según Art. 20 del Decreto Ejecutivo Nº 900 de Mayo de 1946.

5 de SEPTIEMBRE XXX 2002



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa
TESORERO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD CANTON SAMBORONDON

No. 1840

Propietario: _____

Solicitante: _____

Asunto: _____

Título: _____

Ubicación: _____

Ingresos: _____

000000016



EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON, CERTIFICA: Que examinados los Registros de inscripción de esta Oficina, según sus índices, desde el dos de Enero de mil novecientos noventa y siete, hasta esta fecha, no aparece que el señor **DANIEL LEBED SVIGILSKY**, haya enajenado el inmueble de su propiedad compuesto de **Departamento identificado como RG NUMERO DIECISIETE**, al que le corresponde una alícuota equivalente al **Cincuenta por ciento**, del Condominio **"RESIDENCIAS RG NUMERO DIECISÉIS Y RG NUMERO DIECISIETE"**, el mismo que se levanta sobre el solar Treinta y seis, de la Zona "C", de la Urbanización "Río Grande", ubicada en esta jurisdicción Cantonal, ni que esté sujeto a Embargo, ni a Prohibición Judicial de Enajenar o Gravar, ni afectado con gravamen alguno.- Lo adquirió de la siguientes forma: la alícuota por compra a los cónyuges señores Ingeniero Civil Luis Rubén Torres Barriga y María Román Pareja de Torres; Y, el Departamento por haberla mandado a construir al Ingeniero Civil Luis Rubén Torres Barriga, según consta de la Escritura Pública extendida el treinta y uno de Diciembre de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario del Cantón Guayaquil Abogado Cesario Condo Chiriboga; e inscrita el veinte de Junio de mil novecientos noventa y siete.- Los linderos y medidas del inmueble objeto de esta Certificación son los siguientes:- **Por el Norte**, Calle Pública denominada Santiago de Campóstela con una línea recta que mide quince metros trescientos dos milímetros; **Por el Sur**, Solar número cincuenta y uno de la Zona B, en una línea recta que mide quince metros con doscientos setenta y cinco milímetros; **Por el Este**, Paso Peatonal que separa al solar en el que se asienta el condominio con una línea recta que mide treinta metros trescientos quince milímetros; y, **Por el Oeste**, el Departamento RG número dieciséis en una línea recta paralela a la anterior que mide treinta metros trescientos quince milímetros. Medidas que hacen una superficie de **Cuatrocientos sesenta y tres metros cuadrados cincuenta y dos decímetros cuadrados**.- Samborondón, a dieciséis de Agosto del dos mil dos.-

M.C.R.

[Handwritten Signature]
AB. JORGE CORNEJO ARIAS
 REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
 DEL CANTON SAMBORONDON



En la Urbanización Río Grande
Km. 0.5 vía a Samborondón
Teléfono: 832933 Telefax: 832934
Apartado Postal 7383, Guayaquil

00000017
FUNDACION
Cívica, Cultural y Deportiva
RIO GRANDE



A QUIEN CORRESPONDA

Certifico que el señor DANIEL LEBED SVIGILSKY, propietario del Solar # 36 en la Zona "C" de la Urbanización "RIO GRANDE", se encuentra al día en el pago de sus contribuciones comunitarias.

Atentamente,


Sonia Carbo Wright
Administrador General

Agosto 5 del 2002

FUNDADA EL 25 DE JULIO DE 1988, DIA DEL APOSTOL SANTIAGO
Con personalidad jurídica por aprobación de su Estatuto mediante acuerdo No. 05192 de
2 de Agosto de 1989, publicado en el Registro Oficial No. 250 de 9 de Agosto del mismo año.

No. 1229

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Decreta:

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

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO II

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

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

ARTICULO 7: 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 liquidación de alguno de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquellos, en los términos de este Reglamento General.

ARTICULO 8: 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 aquellos 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:

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

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

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

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

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas 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 Organismo Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al uso 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 Organismos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

CAPITULO IV**DE LAS SANCIONES**

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

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

CAPITULO V**DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

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

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

- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal; acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal.
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración.
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes.
- g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedara encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia.
- h) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar 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 de un inmueble 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 le establezca la Asamblea de Copropietarios, o el Organo encargado de establecer las políticas de administración del inmueble;

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

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

CAPITULO VI

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

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

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

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

energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del edificio 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. Quiénes 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 COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reposición que se originen en actos de copropietario o usuario, serán de cuenta de copropietario y usuario responsable en forma

ARTICULO 31: DEL FONDO COMUN

Se establece la obligación de crear un Fondo de Reserva para reparaciones de los bienes de cuenta para gastos comunes urgentes o imprevistos como accidentes y terremotos y para gastos que deban realizarse a futuro de acuerdo a la Ley y materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

CAPITULO VII

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

ARTICULO 32: ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y 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, 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 lo

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

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

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

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

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

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden 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.

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

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

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

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

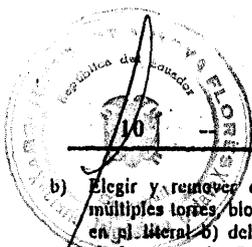
ARTICULO 42: VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

ARTICULO 48: RENUNCIA. El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren doloosas 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 juzgarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

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

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

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

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

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

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presente la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y 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;
- 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 atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan en cada caso y, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.

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

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

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

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

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

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

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

- h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los Organos de Administración;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente 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;

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

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

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

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

CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

CAPITULO IX

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

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

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

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

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



DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

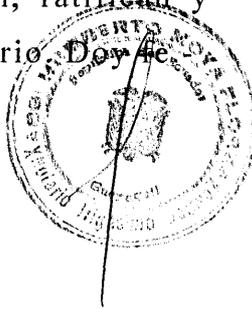
(.) Jamil Mahuad Witt, Presidente Constitucional de la República.

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

Es fiel copia del original. Lo certifico:

En Damián Yuleo Ch., Secretario General de la Presidencia de

Leída esta Escritura de principio a fin, por mí el Notario en alta voz, a los otorgantes quienes la aprueban en todas sus partes, se afirman, ratifican y firman en unidad de acto, conmigo el Notario



René Lebed Svigilsky

ING. RENÉ LEBED SVIGILSKY

Ced. U. No. 0904859360

Cert. Vot.

Daniel Lebed Svigilsky

DANIEL LEBED SVIGILSKY

Ced. U. No. 0904859345

Cert. Vot.

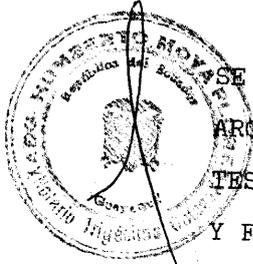
María Isabel Crespo Bayona de Lebed

MARÍA ISABEL CRESPO BAYONA DE LEBED

Ced. U. No. 090733346-2

Cert. Vot.

Ab. Humberto Moya Flores
EL NOTARIO
AB. HUMBERTO MOYA FLORES.



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

GUAYAQUIL, 13 DE SEPTIEMBRE DEL 2.002

EL NOTARIO

Abg. Humberto Moya Flores
Notario Trigesimo Octavo de Guayaquil

RAZON:

CERTIFICO QUE EN ESTA FECHA HE CUMPLIDO CON LO QUE DISPONE EL ART. 2 DE LA RESOLUCIÓN NUMERO 02-G-IJ-0008946 DEL DIRECTOR JURÍDICO DE COMPAÑÍAS DE LA INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL, DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, DE FECHA 20 DE NOVIEMBRE DEL 2002, POR LO QUE HA QUEDADO ANOTADO AL MARGEN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE UNA COMPAÑÍA ANÓNIMA QUE SE DENOMINA INMOBILIARIA MIDANIC S.A.; LOS ESTATUTOS SOCIALES Y MÁS CONVENCIONES Y DECLARACIONES LA MISMA QUE FUE OTORGADA EN ESTA NOTARÍA EL 05 DE AGOSTO DEL 2002.

GUAYAQUIL, NOVIEMBRE 20 DEL 2.002

EL NOTARIO

Abg. Humberto Moya Flores
Notario Trigesimo Octavo de Guayaquil

TÍPICO.- Dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Tercero de la Resolución No. 02-G-IJ-0008946, dictada por el señor Director Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el veinte de Noviembre del dos mil dos, la Transferencia de Dominio que realizan los cónyuges señores: Daniel Lebad Svigilsky y doña María Isabel Crespo Bayona de Lebad, a favor de la COMPAÑIA INMOBILIARIA MIDANIC S.A., queda inscrita de fojas 3.258 a 3.281, con el No. 122 en el Registro de Propiedad Horizontal; y, anotada bajo el No. 1.483 en el Repertorio; se archivan los comprobantes de pago de impuestos de Registros y adicionales.-
Samborombón, a nueve de Diciembre del dos mil dos.-

P.M.T.



JORGE CORNEJO ARIAS
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
DEL CANTON SAMBOROMBÓN

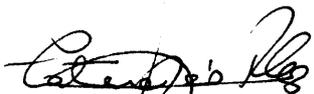


Dra. Norma Plaza
de Garcia

REGISTRADORA
MERCANTIL

**REGISTRO MERCANTIL
CANTON GUAYAQUIL**

1. - En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 02-G-IJ-0008946, dictada por el Director Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil; el 20 de Noviembre del 2002, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la **Constitución** de la compañía denominada **INMOBILIARIA MIDANIC S.A.**, de fojas **158.302 a 158.347**, Número **23.817** del Registro Mercantil y anotada bajo el número **36.772** del Repertorio.- Quedando incorporado el Certificado de Afiliación a la Cámara de Comercio de Guayaquil.-
2.- Certifico: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura.- Guayaquil, dieciséis de Diciembre del dos mil dos.-


**AB. TATIANA GARCIA PLAZA
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
DELEGADA**

ORDEN: 38319
LEGAL: SILVIA COELLO
COMPUTO: SARA CARRIEL
DEPURADOR: MARIANELLA ALVARADO
RAZON: LAURA ULLOA
REVISADO POR: 

