

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

000 2



1 ESCRITURA NUMERO: 351-1/2002

2 CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA ANÓNIMA DENOMINADA  
3 GAROAL S. A.

4 CUANTIA: \$ 800,00

5 En la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, República del  
6 Ecuador, hoy día ocho de Mayo del dos mil dos, ante mi abogado

7 GERMAN CASTILLO SUAREZ, Notario Décimo Octavo de este Cantón,  
8 comparecen los señores doctor ROBERTO GABRIEL ALOMIA ARRIETA,

9 quien declara ser ecuatoriano, soltero, médico, domiciliado en esta ciudad, por  
10 sus propios derechos; y, FRANCISCO GABRIEL ALOMIA SAENZ, quien

11 declara ser ecuatoriano, soltero, ejecutivo, domiciliado en esta ciudad, por sus  
12 propios derechos; los comparecientes son mayores de edad, capaces para

13 obligarse y contratar a quienes de conocer doy fe. Bien instruidos en el objeto  
14 y resultados de esta escritura pública de CONSTITUCIÓN DE COMPAÑÍA

15 ANÓNIMA a cuyo otorgamiento concurren con amplia y entera libertad, para  
16 que la autorice me presentan la minuta que dice así: "SEÑOR NOTARIO: En

17 el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual  
18 conste la constitución de la compañía anónima GAROAL S.A., que se

19 determina y contiene al tenor siguiente:-----

20 PRIMERA PARTE: INTERVINIENTES: Comparecen a la celebración y  
21 suscripción de esta escritura pública, las siguientes personas: Uno.-) Doctor

22 ROBERTO GABRIEL ALOMÍA ARRIETA, ecuatoriano, de estado civil  
23 soltero, domiciliada en esta ciudad, de profesión doctor en medicina y cirugía;

24 y, Dos.-) FRANCISCO GABRIEL ALOMÍA SAENZ, ecuatoriano, ejecutivo,  
25 soltero, domiciliado en esta ciudad .-----

26 SEGUNDA PARTE: ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA.-----

27 ARTICULO UNO.- El nombre de la compañía es GAROAL S. A constituye  
28 una persona jurídica y es de nacionalidad ecuatoriana. -----

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

1 ARTICULO DOS.- DOMICILIO.- El domicilio principal de la compañía es  
2 la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador,  
3 pudiendo establecer sucursales, agencias y oficinas en cualquier parte del país  
4 o del exterior.-----

5 ARTICULO TRES.- OBJETO SOCIAL.- La compañía tiene por objeto social  
6 dedicarse a la elaboración, producción, comercialización, distribución,  
7 arrendamiento mantenimiento importación y exportación de clase de  
8 TEXTOS, REVISTAS, PUBLICACIONES EDUCATIVAS, Y LIBROS  
9 CIENTÍFICOS Y DE CULTURA GENERAL PARA ESTUDIANTES Y  
10 PROFESIONALES; a la instalación de hospitales, clínicas y centros médicos,  
11 pudiendo al efecto elaborar, producir comercializar, distribuir, arrendar,  
12 mantener, importar y exportar todos los materiales, herramientas, maquinas,  
13 equipos, accesorios, repuestos y demás productos o elementos que se  
14 requieran para el cumplimiento de tales actividades; igualmente podrá  
15 dedicarse al mandato, arrendamiento y todo lo relacionado con bienes raíces,  
16 así como, en general, ejecutar los actos, celebrar los contratos, adquirir los  
17 derechos y contraer las obligaciones que estén directa o indirectamente  
18 relacionadas con el objeto social. Para el cumplimiento de su objeto social la  
19 compañía podrá realizar y celebrar todos los actos y contratos permitidos por  
20 la ley é incluso intervenir en la constitución de sociedades de  
21 responsabilidad limitada y anónima, adquirir acciones y suscribir  
22 participaciones en compañías constituidas o por constituirse.-----

23 ARTICULO CUATRO.-) PLAZO: El plazo de duración de la compañía es  
24 de cincuenta años, contados a partir de la inscripción de ésta escritura  
25 constitutiva en el Registro Mercantil.-----

26 ARTICULO CINCO.- A ) CAPITAL SOCIAL.- El capital social de la  
27 compañía es de OCHOCIENTOS DOLARES de los Estados Unidos de  
28 América dividido en OCHOCIENTAS acciones ordinarias y nominativas de

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

000



1 UN DÓLAR de los Estados Unidos de América cada una. B )  
2 AUTORIZADO : El capital autorizado de la compañía es de MILAYAO  
3 SEISCIENTOS DOLARES de los Estados Unidos de América .  
4 ARTICULO SEIS.-) GOBIERNO, ADMINISTRACION Y  
5 RERESENTACION LEGAL.- La compañía está gobernada por la Junta  
6 General de Accionistas y administrada por el Gerente General, y el  
7 Presidente , quienes tendrán los deberes y atribuciones que se determinan en  
8 la ley y en los presentes estatutos.- La REPRESENTACION LEGAL de la  
9 compañía estará a cargo del Gerente General y del Presidente, quienes tienen  
10 la representación judicial y extrajudicial en forma individual ó conjunta,  
11 durarán DOS años en el ejercicio de su cargo y serán elegidos por la junta  
12 general de accionistas.-----  
13 ARTICULO SIETE.-) DE LA JUNTA GENERAL Y DE LAS REUNIONES  
14 DE LA MISMA ORDINARIAS Y NOMINATIVAS.- La Junta General de  
15 Accionistas es el órgano supremo de la compañía y sus acuerdos y  
16 resoluciones obligan a los accionistas, funcionarios y empleados. La  
17 convocatoria a Junta General se hará mediante aviso publicado en uno de los  
18 periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía,  
19 suscrito por el Gerente General o por el Presidente.- Tal convocatoria se hará  
20 por lo menos con ocho días de anticipación al fijado para la reunión,  
21 expresándose el lugar, día y hora y los asuntos o puntos que serán objeto de  
22 consideración de la Junta. Será nula toda resolución tomada sobre un objeto o  
23 asunto no mencionado o puntualizado en la convocatoria, salvo las  
24 excepciones de ley. Sin embargo, cuando todo el capital social estuviere  
25 presente y los asistentes a la reunión acepten por unanimidad la celebración  
26 de la junta, ésta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida,  
27 en cualquier tiempo y en cualquier lugar del territorio nacional, para tratar  
28 cualquier asunto; en todo caso, todos los asistentes deberán suscribir el acta de

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ  
NOTARIO DECIMO OCTAVO  
GUAYAQUIL - ECUADOR**

1 dicha junta, bajo sanción de nulidad. Las juntas generales son ordinarias y  
2 extraordinarias, se reunirán en el domicilio de la compañía. La Junta General  
3 se reunirá ORDINARIAMENTE, por lo menos una vez al año, dentro de los  
4 tres primeros meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la  
5 compañía, y además. Las Juntas Generales EXTRAORDINARIAS, se  
6 reunirán en cualquier época del año en que fueren convocadas, cuando así lo  
7 resolviere el Gerente General o el Presidente o lo solicitare él o los  
8 accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital  
9 social; solicitud que deberá ser por escrito con indicación del asunto o  
10 asuntos o puntos que se desean ser objetos de consideración de la junta.-----

11 ARTICULO OCHO.-) DEL FONDO DE RESERVA LEGAL DE LAS  
12 UTILIDADES Y OTROS. Para todo lo concerniente al FONDO de  
13 RESERVA LEGAL, pérdida o destrucción de acciones, transferencia,  
14 transformación, liquidación y todo aquello que estos estatutos no expresen, se  
15 estará a lo que dispone la Ley de Compañías. Las UTILIDADES serán  
16 repartidas en proporción al valor pagado de las acciones. La compañía se  
17 DISOLVERA ANTICIPADAMENTE en cualquier momento y por cualquier  
18 motivo si la Junta General de Accionistas así lo determina. El Gerente  
19 General y/o el Presidente actuarán en formas individual o conjuntamente  
20 como liquidadores de la compañía.-----

21 ARTICULO NUEVE.-) QUORUM.- El quórum para las Juntas Generales  
22 será la concurrente que represente por lo menos la mitad del capital social  
23 pagado en primera convocatoria, y con el número de accionistas presentes en  
24 segunda convocatoria, debiendo expresarse así en la referida convocatoria.-----

25 ARTICULO DIEZ.-) QUORUM RESOLUTIVO.- Las resoluciones de las  
26 Juntas Generales se tomarán por mayoría simple de votos del capital pagado  
27 concurrente a la reunión; salvo aquellos casos en la ley o que estos estatutos  
28 exigieren una mayor proporción; los votos en blanco y las abstenciones se

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR** 000



1 sumarán a la mayoría numérica.-----  
2 ARTICULO ONCE.-) FORMA DE LLEVAR EL LIBRO DE ACTAS.- De  
3 cada sesión se levantará una acta extendida a máquina, en hojas debidamente  
4 foliadas. Se formará un expediente de cada Junta General, el mismo que  
5 contendrá la copia del acta y los documentos que justifiquen que la  
6 convocatoria ha sido realizada en la forma señalada en la Ley, en los  
7 Reglamentos y en los presentes estatutos. Se incorporarán también a dicho  
8 expediente todos aquellos documentos que hubieren sido conocidos por la  
9 Junta.-----

10 ARTICULO DOCE.-) ATRIBUCIONES DE LAS JUNTAS GENERALES.-

11 Las atribuciones de la Junta Generales son las siguientes:-----

12 UNO.-) Nombrar, reelegir y remover al Gerente General, al Presidente, y a los  
13 Comisarios de la compañía, de conformidad con la Ley y señalar sus  
14 remuneraciones.-----

15 DOS.-) Conocer y aprobar anualmente el Balance General y Estado de  
16 pérdidas y ganancias de la Compañía, los que deberán ser presentados con el  
17 informe del Comisario, de conformidad con lo establecido en el artículo  
18 trescientos veintiuno de la Ley de Compañías.-----

19 TRES.-) Disponer el reparto de utilidades;-----

20 CUATRO.-) Resolver sobre el aumento o disminución del capital, prórroga o  
21 disminución del plazo de la compañía y la reforma de estatutos ;-----

22 CINCO.-) Autorizar la transferencia, enajenación y gravamen a cualquier  
23 título de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía ;-----

24 SEIS.-) Resolver sobre la disolución anticipada de la compañía; y-----

25 SIETE.-) Todas la demás atribuciones que le confiere la ley y los presentes  
26 estatutos Sociales.-----

27 ARTICULO TRECE.-) Presidirá las Juntas Generales el Presidente y actuará  
28 de Secretario el Gerente General, pudiendo nombrarse en caso necesario un

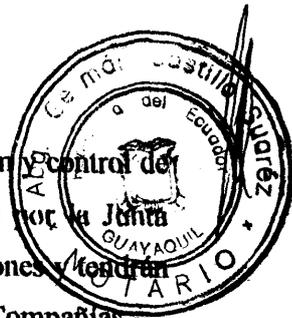
**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

- 1 Director o Secretario ad-hoc.-----
- 2 ARTICULO CATORCE.-) Al terminarse la Junta General Ordinaria o  
3 Extraordinaria o Universal se concederá un receso para que el Gerente  
4 General como Secretario o quien haga sus veces redacte un acta - resumen de  
5 las resoluciones o acuerdos tomados, con el objeto de que dicha acta-resumen  
6 pueda ser aprobada por la Junta General; tales acuerdos o resoluciones  
7 entrarán en vigencia de inmediato. Todas las actas de Junta General serán  
8 firmadas por el Presidente y por el Gerente General- Secretario o quienes  
9 hayan hecho sus veces en la reunión y se elaboran de conformidad con el  
10 respectivo reglamento.-----
- 11 ARTICULO QUINCE .-) FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES. -  
12 Las facultades de los administradores serán las contempladas en el artículo  
13 ciento veintitrés y otros de la Ley de Compañía, entre las cuales además son  
14 las siguientes:-----
- 15 OTROS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL GERENTE GENERAL Y  
16 DEL PRESIDENTE.-----
- 17 UNO.-) Administrar con poder amplio, general y suficiente los  
18 establecimientos, empresa, instalaciones y negocios de la compañía  
19 ejecutando a nombre de ella toda clase de actos y contratos sin más  
20 limitaciones que las señalados en estos Estatutos. -----
- 21 DOS.- ) Manejar los fondos de la sociedad bajo su responsabilidad, abrir,  
22 manejar cuentas corrientes y efectuar toda clase de operaciones bancarias,  
23 civiles y mercantiles. -----
- 24 TRES.- ) Suscribir pagarés, letras de cambio y en general todo documento  
25 civil o comercial que obligue a la compañía.-----
- 26 CUATRO.- ) Suscribir conjuntamente los títulos de acciones de la compañía.--
- 27 CINCO.-) Otorgar poderes generales o especiales; los primeros previa  
28 autorización de la junta general;-----

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

000

5



1 ARTICULO DIECISEIS.- FISCALIZACION.- La fiscalización y control de  
2 la compañía estará a cargo de uno o más Comisarios elegidos por la Junta  
3 General de Accionistas, quienes duraran DOS años en sus funciones y tendrán  
4 las facultades y deberes establecidos expresamente en la Ley de Compañías.--

5 TERCERA PARTE.- DE LA SUSCRIPCION Y PAGO DEL CAPITAL

6 SOCIAL .- El capital social está formado por las aportaciones de los

7 accionistas fundadores señores: A - UNO ) Doctor Roberto Gabriel Alomía

8 Arrieta , suscribe SETECIENTOS NOVENTA acciones ordinarias y

9 nominativas de UN DÓLAR de los Estados Unidos de América, cada una ,en

10 el capital social de la compañía, pagado en especie la cantidad de

11 DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES de los Estados Unidos de América,

12 mediante el aporte de un inmueble que se describe más adelante, con el cual

13 paga parte del valor nominal de cada una de dichas acciones.- A - DOS - )

14 Francisco Gabriel Alomía Sáenz, suscribe DIEZ acciones ordinarias y

15 nominativas de UN DÓLAR de los Estados Unidos de América, cada una ,en

16 el capital social de la compañía, pagado en dinero en efectivo el cien por

17 ciento del valor nominal de cada una de dichas acciones, esto es, la cantidad

18 de DIEZ DOLARES de los Estados Unidos de América conforme consta del

19 certificado bancario de integración de capital que se incorpora otorgado por el

20 Banco de Guayaquil. El total pagado por los accionistas fundadores es la

21 cantidad de DOSCIENTOS SESENTA DOLARES de los Estados Unidos de

22 América.-----

23 B - ) DESCRIPCIÓN E HISTORIA DE DOMINIO DEL INMUEBLE QUE

24 SE APORTA : B. UNO) El doctor Roberto Alomía Arrieta, es actual

25 propietario de un inmueble consistente tanto en el departamento número

26 TRESCIENTOS DOS, del tercer piso del bloque multifamiliar número

27 CINCO tipo BM DIECISEIS, de la urbanización Pradera DOS de la parroquia

28 Ximena de la ciudad de Guayaquil, así como de la alicuota de terreno que le

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

1 corresponde del CERO ENTERO SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE  
2 MILÉSIMOS POR CIENTO *milésimos por ciento de los bienes comunes del*  
3 referido bloque .- B. DOS) El aportante lo adquirió por compra de los  
4 gananciales y derechos y acciones hereditarios que hicieron a su favor los  
5 señores Frangil Alberto Rosero Tafur, Veriosca del Sisne Rosero Madrid y  
6 Franklin Danilo Rosero Madrid, mediante escritura pública que autorizó el  
7 Notario del Cantón Pedro Carbo, abogado Amando Correa Granoble el  
8 veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y cuatro é inscrita en el  
9 Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil en el tomo ciento treinta y  
10 nueve, de fojas setenta y un mil ciento nueve número tres mil veintinueve del  
11 libro de propiedades , de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y siete.  
12 B. TRES) A su vez, los indicados vendedores lo adquirieron por herencia de la  
13 señora Teresa de Jesús Madrid Villacís de Rosero, la que falleció en la ciudad  
14 de Guayaquil el nueve de febrero de mil novecientos ochenta y dos, que a su  
15 fallecimiento le sucedieron como únicos y universales herederos su cónyuge  
16 señor Frangil Alberto Rosero Tafur en el cincuenta por ciento y el otro  
17 cincuenta por ciento le sucedieron sus hijos Veriosca del Sisne Rosero Madrid  
18 y Franklin Danilo Rosero Madrid .-----  
19 B. CUATRO) Mediante sentencia dictada por el Juez Séptimo de lo Civil de  
20 Guayaquil el treinta de abril de mil novecientos ochenta y cinco, obtuvieron la  
21 posesión efectiva pro-indiviso y sin perjuicio de terceros de los bienes dejados  
22 por la prenombrada causante; sentencia que se inscribió con fecha seis de  
23 mayo de mil novecientos ochenta y siete .-----  
24 B. CINCO) Los cónyuges Rosero – Madrid, adquirieron el mencionado  
25 inmueble por compra al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, según consta de la  
26 escritura celebrada ante el Notario de Guayaquil doctor Gustavo Falcof  
27 Ledesma el veintidós de agosto de mil novecientos setenta y ocho , inscrita en  
28 el Registro de la propiedad de Guayaquil el ocho de noviembre de mil

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR** 000 6



1    novecientos setenta y ocho .-----  
2    C.-) MEDIDAS Y LINDEROS DEL DEPARTAMENTO QUE SE  
3    APORTA:- El departamento esta comprendido dentro de los siguientes  
4    linderos y medidas: POR EL NORTE: Patio interior, con tres metros  
5    veinticinco centímetros; más tres metros noventa y cinco centímetros; dos  
6    metros noventa centímetros; POR EL SUR: Area verde comunal con  
7    camineria con siete metros; más tres metros quince centímetros; POR EL  
8    ESTE: Departamento trescientos uno, con siete metros veinte centímetros;  
9    más un metro veinticinco centímetros. Y; POR EL OESTE: Departamento  
10   trescientos tres del bloque número cuatro, con noventa y cinco centímetros;  
11   más seis metros veinticinco centímetros; más un metro cinco centímetros.-  
12   Medidas que hacen un área o superficie total de ochenta metros cuadrados,  
13   ochenta y seis decímetros cuadrados.- -----

14   C. UNO) MEDIDAS Y LINDEROS DEL SOLAR SOBRE EL QUE SE  
15   LEVANTA EL INMUEBLE QUE SE APORTA : - El solar donde esta  
16   construido el referido departamento número trescientos dos, en el bloque  
17   multifamiliar número CINCO y se encuentra comprendido dentro de los  
18   siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE, calle vehicular, con ciento  
19   cincuenta y tres metros; por el SUR, Parqueaderos, con ciento cincuenta y tres  
20   metros; por el ESTE: vehicular, con noventa y cinco metros cincuenta  
21   centímetros; y, POR EL OESTE: Peatonal con ochenta y un metros, medidas  
22   que hacen una superficie de trece mil quinientos veinticuatro metros  
23   cuadrados, tal como consta del Certificado de Avalúo otorgado por la  
24   Municipalidad de Guayaquil, signado con el número CERO CERO SESENTA  
25   Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE de fecha catorce de  
26   Febrero del dos mil dos, que se agrega como habilitante; .-----

27   C. DOS) REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL . Este inmueble  
28   mediante autorización de la Muy Ilustre Municipalidad del Cantón Guayaquil,

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

1 de fecha dieciocho de agosto de mil novecientos setenta y siete, fue  
2 incorporado al Régimen d Propiedad Horizontal al que han sido adquisitivo de  
3 dominio y declaraciones - Los accionistas fundadores, declaran que han  
4 recibido del aportante una copia del reglamento y se hayan plenamente  
5 impuestos de su contenido y que se adhieren al mismo a nombre de la  
6 compañía en formación GAROAL S.A. -----

7 C. TRES) IDENTIFICACIÓN CATASTRAL MUNICIPAL DEL  
8 INMUEBLE QUE SE APORTA : El indicado inmueble tiene la identificación  
9 catastral municipal actual : CUARENTA Y CINCO - CERO QUINIENTOS  
10 OCHENTA Y SIETE - CERO CERO UNO - CERO - CUATRO -  
11 DIECIOCHO .-----

12 D - ) AVALUO DEL INMUEBLE QUE SE APORTA : Se deja expresa  
13 constancia que los accionistas fundadores de la compañía, han avaluado el  
14 inmueble que se aporta, previo asesoramiento en la cantidad de  
15 DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES de los Estados Unidos de América,  
16 en relación al certificado de avalúo comercial otorgado por la Municipalidad  
17 de Guayaquil que es la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES  
18 DIECISIETE CENTAVOS DE DÓLAR de los Estados Unidos de América,  
19 que se agrega a la presente escritura como habilitante , dejando además  
20 aclarado y como constancia, que no intervino en el avalúo el accionista  
21 aportante .-----

22 E - ) TRANSFERENCIA DE DOMINIO : Una vez que ha sido avaluado el  
23 inmueble que se aporta, el doctor Roberto Gabriel Alomía Arrieta, tiene a bien  
24 transferir, como en efecto transfiere en forma irrevocable, el dominio, uso ,  
25 goce y posesión del inmueble que se describe en la presente escritura, sin  
26 reservarse nada para sí .-----

27 F - ) SANEAMIENTO Y EVICCIÓN : El aportante, deja constancia que  
28 sobre el inmueble que aporta a la compañía GAROAL S.A. se encuentra libre



# COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MAY 22 2002 CAJ06 06337429

CONTRIBUYENTE  
GAROAL S.A.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL  
45-0587-001-0-4-18-1

CODIGO TRANSACC.  
ALC

CONCEPTO

## ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 16-MAY-2002  
 CUANTIA: 250.17 ALCUOTA: 100.0000 % Art. Forc. %

|  |        |        |       |
|--|--------|--------|-------|
| Por los Primeros \$.                               | 200.00 | 7.00 % | 11.00 |
| Por la Diferencia \$.                              | 50.17  |        | 3.51  |
| Adic. Alcabala a ECAPAG. (Alc.) 0,5 %              |        |        | 1.25  |
| Adic. Alcabala a ECAPAG. (A.P.) 1%                 |        |        | 2.50  |
| Adic. Alcabala a Consejo Prov. 3%                  |        |        | 2.50  |
| (-) Desc. en Alcabalas y Adiciones.                | 0.00 % |        |       |
| Total Impuesto de Alcabala Municipal               |        |        | 20.76 |
| Intereses por Alcabala y Registro Municipal        |        |        |       |
| Impuesto al Registro Municipal                     | 1.00 % |        | 2.50  |
| Registro Consejo Provincial 0.1%                   |        |        | 0.25  |
| Recargo Registro Municipal                         | 0.00 % |        |       |
| Recargo Registro Consejo Prov.                     | 0.00 % |        |       |
| (-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art.                |        |        |       |
| Tasa de Trámite Administrativo # 2308739           |        |        | 2.00  |
| Tasa de Trámite Catastro-Transferencia 1 Inmuebles |        |        | 2.00  |
| VALOR TOTAL A COBRAR                               |        |        | 27.51 |

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO \$ 27.51

CHEQUES \$

N/C y/o TRANSFER. \$

TOTAL RECIBIDO \$ 27.51

IMPUESTO M. CAJA 5578732 MAY 2002 PAGO

PAEETA DOLAR CONTRIBUYENTE 11:24:54 RVL SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

DIRECTOR FINANCIERO [Signature]

TESORERO MUNICIPAL [Signature]

JEFE DE RENTAS [Signature]

000

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Nº B-067607 IMPUESTO DE ALCABALAS

RECIBI de [Signature]

la cantidad de SIETE CON 51/100 DOLARES

por concepto del uno por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de USD 250,17 por la transferencia de dominio de GAROAL S.A.

PAGADO EN EFECTIVO

NOTARIA DECIPIO OUYMA

ARACELI GUERRERO CASTILLO SERVICIO

PARTICIPACION JURISDICCIONAL R.O.U. 144 DE 18-AUG-2000 según Art. 20 del Decreto Ejecutivo Nº 900 de Mayo de 1946.

M. Benítez de Beneficencia de Guayaquil

TESORERIA

RECIBIDO

ROBERTO GUERRERO ULLOA

CAJERO

22 MAYO 2002

Guayaquil, 22 de MAYO 2002

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Econ. Roberto Guerrero Ulloa

TESORERO

ALCABALA

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

173

27/05/2002 08:58

Formulario No.: 145833

Por: USD : 1.75

Notaría No. 18

No. Municipio: 6534521

Comprador / A favor de: GAROAL S A

Vendedor / Que otorga: ROBERTO ALOMIA ARRIETA

Concepto: COMPRA VENTA

Base imponible: USD : 250.17

Observaciones: % Multa: 0

Provincia: GUAYAS

% Descuento: 0

Cantón: GUAYAQUIL

Parroquia: XXX

Son : UNO DOLARES CON 75/100 CENTAVOS

ETR ETR  
AUX. CAJA CAJERO

Grupo Página  
45014 25 / 81

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0036280 g

ORIGINAL

REGISTRO

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

27/05/2002 08:56

Formulario No.: 145834

Por: USD : 0.75

Notaría No. 18

No. Municipio: 6535412

Comprador / A favor de: GAROAL S A

Vendedor / Que otorga: ROBERTO ALOMIA ARRIETA

Concepto: COMPRA VENTA

Base imponible: USD : 250.17

Observaciones: % Multa: 0

Provincia: GUAYAS

% Descuento: 0

Cantón: GUAYAQUIL

Parroquia: XXX

Son : CER0 DOLARES CON 75/100 CENTAVOS

ETR ETR  
AUX. CAJA CAJERO

Grupo Página  
45014 28 / 81

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0036281 g

ORIGINAL

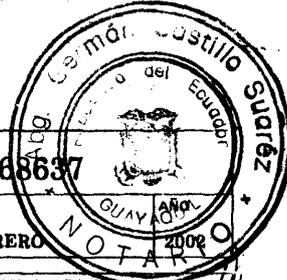
000 8



Muy Ilustre  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

**INFORME DE AVALUO PARA  
TRANSFERENCIA DE DOMINIO**

|     |         |      |
|-----|---------|------|
| No. | 0068637 |      |
| DIA | MES     | AÑO  |
| 14  | FERRERO | 2008 |



**DATOS DE LOS OTORGANTES**

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| OTORGANTE                       | CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C. |
| ALOMIA ARRIETA ROBERTO GABRIEL  |                               |
| REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO | CEDULA DE CIUDADANIA          |
|                                 |                               |

**DATOS DEL PREDIO**

|                      |            |                    |
|----------------------|------------|--------------------|
| CODIGO CATASTRAL     | CIUDADELA  | PARROQUIA O SECTOR |
| 45-0587-001-0-4-18   | PRADERA II | XIMENA             |
| DIRECCION            | No.        | MANZANA SOLAR      |
| PRADERA II (MZ D-18) |            | 0587 001           |

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

|           |                      |             |      |
|-----------|----------------------|-------------|------|
| CIUDAD    | TIPO DE CONSTRUCCION | DD-MMM-YYYY | No.  |
| GUAYAQUIL |                      | 02 ABR 1997 | 3029 |

**LINDEROS Y MEDIDAS SEGUN ESCRITURAS**

|                       |                         |  |                     |
|-----------------------|-------------------------|--|---------------------|
| NORTE                 | SUR                     | ESTE   | OESTE               |
| VEHICULAR 153.00 Mts. | PARQUEADERO 153.00 Mts. | VEHICULAR 95.50 Mts.   | PEATONAL 81.00 Mts. |
| SUPERFICIE DEL PREDIO |                         | CARACTERISTICAS DEL SOLAR  |                     |
| 13524 Mts.2           |                         | REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/> |                     |

**LINDEROS Y MEDIDAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL**

|                       |                         |  |                     |
|-----------------------|-------------------------|--|---------------------|
| NORTE                 | SUR                     | ESTE   | OESTE               |
| VEHICULAR 153.00 Mts. | PARQUEADERO 153.00 Mts. | VEHICULAR 95.50 Mts.   | PEATONAL 81.00 Mts. |
| SUPERFICIE DEL PREDIO |                         | CARACTERISTICAS DEL SOLAR  |                     |
| 13524.00 Mts.2        |                         | REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/> |                     |

**OBSERVACIONES**

DEPARTAMENTO # 302, 3ER. PISO, BLOQUE MULTIFAMILIAR "BM-16". ALICUOTA:0,638%.

|   |  |   |
|---|--|---|
| AVALUO DEL SOLAR                                | AVALUO DE LA EDIFICACION                     | Municipalidad de Guayaquil<br><br>Arq. Juan Palacios Sánchez<br>JEFE DEL DEPARTAMENTO DE<br>AVALUOS Y REGISTRO<br>JEFE DE AVALUOS Y REGISTROS |
| \$ *****65.33                                   | \$ *****184.84                               |   |
| ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL<br>***.6390000000 | AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL<br>\$ *****250.17 |   |
| OBJETO DEL CONTRATO<br>COMPRAVENTA              |  |   |

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



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

|     |     |      |          |          |
|-----|-----|------|----------|----------|
| MES | DIA | AÑO  | CAJA No. | No.      |
| ENE | 22  | 2002 | 10       | 06232881 |

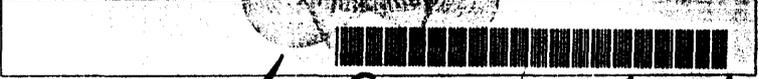
|                                |                                    |                  |
|--------------------------------|------------------------------------|------------------|
| CONTRIBUYENTE                  | CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL | CODIGO TRANSACC. |
| ALOMIA ARRIETA ROBERTO GABRIEL | 45-0587-001-0000-4-18              | PRU              |

**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2002**  
**TITULO DE CREDITO No. J-149442 (A)**

|                             |                         |                         |                         |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Av. Comercial \$ 250.17     | Av. Catastral \$ 150.10 | Hipot. / Rebaja \$ 0.00 | Av. Imponible \$ 150.10 |
| Impuesto Predial            | 1er. Sem. \$ 0.00       | 2do. Sem. (\$)          | 0.95                    |
| Adic. \$ por Mil.           | 0.48                    |                         | 0.45                    |
| Educ. Blem. Basica          | 0.08                    |                         | 0.08                    |
| Fondo Rec. Medicina         | 0.08                    |                         | 0.08                    |
| Cuerpo de Bomberos          | 0.11                    |                         | 0.11                    |
| Aseso Publico               | 0.00                    |                         | 0.00                    |
| T. Drenaje Pluvial (SCAPAQ) | 0.15                    |                         | 0.15                    |
| Cont. Esp. Mejoras          | 3.06                    |                         | 3.06                    |

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| VALOR RECIBIDO        |                     |
| EFFECTIVO             | \$ *****9.48        |
| CHEQUES               | \$ *****            |
| N/C y/o TRANSFER.     | \$ *****            |
| <b>TOTAL RECIBIDO</b> | <b>\$ *****9.48</b> |

Imp. Adic. : 9.64    Dectos : 16    Recargos : 00    Fecha Reg. : 17-DIC-2002  
 Coactiva : 00    Reten. : 00    Reten. : 00    Reten. : 00



*[Signatures]*  
 DIRECTOR FINANCIERO    TESORERO MUNICIPAL    JEFE DE RENTAS

629663 Municipal  
**CAJA 15**  
 2 PAPERETAS DOLAR  
 CONTRIBUYENTE  
**PAGADO**  
 16:1279  
 SELLÓ Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

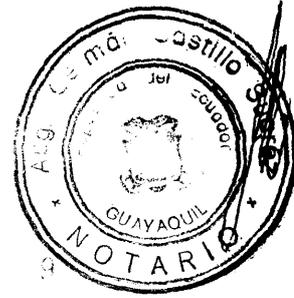
F08.07.011

**ESPACIO EN BLANCO**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Oficina: GUAYAQUIL



000

No. Trámite: 3082412

Tipo de Trámite: Constitución

Señor: BASTE DASSO VITTORIO

Fecha Reservación: 22/04/2002

PRESENTE:

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

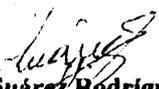
- 1.- **GAROAL S.A.**  
Aprobado

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL : **19/10/2002**  
PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

**ABG. MAURICIO TRUJILLO ARIZAGA**  
SECRETARIO GENERAL (E)

**CERTIFICACIÓN**

**Revisados los libros de ingreso y control administrativo del Edificio signado como Bloque B.5 de la Ciudadela Pradera II del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, ubicado en la ciudad de Guayaquil, no consta que el Dr. Roberto Alomía Arrieta, propietario del Departamento 302, del bloque antes mencionado mantenga saldo deudor por conceptos de cuotas, alicuotas, gastos administrativos determinados por la Asociación de propietarios.**  
**LO CERTIFICO.-----**

  
**Reina Suárez Rodríguez**  
**C.I. 0903767481**

**Guayaquil, abril 26 del 2002-04-26**





# REGISTRO OFICIAL

## ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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



000 15

### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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

EDMUNDO ARIZALA ANDRADE  
DIRECTOR ENCARGADO

Teléfono: Dirección: 282-564 -- Suscripción anual: \$/ 750.000  
Distribución (Almacén): 583-227 -- Impreso en la Editora Nacional  
4.000 ejemplares -- 32 páginas -- Valor \$/ 3.000

### SUMARIO:

|  | Págs.  |   | Págs.  |
|--|--|---|--|
| <b>FUNCIÓN EJECUTIVA</b>                                     |  | <b>MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR:</b> |  |
| <b>DECRETOS:</b>   |  | <b>RESOLUCIONES:</b>                    |  |
| 1226   | Dispónese que cualquier persona natural o jurídica que mantenga créditos con instituciones financieras que se encuentren en procesos de reestructuración o procedimientos de saneamiento, podrá cancelar la totalidad o parte del capital de tales operaciones con certificadas de depósito reprogramados de otra institución que se encuentre en reestructuración o saneamiento, siempre que se encuentren a nombre del titular del pasivo o endosados a nombre de la persona que solicita la cancelación y se encuentre amparado por la garantía de depósito ..... 2 | 290294                                  | Delégase al Subsecretario del Litoral para que, en el ámbito de su jurisdicción, suscriba los Acuerdos Ministeriales de aprobación de estatutos, reformas y modificaciones de organizaciones, sujetas al Código Civil ..... 18 |
| 1229   | Expídese el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal ..... 3   | <b>JUNTA BANCARIA:</b>                  |  |
| 1230   | Defínense las muestras sin valor para la aplicación del número 51 del artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas ..... 14   | JB-99-153                               | Modifícase la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria ..... 18  |
| 1235   | Expídese el Reglamento para el Manejo, Destino y Control de los Recursos de Autogestión del Servicio Exterior ..... 15   | JB-99-154                               | Elimínase de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria la referencia del artículo 73 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero ..... 19                          |
| <b>ACUERDOS:</b>   |  | JB-99-155                               | Modifícase la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria ..... 19  |
| <b>SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA:</b> |  | <b>SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS:</b>   |  |
| 125  | Deléganse atribuciones al Director de la Oficina de Planificación ..... 17   | 99-1-3-3-007                            | Adóptanse las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, preparadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador ..... 20  |

**FUNCION JUDICIAL**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA DE LO  
LABORAL Y SOCIAL:**

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

|   | Págs. |
|---|-------|
| 200-99 Gabriel Salomón Riquero Navarrete en contra del Consorcio Consumher -El Malantial Sirabag..... | 21    |
| 201-99 Fausto Williams Patiño Alvarez en contra de LECOMEN y otro.....                                | 22    |
| 206-99 Rodrigo González Villacrés en contra del Consejo Provincial de Esmeraldas.....                 | 22    |
| 209-99 José Franco Reyes Robles en contra del Ing. César Augusto Zuñiga y otro.....                   | 23    |
| 210-99 Eunice Muñoz Romero de Bodero en contra del Instituto Superior Tecnológico Espírita Santo..... | 24    |
| 219-99 Gabriel Rosalino Ortega en contra del Quito Tennis y Golf Club.....                            | 25    |
| 221-99 José Luis Morucho Naula en contra del Ministerio de Educación y Cultura.....                   | 26    |
| 228-99 Julio César Badango Flores en contra de Cementos Selva Alegre.....                             | 26    |

**ACUERDO DE CARTAGENA**

**DECISION:**

|  |    |
|--|----|
| 466 Prórroga de los plazos establecidos en la Decisión 370 para la última etapa de desmonte de la lista de excepciones al Arancel Externo Común..... | 27 |
|--|----|

**ORDENANZA MUNICIPAL:**

|  |    |
|--|----|
| Cantón Guachapala: Que regula la determinación, recaudación y administración del impuesto predial rústico..... | 28 |
|--|----|

N° 1226

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

**Considerando:**

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

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

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales,

**Decretar:**

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

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

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

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

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

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

( ) Ana Lucía Armiijos Hidalgo, Ministra de Finanzas y Crédito Público.

Es fiel copia del original.- La certifico:

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



No. 1229

**Jamil Mahoud Witt**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA**  
**REPUBLICA**

**Considerando:**

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

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

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

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

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

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

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

**Decreta:**

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

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

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

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

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

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

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

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

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

**CAPITULO II**

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

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

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

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

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alieutas 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 alieutas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquéllos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto en particular, entre ellos, los ascensores 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 alieutas 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 o 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 alieutas 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 alieutas 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 sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de



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

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

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

**CAPITULO III**

**DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble,
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requieren el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usados con fines ilícitos, o destinados 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 Organos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

**CAPITULO IV**

**DE LAS SANCIONES**

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

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

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

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

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

**CAPITULO V**

**DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

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

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



- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal; acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal.
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los organos competentes de la administración.
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes.
- g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedara encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia.
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o antéresis 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 referenciá.
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes.
- j) Enviar 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 contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten.

14

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

**ARTICULO 22: OBLIGACION ESPECIAL.-** El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no 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 punitiva vigente del Banco Central del Paraguay por cada mes o fracción de mes decretado sin cancelación.

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

**CAPITULO VI**

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

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

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

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

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

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 alcuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

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

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

**ARTICULO 27: PAGO DE LAS EXPENSAS ORDINARIAS DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.**- Si el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, se encuentra constituido por dos o más torres, bloques o conjuntos de vivienda o de comercio, el pago de las expensas ordinarias para los bienes comunes generales será de cuenta de todos los copropietarios en proporción a la alcuota 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 alcuota que cada uno de ellos mantenga sobre dichos bienes comunes individuales y que consten detallados en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

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

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

## CAPITULO VII

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.



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

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

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

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

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

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

f) Previa resolución de la Asamblea de Copropietarios, persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;

g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda y para comercio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones, y;

h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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, eficiencia 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 correspondiere, 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 Órganos 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 correspondiere;
- 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 auténticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos,
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente,



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

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

**ARTICULO 62: SISTEMA DE SEGURIDAD.-** El sistema de seguridad que se contente 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 mantenimiento serán asumidos a prorrata de cada alienante de propiedad horizontal, bloque, edificio, torre o conjunto, para viviendas y para comercio y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

#### CAPITULO VIII

##### SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

#### CAPITULO IX

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

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

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

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

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

## DISPOSICIONES GENERALES

N° 1230

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

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

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

## DISPOSICION TRANSITORIA

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

## DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

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

Es fiel copia del original - Lo certifico:

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

Jamil Mahuad Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 111 número 5 de la Constitución Política de la República,

Decreto:

Art. 1.- Para efectos de la aplicación del número 5º del artículo 27 de la Ley Orgánica de Aduanas, constituyen muestras sin valor comercial:

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

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

Municipalidad de Guayaquil

ALCALDIA

Guayaquil, Agosto 18 de 1977

000 18



Señor  
DIRECTOR REGIONAL  
DE LA JUNTA NACIONAL  
DE LA VIVIENDA  
Ciudad

REF.: PROPIEDAD HORIZONTAL BLOQUES MULTIFAMILIARES BM-16  
Y BM-18.

Con relación a su solicitud # 4735 y vistos los informes favorables contenidos en los Oficios # SGER-168 de la Empresa Municipal de Agua Potable de Guayaquil, # 2216-S de la Jefatura Provincial de Salud del Guayas, # 1090 de la Oficina Municipal de Control de Construcciones y # 7623 de Asesoría Jurídica Municipal; esta Alcaldía, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 7 de la Ordenanza Municipal de Propiedad Horizontal, otorga la declaratoria al Régimen de Propiedad a los Bloques Multifamiliares BM-16 y BM-18 que se construyeron sobre el solar de propiedad de la Junta Nacional de la Vivienda, ubicados en la Urbanización La Pradera II del Programa Guasmo-Saiba, Parroquia Ximena de esta ciudad.

Muy Atentamente  
Por Guayaquil Independiente  
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

*Rafael*  
Ing. Raúl Baca Carbo  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

cc

cc.: Catastro y Avalúos, Rentas, Computación,  
Control de Construcciones, Registrador de  
la Propiedad.

CERTIFICO QUE ESTA COPIA  
ES IGUAL A SU ORIGINAL  
BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA  
Guayaquil, Ecuador

*Eloy Molina Rivera*  
ELOY MOLINA RIVERA  
Secretario General

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ**  
**NOTARIO DECIMO OCTAVO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

000 13



1 de todo gravamen, prohibición y limitación al dominio, no obstante lo cual se  
2 obliga y somete al saneamiento y evicción en los términos de ley .-  
3 Los abogados Vittorio Baste Dasso y Fernando Vaca Cortéz, quedan  
4 expresamente designados y autorizados para realizar en forma conjunta o  
5 individualmente todos los trámites necesarios y suscribir las peticiones  
6 requeridas para la constitución de ésta compañía é inscripción en el Registro  
7 Mercantil en legal forma; incluye obtener la inscripción en una de las Cámaras  
8 del país y la facultad de convocar a la primera Junta General de Accionistas y  
9 obtención del R.U.C.- Agregue usted señor Notario la documentación adjunta  
10 y las demás que sean necesarias y anteponga las solemnidades legales  
11 pertinentes para la perfecta validez y firmeza jurídica de esta escritura .-  
12 firmado) abogado Vittorio Baste Dasso. Registro número cuatro mil  
13 doscientos noventa.”.- Los otorgantes ratifican en todas sus partes la minuta  
14 inserta que queda elevada a escritura pública para que surta sus efectos  
15 legales. Se agregan: Alcabalas y sus adicionales, impuestos prediales del  
16 presente año. Leída que fue esta escritura pública, por mi el Notario, en alta  
17 voz, de principio a fin a los comparecientes, estos la aprueban y la suscriben  
18 conmigo en unidad de acto. DOY FE.-

19  
20  
21  
22 Dr. Roberto Alomía Arrieta

CC:0600685754

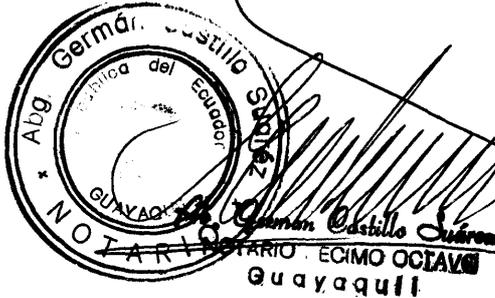
23  
24  
25 Francisco Alomía Sáenz

CC: 0917640013

26 EL NOTARIO  
27  
28

**AB. GERMAN CASTILLO SUAREZ  
NOTARIO DECIMO OCTAVO  
GUAYAQUIL - ECUADOR**

1 Se otorgó ante mí en fe de ello confiero esta QUINTA COPIA en dieciocho  
2 fojas fotocopias rubricadas por mí el Notario que sello y firmo en esta ciudad  
3 de Guayaquil, a los veintisiete días del mes de Mayo del año dos mil dos. Esta  
4 copia corresponde a la escritura pública número 351-1/2002 de  
5 CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA ANÓNIMA DENOMINADA  
6 GAROAL S. A



12 DOY FE: Que en esta fecha he tomado Nota al margen de la matriz de la  
13 escritura pública del ocho de Mayo del dos mil dos, de la Resolución N° 02 -  
14 G - IJ - 0004852, expedida el diecisiete de Julio del dos mil dos, mediante la  
15 cual el señor Director Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías  
16 de Guayaquil, aprobó la Constitución de la Compañía que contiene la presente  
17 copia.- Guayaquil, diecinueve de Julio del dos mil dos. EL NOTARIO



Número de Repertorio: 19,219  
Fecha de Repertorio: 30/jul/2002

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribieron los siguientes actos: 000 20

1.- Aporte en el tomo 42 de fojas 20783 a 20786, No. 7749 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Doce de Agosto del Dos Mil Dos.

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

| Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial | Número Matrícula | Actos |
|-----------------------------------|------------------|-------|
| 45-0587-001-0-4-18                | 110388           | APT   |

DESCRIPCIÓN:

APT =Aporte

Trabajados por:

Digitalizador : SN  
Calificador de Título : NVELEZ  
Calificador Legal : LTORRES  
Asesor : PALVEARB  
Generador de Razón : MQUINTEROS



  
Jaime ViMalva Plaza  
Registrador de la Propiedad Encargado

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

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

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

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribieron los siguientes actos: 000 21  
1.- Aporte en el tomo 67 de fojas 33485 a 33490, No.12805 del Registro de Propiedades, correspondiente al presente año: Guayaquil, Veintiseis de Diciembre del Dos Mil Dos.

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

| Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial | Número Matricula | Actos |
|---------------------------------|------------------|-------|
| 45-0587-001-0-4-18              | 110388           | APT   |

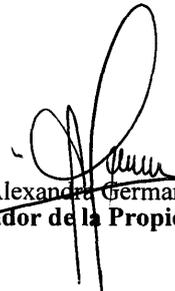
DESCRIPCIÓN:

APT =Aporte

Trabajados por:

Digitalizador : SN  
Calificador de Título : NVELEZ  
Calificador Legal : LTORRES  
Asesor : AGERMAN  
Generador de Razón : MQINTEROS



  
Alexandra German Gaibor  
Registrador de la Propiedad Delegada

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

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

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



Dra. Norma Plaza  
de García

REGISTRADORA  
MERCANTIL

000 22

## REGISTRO MERCANTIL CANTON GUAYAQUIL

1.- En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 02-G-IJ-0004852, dictada el 17 de Julio del 2.002, por el Director Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la **Constitución** de la compañía denominada: **GAROAL S.A.**, de fojas 2.200 a 2.238, Número 318 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 440 del Repertorio.- 2.- Certifico: Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura.- Guayaquil, nueve de Enero del dos mil tres.-

  
AB. TATIANA GARCIA PLAZA  
REGISTRO MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL  
DELEGADA

ORDEN: 26144  
LEGAL: JORGE GARCES  
COMPUTO: MARITZA RODRIGUEZ  
RAZON: PRISCILA BURGOS  
REVISADO: *RB.*

