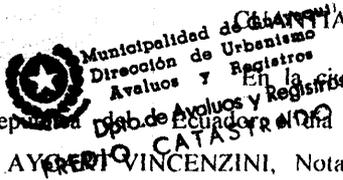


000000 1

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA ANÓNIMA DENOMINADA BIENES RIDEL S.A. RIDELBIENSA .....



COMPANIA: OCHOMIL DOLARES USA ..... En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, a las treinta de marzo del Dos mil cinco ante mi doctor PIERO AYON VINCENZINI, Notario Trigésimo de este Cantón, comparecen El doctor JOSE FRANCISCO RIVERA DELGADO de estado civil soltero, de profesión médico; y doña CELY MENY DELGADO BOWEN de estado civil viuda de ocupación, ejecutiva del hogar. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en Guayaquil, capaces para obligarse y contratar a quienes de conocer doy fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura Pública de Constitución de Compañía a la que proceden con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentaron la minuta del tenor siguiente.- SEÑOR NOTARIO: Sirvase extender y autorizar en el protocolo de escrituras públicas a su cargo, una en la que conste el contrato constitutivo de la compañía anónima denominada BIENES RIDEL S.A. RIDELBIENSA que se otorga en conformidad con las siguientes cláusulas.- CLAUSULA PRIMERA.- Celebran el contrato constitutivo de compañía anónima y suscriben esta escritura pública en su calidad de socios fundadores, las siguientes personas: a) Doctor JOSE FRANCISCO RIVERA DELGADO soltero domiciliado en Guayaquil, b) CELY MENY DELGADO BOWEN viuda con domicilio en Guayaquil. CLAUSULA SEGUNDA.- Los comparecientes declaramos libre y espontáneamente, que es nuestra voluntad fundar y constituir, como en efecto fundamos y constituimos, una compañía anónima, uniendo nuestros capitales para participar de las utilidades que reporte la actividad de la compañía, la misma que funcionará bajo la denominación de BIENES RIDEL S.A. RIDELBIENSA. ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA.- CLAUSULA TERCERA.- La compañía anónima que mediante la presente escritura pública se constituye, estará regida por el presente contrato, la Ley de Compañías, el Código de Comercio y demás leyes aplicables a esta especie de compañía.- CAPITULO PRIMERO -

**DENOMINACION, NACIONALIDAD, DOMICILIO, OBJETO Y PLAZO.-**

**ARTICULO PRIMERO.-** Con la denominación de **BIENES RIDEL S.A. RIDELBIENSA** se constituye una compañía anónima de nacionalidad ecuatoriana.- **ARTICULO**

**SEGUNDO.-** La compañía tendrá su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, pudiendo abrir sucursales o agencias en uno o más lugares del territorio nacional o del extranjero, previo acuerdo o resolución de la Junta General de Accionistas.- **ARTICULO TERCERO:**

**OBJETO SOCIAL.-** La Compañía tendrá por objeto dedicarse a: la compraventa de inmuebles, joyas y vehículos; a la importación, compraventa, de equipos y enseres para el equipamiento de clínicas, hospitales, dispensarios, centros médicos, al agenciamiento y representación de toda clase de empresas nacionales o extranjeras dedicadas a la fabricación de equipos y enseres para usos médicos, principalmente en los de uso oftalmológico en sus distintos ramos y especializaciones. La compañía se entenderá autorizada para realizar cualquier acto, contrato o negocio jurídico permitido por la ley para esta clase de Compañías, incluido el asociarse con empresas de objetivos similares, adquirir bienes muebles e inmuebles para equipar sus locales y agencias. **ARTICULO CUARTO.- DURACION.-** El plazo de duración de la compañía es de CINCUENTA AÑOS que se contarán desde la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil de Guayaquil. **CAPITULO**

**SEGUNDO.- DEL CAPITAL SOCIAL DE LA COMPAÑÍA; DE LAS ACCIONES.-**

**ARTICULO QUINTO.- CAPITAL AUTORIZADO.-** El capital autorizado es de Dieciséis Mil Dólares USA. El capital suscrito será de Ocho Mil dólares USA., dividido en ocho mil acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de un dólar USA cada una. Los aumentos de capital suscritos dentro de los límites del autorizado serán resueltos por la Junta General de Accionistas. El capital suscrito no podrá ser menor del cincuenta por ciento del capital autorizado ni mayor que este.- **ARTICULO SEXTO.-** Las acciones son ordinarias y nominativas, y estarán numeradas desde el cero cero cero uno al ocho mil inclusive pudiendo progresar esta numeración hasta el límite del capital autorizado. Los títulos de las acciones serán firmados por el Presidente y el Gerente General de la compañía.- **ARTICULO SEPTIMO.-** Cada acción es indivisible y confiere a su titular la calidad de accionista.

18  
00000 2

considerándose como tal a quien aparezca en el libro de socios y accionistas de la compañía.

**ARTÍCULO OCTAVO.-** Las acciones de la compañía son transferibles mediante nota de cesión, que deberá hacerse constar en el título correspondiente o en una hoja adherida al mismo, firmada por quien la transfiere. La transferencia del dominio de las acciones, no surtirá efecto contra la compañía o contra terceros sino desde la fecha de inscripción en el libro de acciones y accionistas.

**ARTICULO NOVENO.-** La compañía no emitirá los títulos definitivos de las acciones, mientras estas no estén totalmente pagadas, mientras esto no suceda entregarán a los accionistas certificados provisionales nominativos. Cada título de acción podrá representar una o más acciones.

**ARTICULO DECIMO.-** Los títulos y certificados de las acciones se extenderán en libros talonarios correlativamente numerados. Entregando el título o el certificado al accionista, este suscribirá el correspondiente talonario.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO.-** Si una acción o certificado provisional se extraviare o destruyere, la compañía podrá anular el título previa publicación que efectuará por tres días consecutivos en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, publicación que se hará a costa del accionista. Transcurridos treinta días, contados a partir de la fecha de la última publicación, se procederá a la anulación del título, debiendo conferirse uno nuevo al accionista. La anulación extinguirá todos los derechos inherentes al título o certificado anulado.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO.-** El derecho de negociar libremente las acciones no admite limitaciones.

**ARTICULO DECIMO TERCERO.-** Los accionistas tendrán derecho preferente para suscribir las que se emitan en cada caso de aumento de capital. Este derecho se ejercitará dentro de los treinta días siguientes a la publicación por la prensa del aviso del respectivo acuerdo de la Junta General. Los accionistas que estuvieren en mora del pago de la suscripción anterior, no podrán ejercer este derecho, mientras no hayan pagado lo que estuvieren adeudando por tal concepto.

**ARTICULO DECIMO CUARTO.-** Cada acción de un dólar USA que estuviere totalmente pagada, dará derecho a un voto en las deliberaciones de la Junta General de accionistas. Las acciones no liberadas, tendrán derecho a voto en proporción a su valor pagado. Si un título de acción ampara a una o más de ellas, se considerará para el accionista, tantos votos cuantas acciones



represente el título. **ARTICULO DECIMO QUINTO.-** Siempre que se haya pagado el cincuenta por ciento del capital inicial o del aumento anterior, la compañía podrá acordar un aumento de capital social.

**CAPITULO TERCERO.- DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA.- ARTICULO DECIMO SEXTO.-**

La compañía será gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Presidente y Gerente General.

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO.-** La Junta General es el órgano supremo de la compañía y está formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos.

Sus resoluciones obligan a todos los accionistas, hayan o no contribuido con su voto, o hayan o no asistido a la reunión en que se acordó la resolución.

**ARTICULO DECIMO OCTAVO.-** Las Juntas Generales son: Ordinarias y Extraordinarias. Las primeras se reunirán por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la compañía para conocer y resolver los asuntos puntualizados en los números dos, tres y cuatro del artículo doscientos treinta y uno de la Ley de Compañías vigente; y las extraordinarias cuando fueren convocadas para tratar los asuntos puntualizados en la convocatoria.

**ARTICULO DECIMO NOVENO: DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.-** Son deberes y atribuciones de la Junta General de Accionistas: a) Elegir por un período de CINCO AÑOS al Presidente y Gerente General de la Compañía, quienes podrán ser reelegidos indefinidamente; b) Nombrar y designar por un período de UN AÑO al Comisario Principal y Suplente de la Compañía, quienes podrán ser reelegidos indefinidamente; c) Conocer anualmente las cuentas, el balance general y estado de pérdidas y ganancias, los informes del Gerente General y Comisario acerca de los negocios sociales de la compañía y resolver sobre ellos. No podrán aprobarse ni el balance general ni las cuentas en general si no hubiesen sido precedidas por el informe de Comisario; d) Fijar la retribución de los Comisarios, funcionarios y más integrantes de los órganos de administración de la compañía; e) Resolver acerca de la amortización de las acciones; f) Resolver acerca de la fusión, transformación, disolución anticipada y liquidación de la compañía, nombrar liquidadores y fijar el procedimiento para la liquidación; g) Acordar todas las modificaciones al contrato social; y, h) Las demás atribuciones constantes en este estatuto y en la Ley de

Compañías.- **ARTICULO VIGESIMO.**-La Junta General de Accionistas sea ordinaria o extraordinaria, será convocada por el Presidente de la compañía, mediante aviso por la prensa en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, con ocho días de anticipación, por lo menos, al día fijado para la reunión. La convocatoria contendrá todos y cada uno de los puntos determinados en el artículo primero del reglamento para las Juntas Generales de Socios y Accionistas vigente. El Comisario de la compañía será especial e individualmente convocado. La Junta General Ordinaria podrá deliberar sobre la remoción o suspensión de los administradores y más miembros de los órganos de administración creados por el presente estatuto aún cuando el asunto no figure en el orden del día.- **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.**- Habrá quórum para constituirse en Junta General en primera convocatoria, si está representada por los concurrentes a ella, por lo menos la mitad del capital pagado. Si la Junta General no pudiera reunirse por falta de quórum en primera convocatoria, se procederá a una segunda, la que no podrá demorarse más de treinta días de la fecha fijada para la primera reunión y deberá publicarse mediante aviso efectuado con sujeción a lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y seis de la Ley de Compañías vigente. En segunda convocatoria no podrá modificarse el objeto de la primera, pero se expresará en ésta que la Junta se reunirá con el número de accionistas concurrentes.- **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.**- Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital social, la fusión, transformación, la disolución anticipada de la compañía, la reactivación de la compañía en proceso de liquidación, la convalidación y en general cualquier modificación del estatuto social, habrá de concurrir a ella la mitad del capital pagado. En segunda convocatoria bastará la representación de la tercera parte del capital pagado. Si luego de la segunda convocatoria no hubiere el quórum requerido, se procederá a efectuar una tercera convocatoria, la que no podrá demorar más de sesenta días contados a partir de la fecha fijada para la primera convocatoria, ni modificar el objeto de esta. La Junta General así convocada se constituirá con el número de accionistas presentes para resolver uno o más de los puntos mencionados anteriormente, debiendo expresarse este particular en el aviso que se haga. **ARTICULO VIGESIMO**



**TERCERO.-** La Junta General de Accionistas se entenderá convocada y quedará válidamente constituida en cualquier tiempo y en cualquier lugar del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital pagado, y los asistentes, quienes deberán suscribir el acta bajo sanción de nulidad, acepten por unanimidad la celebración de la Junta.- **ARTICULO VIGESIMO CUARTO.-** Las sesiones de Junta General de Accionistas, serán presididas por el Presidente de la compañía. Actuará de Secretario de las mismas, el Gerente General, pudiendo nombrarse, si fuere del caso, un Director o un Secretario Ad-Hoc.- **ARTICULO VIGESIMO QUINTO.-** Salvo las excepciones previstas en la ley o estos estatutos, las decisiones de la Junta General serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán en la mayoría numérica. **ARTICULO VIGESIMO SEXTO.-** Las Actas de las Juntas Generales de Accionistas podrán ser aprobadas en la misma reunión. Deberán extenderse en hojas móviles, escritas a máquina, foliadas con numeración continua y sucesiva que llevarán las firmas del Presidente y Secretario de las Juntas. De cada Junta se formará un expediente que contendrá los documentos enumerados en el artículo veintisiete del Reglamento sobre Juntas de Socios y Accionistas.- **ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.-** El Presidente y el Gerente General de la Compañía serán nombrados en base a lo establecido en el literal a) del artículo décimo noveno de este estatuto. Al Gerente General le corresponderá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, i en consecuencia, tendrá los derechos, obligaciones y deberes que le corresponden conforme al presente estatuto y la Ley de compañías vigente, respecto de las obligaciones, negocios y todo acto, contrato o negocio jurídico de la compañía. **ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.-** El Presidente de la Compañía será nombrado en base a lo establecido en el literal a) del artículo décimo noveno del presente estatuto. El Presidente gozará de amplias facultades dentro del régimen interno de la compañía. Le corresponderá al Presidente reemplazar al Gerente General cuando por escrito le confiera el encargo y, en tales casos tendrá las mismas atribuciones que el presente estatuto fija para dicho funcionario.- **ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- ATRIBUCIONES DEL GERENTE GENERAL.-** Son atribuciones del Gerente General de la compañía; a) Suscribir

los certificados provisionales y títulos de las acciones individualmente; b) Actuar de Secretario en las sesiones de Junta General de Accionistas; c) Suscribir los nombramientos de los funcionarios que la Junta General de Accionistas designe, excepto el suyo que será firmado por el Presidente de la compañía; d) Convocar a Junta General de Accionistas; e) Ejercer la representación legal de la compañía en todo acto o contrato, ya sea judicial o extrajudicial; f) Presentar a la Junta General de Accionistas el balance general, el estado de cuenta de pérdidas y ganancias, sus anexos y propuesta de beneficios, junto con la memoria explicativa de su gestión y de la situación de la compañía para que sean conocidos en la sesión ordinaria. Estos documentos estarán precedidos del informe especial del Comisario y a la disposición de los accionistas de la compañía para su consideración y estudio por lo menos quince días antes de la fecha de reunión de la Junta General que deba conocerlos; g) Conferir poderes especiales para casos determinados que necesariamente se describirán en el poder; y, h) Las demás funciones que le confieran la Ley de Compañías, los presentes estatutos y las resoluciones de la Junta General de Accionistas.- **ARTICULO TRIGESIMO.- ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE.-** Corresponde al Presidente de la Compañía, las siguientes atribuciones y deberes: a) Presidir la Junta General de Accionistas; b) Suscribir conjuntamente con el Gerente General las Actas de Juntas Generales; c) Subrogar al Gerente General de la Compañía, cuando mediante comunicación escrita, le encargue tal representación por algún acontecimiento fortuito que le imposibilite actuar y en estos casos tendrá iguales atribuciones; e) Objetar antes de su ejecución cualquier acto que pudiere estar en contra de los intereses de la sociedad convocando a la Junta General para dar cuenta inmediata; f) Las demás atribuciones que le correspondan en razón de las funciones, de acuerdo a estos estatutos y las resoluciones de la Junta General. **ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.-** El Gerente General de la Compañía en el ejercicio de la representación legal, actuará con las más altas e ilimitadas atribuciones, y para cualquier acto legitimará su intervención con su nombramiento legalmente inscrito.- **ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.-** La fiscalización y vigilancia de la compañía estará a cargo del Comisario o su correspondiente suplente, que para el efecto designare la Junta General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto en el literal b) del artículo



décimo noveno del presente estatuto. Sus atribuciones serán las señaladas en la Ley.-

**CAPITULO CUARTO: DE LAS UTILIDADES.- ARTICULO TRIGESIMO**

**TERCERO.-** Las utilidades serán distribuidas anualmente, previa resolución de la Junta General, en proporción al valor pagado de las acciones. Se segregará de los beneficios líquidos anuales una cantidad no menor al diez por ciento para formar el fondo de reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el CINCUENTA POR CIENTO del capital social. **CAPITULO**

**QUINTO: DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA COMPAÑÍA.- ARTICULO**

**TRIGESIMO CUARTO.-** La compañía se disolverá en los casos previstos en la Ley. Para efectos de la liquidación, la Junta General de Accionistas nombrará a los liquidadores.-

**CLAUSULA CUARTA.- SUSCRIPCION Y PAGO DEL CAPITAL.-** Los fundadores de

la compañía declaran que el capital ha sido integramente suscrito y pagado de la siguiente manera; a) El señor doctor **JOSE FRANCISCO RIVERA DELGADO**, ha suscrito **DOS**

**MIL CUATROCIENTAS** acciones, ordinarias y nominativas de UN DÓLAR USA cada una. b) La Señora **doña CELY MENY DELGADO BOWEN** ha suscrito **CINCO MIL**

**SEISCIENTAS** acciones ordinaria y nominativa de UN DÓLAR USA. Los suscriptores han

pagado el **CIEN POR CIENTO** del valor de cada una de las acciones suscritas mediante el aporte que el Doctor José Francisco Rivera Delgado hace a la sociedad que por esta escritura

se funda, de los inmuebles de su propiedad consistentes en: **INMUEBLE No. 1.-** Alicuota de

veintidós enteros cuarenta y seis centésimas por ciento sobre el solar número cuatro de la

manzana ciento sesenta y uno de la ciudadela Urdesa Lomas, parroquia urbana Tarqui, en el

cantón Guayaquil, y sobre el condominio construido en propiedad horizontal denominado "Efe

Uno" y demás bienes comunes del edificio. A esta alicuota le corresponde el departamento

letra "C" y sus respectivos parqueos G-cinco y zona de patio e ingreso independiente.-

**LINDEROS Y DIMENSIONES DEL DEPARTAMENTO LETRA "C".-POR EL**

**NORESTE:** Pared perimetral con frente a la calle pública con cinco metros cuarenta

centímetros, con una curva de noventa grados hacia el suroeste con una prolongación de seis

metros diez centímetros con curva de noventa grados hacia el noroeste con una prolongación

de dos metros cincuenta centímetros, con curva de noventa grados hacia el noreste con una

prolongación de seis metros diez centímetros con curva de noventa grados hacia el noroeste con una prolongación de seis metros sesenta centímetros; POR EL NOROESTE: Pared perimetral con frente al solar número tres con quince metros; POR EL SUROESTE: Pared perimetral con frente al solar número ocho con ocho metros diez centímetros; continúa la misma dirección con un balcón con una prolongación de siete metros con noventa centímetros; POR EL SURESTE: Balcón con frente al solar número cinco con prolongación de dos metros y continúa con pared perimetral en la misma dirección con seis metros ochenta centímetros con curva de noventa grados hacia el noroeste con prolongación de un metro cincuenta centímetros, con curva de noventa grados hacia el noreste con prolongación de seis metros veinte centímetros; medidas y linderos que hacen un área útil de doscientos veinticinco metros cuadrados y que agregados al área común de dieciocho metros cuadrados cincuenta y dos decímetros cuadrados, dan un área total de doscientos cuarenta y tres metros cuadrados y cincuenta y dos decímetros cuadrados.- **GARAJE NUMERO G-CINCO.-** con un área de veinticuatro metros cuadrados e ingreso independiente, las mismas que tienen las siguientes medidas y linderos: POR EL NORESTE: Tres metros con frente a la calle pública; POR EL NOROESTE: Ocho metros treinta centímetros adosado a garaje G-Seis; POR EL SUROESTE: Tres metros adosado a paso de ingreso común al condominio; y, POR EL SURESTE: Siete metros setenta centímetros adosado a paso de ingreso común al condominio.- **INGRESO INDEPENDIENTE.-** POR EL NORESTE: Un Metro cincuenta centímetros, adosado a paso de ingreso común al condominio; POR EL NOROESTE: Seis metros veinte centímetros, adosado a pared perimetral del departamento en mención; POR EL SUROESTE: Un Metro cincuenta centímetros, adosado a pared perimetral del departamento en mención; y por el SURESTE, seis metros veinte centímetros adosado a ingreso independiente del departamento "A". Código Catastral número ochenta y ocho - cero cero once - cero cero cuatro - cero cero cero - tres - uno. Dos. Dos.- El condominio efe-uno se levanta sobre el solar número cuatro de la manzana número ciento sesenta y uno de la ciudadela Urdesa Lomas, parroquia urbana Turquí del Cantón Guayaquil, cuyos linderos, dimensiones y superficie son las siguientes: POR EL NORESTE: Calle pública con 20 metros setenta centímetros; POR EL

SURESTE: solar ocho con veinte metros; POR EL NOROESTE: solar número tres, con treinta y un metros diez centímetros; y, POR EL NOROESTE solar número cinco con veintiséis metros. Medidas que dan un área o superficie de quinientos ochenta metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados.- Dos. Tres.- **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**- La escritura pública de incorporación al régimen de Propiedad Horizontal del condominio efe-uno se otorgó ante la Notaria Décima Tercera del Cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de garcía, el catorce de abril de mil novecientos ochenta y dos, e inscrita en el registro Especial de la Propiedad, el trece de Mayo de mil novecientos ochenta y dos.- En esta escritura se protocolizó el reglamento de Ley de propiedad Horizontal dictado por el ejecutivo, el cual declara conocer la compradora y haber recibido copia del mismo.- **DOS. CUATRO.- HISTORIA DE DOMINIO.**- El Ingeniero Gustavo Crespo Vintimilla y señora Sonia Urgelles Delgado, son propietarios legítimos de un inmueble consistente en alícuota de veintidós enteros cuarenta y seis centésimos por ciento sobre el solar número cuatro de la manzana ciento sesenta y uno de la ciudadela Lomas de Urdesa, parroquia urbana Tarquí y sobre el condominio denominado "efe-1", cuyos linderos y mensuras se detallan en la cláusula Cuarta de esta Escritura. A su vez el Dr. José Francisco Rivera Delgado adquirió el dominio del inmueble aportado a favor de la compañía BIENES RIDEL S.A RIDELBIENSA mediante Escritura Pública otorgada por el abogado Cesario Condo Chiriboga Notario Quinto de Guayaquil el diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, en el tomo cincuenta y cuatro, foja veintiséis mil ochocientos cuarenta y nueve, número mil cuarenta y tres, el veintiséis de enero de mil novecientos noventa y ocho.- **INMUEBLE No 2.-** Solar urbano ubicado en el Cantón Chone en las calles Trajano Viteri y Sucre.- **LINDEROS Y DIMENSIONES.-** El inmueble antes mencionado tiene los siguientes linderos y medidas: **POR EL FRENTE:** Calle Trajano Viteri con once metros y treinta y cinco centímetros; **POR ATRÁS:** Propiedad de Jonás Sornoza, con veinticinco metros, sesenta y cinco centímetros; **POR UN COSTADO;** Francisco Eloy García, con veintiocho metros, sesenta centímetros, siguiendo hasta formar una "L", con dieciséis metros, cincuenta centímetros, con un área global de CIENTO NOVENTA



**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

**Oficina:Guayaquil**

**Número de Trámite:** 7048953

**Tipo de Trámite:** CAMBIO NOMBRE/TRANSFORMAC

**Señor:** RIVERA DELGADO MARIA MATILDE

**Fecha de Reservación:** 13/04/2005 09:18:12

**PRESENTE:**

A FIN DE ATENDER SU PETICION PREVIA REVISION DE NUESTROS ARCHIVOS LE INFORMO QUE SU CONSULTA PARA CAMBIO DE NOMBRE/TRANSFORMACION DE LA COMPAÑIA

7048949 BIENES RIDEL S.A. BIERIDEL

HA TENIDO EL SIGUIENTE RESULTADO:

1.- BIENES RIDEL S.A. RIDELBIENSA  
Aprobado

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL: 12/07/2005

PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

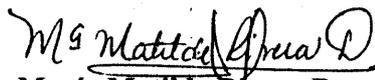
**Sr. Edison Becerra Herrera**  
**Delegado del Secretario General**

000000

Guayaquil, 24 de Mayo del 2005

**Certifico** que el Señor Dr. José Francisco Rivera Delgado, propietario de un departamento ubicado en la Av. Olmos 690 y Panorama, a la presente fecha se encuentra al día en el pago de las expensas y alícuotas que le corresponden.

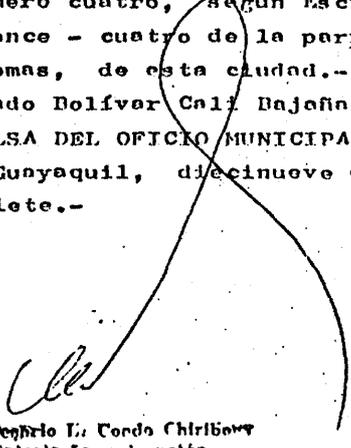
El Señor Dr. José Francisco Rivera Delgado puede hacer uso del presente documento de acuerdo a su conveniencia.



**María Matilde Rivera D.**  
Administradora



"DECLARATORIA MUNICIPAL.- "Número: Cero cero cero quinientos ochenta y siete.- MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.- ALCALDIA.- Marzo ocho de mil novecientos ochenta y dos.- Señor Abogado Roberto Cortés Rueda.- Ciudad.- Referencia: Propiedad Horizontal: Edificio denominado "EFE UNO.- Visto el informe favorable contenido en el Oficio de Asesoría Jurídica número cero cincuenta y dos sesenta y seis y de conformidad con lo dispuesto en el artículo dos de la Ordenanza Municipal de Propiedad Horizontal confiere la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal al edificio denominado "EFE UNO" de propiedad del Abogado Roberto Cortés Rueda, ubicado en las calles Pública y pública, manzana número ciento sesenta y uno, solar número cuatro, según Escritura, Código Catastral ochenta y ocho - once - cuatro de la parroquia urbana Tarqui, ciudad de la Urdesa Lomas, de esta ciudad.- Guayaquil por la Patria.- (firmado) Abogado Dolívar Call Dajafin. ALCALDE DE GUAYAQUIL".- ES FIEL COMPULSA DEL OFICIO MUNICIPAL OTORGADO POR EL ALCALDE DE GUAYAQUIL.- Guayaquil, diecinueve de Diciembre de mil novecientos noventa y siete.-

  
AB: Desiderio L. Condo Chiribana  
Notario de la Nación  
Guayaquil



JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

107316  
Nº B- 0107316 IMPUESTO DE ALCABALAS POR U.S.\$ 233.41

RECIBI de JOSE RIVERA DELGADO 0.00000 8

la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES CON 41/100 DOLARES

FOR CONCEPTO DEL TRES POR CIENTO ADICIONAL del tres por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

USD 7.780.33 por la transferencia

de dominio de CONTRAVENTA AVF: CIA BIENES RIDEL S.A.

PAGADO EN EFECTIVO TARIQUI

NOTARIA TRIGESIMA ARG.PIERO AYCART VINCENZINI

Según artículo 104 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. Ofic. # 144 del 18 de Agosto del 2000.

Guayaquil, 23 de MAYO De 2005

Junta de Beneficencia de Guayaquil  
Dpto: Tesorería  
14:11:27  
23 MAY 2005  
Mar. Isabel Arévalo  
RECIBIDO

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL  
Econ. Roberto Guerrero Ulloa  
TESORERO

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

107315  
Nº B- 0107315 IMPUESTO DE ALCABALAS POR U.S.\$ 10.14

RECIBI de JOSE RIVERA DELGADO

la cantidad de DIEZ CON 14/100 DOLARES

FOR CONCEPTO DEL TRES POR CIENTO ADICIONAL del tres por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de

USD 483.00 30.00 % REBAJA por la transferencia

de dominio de CONTRAVENTA AVF: CIA BIENES RIDEL S.A.

PAGADO EN EFECTIVO CHONE

NOTARIA TRIGESIMA ARG.PIERO AYCART VINCENZINI

Según artículo 104 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. Ofic. # 144 del 18 de Agosto del 2000.

Guayaquil, 23 de MAYO De 2005

23 MAY 2005  
Mar. Isabel Arévalo  
14:13:02 RECIBIDO

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL  
Econ. Roberto Guerrero Ulloa  
TESORERO



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

MES: MAY DIA: 23 AÑO: 2005 CAJA No.: CA20 No.: 09197523

CONTRIBUYENTE  
 CIA. BIENES RIDEL S.A.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL  
 88-0011-004-0-3-1-1

CODIGO TRANSACC.  
 ALC

**CONCEPTO**  
**ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES**

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 30-MAR-2005  
 CUANTIA: 7.780.33 ALCUOTA: 100.0000 % An. Porc. %

Por los Primeros \$	400.00	x	6.25 %	=	25.00
Por la Diferencia \$	7.380.33	x	8.00 %	=	590.43
Adic. Alcabala a RCPMAG. (Alc.) 0.5 %					38.90
Adic. Alcabala a RCPMAG. (A.P.) 1%					77.80
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1%					77.80
(-) Dctos. en Alcabalas y Adiccion.	0.00 %				
Total Impuesto de Alcabala Municipal					739.13
Intereses por Alcabala y Registro Municipal					
Impuesto al Registro Municipal	0.00 %				
Registro Consejo Provincia D.1%	0.00 %				
Recargo Registro Municipal	0.00 %				
Recargo Registro Consejo Prov.	0.00 %				
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art.					2.00
Tasa de Tránsito Administrativo # 3114598					2.00
Tasa de Tránsito Catastro-Transferencia 1 inmuebles					2.00
VALOR TOTAL A CERRAR					736.13

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	\$ *****736.13
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$ *****736.13</b>

CH. MBO - 310155 - 340 \$ 736.13 09197523

9207039  
 23 MAY 2005  
 P. CONTRIBUYENTE  
 14:59:58  
 HLM  
 SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

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

CONTRIBUYENTE

F 98 07 011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA



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

MES: MAY DIA: 23 AÑO: 2005 CAJA No.: CA20 No.: 09197572

CONTRIBUYENTE  
 CIA. BIENES RIDEL S.A. (0102014109000)

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.  
 ACO

**CONCEPTO**  
**ALCABALAS Y REGISTROS EN CONSIGNACION (MANABI-CHONE)**

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 30-MAR-2005  
 CUANTIA: 483.00 ALCUOTA: 100.0000 % An. Porc. %

Por los Primeros \$	400.00	x	6.25 %	=	25.00
Por la Diferencia \$	83.00	x	8.00 %	=	6.64
Adic. Alcabala a RCPMAG. (Alc.) 0.5 %					4.83
Adic. Alcabala a RCPMAG. (A.P.) 1%					9.66
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1%					9.66
(-) Dctos. en Alcabalas y Adiccion.	30.00 %				28.94
Total Impuesto de Alcabala Municipal					28.53
Intereses por Alcabala y Registro Municipal					
Impuesto al Registro Municipal	0.00 %				
Registro Consejo Provincia D.1%	0.00 %				
Recargo Registro Municipal	0.00 %				
Recargo Registro Consejo Prov.	0.00 %				
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art.					2.00
Tasa de Tránsito Administrativo # 3114610					2.00
VALOR TOTAL A CERRAR					27.53

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****27.53
CHEQUES	\$ *****
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$ *****27.53</b>

09197572

9201040A  
 23 MAY 2005  
 RECETA DOLAR  
 CONTRIBUYENTE  
 18:06:00  
 HLM  
 SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

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

CONTRIBUYENTE

F 98 07 011

3

AÑO TRIBUTACION		GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CHONE		TITULO DE CREDITO No.	
2005		DIRECCION FINANCIERA		0001-00-01-01	
TITULO DE CREDITO POR IMPUESTO		A LOS PREDIOS URBANOS			
DOC. IDENTIFICACION	NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONTRIBUYENTE	DIRECCION CONTRIBUYENTE			
100071393	PRIMERA DE USUARIOS DEL FRONTERON	DIRECCION FINANCIERA			
CLAVE CATASTRAL DE LOS PREDIOS DEL CONTRIBUYENTE	AVALUO COMERCIAL	BASE IMPONIBLE:			
040001400000	492.00	199.22			
	IMPUESTO: DESCRIPCION		VALOR	LIQUIDACION	
	Sistema No. de Edif.		19.89		
	M. Quina Rural		0.29		
	Educación Elemental		0.28		
	Registral. D. D. D.		0.23		
	Magistrado Comunal		1.74		
	Educación Manabita		0.20		
	Tienda Rural		0.00		
	Contribucion Esp. Mejoras		0.77		
	Banceros		0.44		
Servicios Administrativos		0.00			
Interés / Rebaja		4.71			
ABONO:			42.35		
TOTAL	SALDO A PAGAR:	0.00 + Interés/Reb	41.35		
OBSERVACIONES:		FECHA PAGO: 01/19/2005		FECHA EMISION: 01/20/05	
ESTE ES UN PAGO TOTAL		JEFE DE RENTAS		RECAUDADOR	

No. 1229

Jamil Mahuad Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA

Considerando:

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

Que el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal expedido mediante Decreto Ejecutivo 1708 del 3 de agosto de 1998, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 378 del 7 de los mismos, no contempla normas acordes a la realidad actual;

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

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

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

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

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

Decreto:

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 publicación y publicidad.

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

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

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

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

## CAPITULO II

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

**ARTICULO 5: SE ENTIENDEN COMO BIENES COMUNES.-** Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las áreas comunes, las áreas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que 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, comodataria, 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 alícuotas 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 alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquéllos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

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

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

el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. La variación en el precio de los locales no altera las alícuotas 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 alícuotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

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

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

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

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

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

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

### CAPITULO III

#### DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### CAPITULO IV

##### DE LAS SANCIONES

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

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

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

En caso de reincidencia, la persona que ejerza la administración del inmueble, a más de ostentar la representación legal, tomará las medidas e iniciará 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:

- Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas.
- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y 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.
- 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.

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Organismo Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usuarios con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorcionen 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;

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;

- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- i) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;
- j) 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;
- k) 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;
- l) Dir 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.
- m) 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,
- n) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

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

**CAPITULO III**

**DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CAPITULO VI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITULO VII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constará, 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 celebrará 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.** Los 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 original.

**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.

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.

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 administración 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 constatación 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 asuntos que le planteen el Presidente, la persona que ejerza la administración o los copropietarios.

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 50: REUNIONES UNIVERSALES.** El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos los 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 presente la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

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

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

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

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

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

**ARTICULO 59: DEL ADMINISTRADOR.** La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el 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 temporariamente, se delegará a otro copropietario, estas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

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

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

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

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

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

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

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

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

**CAPITULO VIII**

**SOLUCION DE CONFLICTOS**

**ARTICULO 63:** Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Organos de Administración del inmueble. Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo, por escrito, que las diferencias que surjan, entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

**CAPITULO IX**

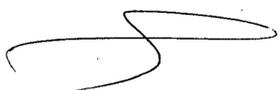
**PRECEPTOS ESPECIALES PARA INMUEBLES DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL CUYA FINALIDAD SEA EL COMERCIO**

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

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

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

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



## DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

## DISPOSICION TRANSITORIA

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

## DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

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

Es fiel copia del original. - Lo certifico:

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

N° 1230

Jamil Mahuad Witt

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

Decreta:

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

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

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

00000117



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**

MES: ENE AÑO: 2005 CAJA No: CA29 08839567

CONTRIBUYENTE: RIVERA DELGADO JOSE FRANCISCO  
CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL: 88-0011-004-0000-3-1  
CODIGO TRANSACC.: PRU

CONCEPTO  
**PAGO DE PREDIOS URBANOS Y ADICIONALES 2005  
TITULO DE CREDITO No. M-309988 (A)**

Av. Comercial	Av. Comercial	Av. Imponible
\$ 7.589,80	\$ 4.553,88	\$ 4.553,88
Impuesto Predial	Impuesto Predial	Impuesto Predial
36,09	36,09	36,09
Cuerpo de Bomberos	Cuerpo de Bomberos	Cuerpo de Bomberos
1,42	1,42	1,42
Asno Publico	Asno Publico	Asno Publico
0,02	0,02	0,02
T. Drenaje Pluvial (SCAP)	T. Drenaje Pluvial (SCAP)	T. Drenaje Pluvial (SCAP)
4,55	4,55	4,55
Cont. Esp. Asistencia	Cont. Esp. Asistencia	Cont. Esp. Asistencia
94,87	94,87	94,87



	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	\$ *****270.68
NC y/o TRANSFER.	\$ *****
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$ *****270.68</b>

IMPORTE: 277,90  
CÓDIGO: 08839567  
CL. BR. - MOD. BR. -

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

8746432 MUNICIPAL  
TESORERIA CAJA  
29-13-ENE 2005  
CONTRIBUYENTE  
RIVERA DELGADO  
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO  
F. 08.07.01

*[Handwritten mark]*



Muy Honorable  
**MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**  
 DIRECCION DE URBANISMO, AVALUOS Y REGISTROS

No. <b>0152847</b>		
DIA	MES	AÑO
20	MAYO	2005

## CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTROS



### DATOS DE LOS OTORGANTES

OTORGANTE RIVERA DELGADO JOSE FRANCISCO	CEDULA DE CIUDADANIA O R.U.C.
REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO	CEDULA DE CIUDADANIA

### DATOS DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL <b>88-0011-004-0-3-1</b>	CIUDADELA CDLA. LOMAS DE URDESA	PARROQUIA O SECTOR TARQUI	
DIRECCION PANORAMA	No.	MANZANA 0011	SOLAR 004

### DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

### FECHA DE INSCRIPCION

OTORGADA EN GUAYAQUIL	NOTARIA QUINTA	DD-MM-YYYY 26 ENE 1998	No. REG. PROPIEDAD 1043	MATRICULA INMOBILIARIA
--------------------------	-------------------	---------------------------	----------------------------	------------------------

### LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

NORTE *	.00 Mts.	SUR *	.00 Mts.	ESTE *	.00 Mts.	OESTE *	.00 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO * Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>					

### LINDEROS Y MENSURAS SEGUN CATASTRO MUNICIPAL

NORTE CALLE OLMOS	21.00 Mts.	SUR SOLAR 8	20.40 Mts.	ESTE SOLAR 5	26.00 Mts.	OESTE SOLAR 3	30.50 Mts.
SUPERFICIE DEL PREDIO 580.65 Mts.2		CARACTERISTICAS DEL SOLAR REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>					

### OBSERVACIONES

\* LINDEROS, MENSURAS Y AREA DE SOLAR CORRESPONDEN A LA MATRIZ. DEPARTAMENTO C, NIVEL +0.40, INCLUYE GARAJE G-5, CONDOMINIO "EFE-1". ALICUOTA: 22.46%.

AVALUO DEL SOLAR \$. *****1,304.14	AVALUO DE LA EDIFICACION \$. *****6,476.19	 MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL Arq. Juan Palacios Sánchez JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y REGISTROS
ALICUOTA PROPIEDAD HORIZONTAL *22.4600000000	AVALUO COMERCIAL MUNICIPAL \$. *****7,780.33	
OBJETO DEL CONTRATO COMPRAVENTA		

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

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

107316

Nº B- 0107316 IMPUESTO DE ALCABALAS

USD 238.41  
POR U.S.\$ .....

RECIBI de JOSE RIVERA DELGADO

la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES CON 41/100 DOLARES .....

FOR CONCEPTO DEL TRES POR CIENTO ADICIONAL  
por concepto del tres por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de  
USD 7.780.33  
U.S.\$ ..... por la transferencia

de dominio de COMFRAVENTA A/F: CIA BIENES RIDEL S.A.

PAGADO EN EFECTIVO TARQUI

NOTARIA TRIGESIMA ABG. PIERO AYCART VINCENZINI

Según artículo 104 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. Ofic. # 144 del 18 de Agosto del 2000.  
Guayaquil, 23 de MAYO De 2005

Junta de Beneficencia de Guayaquil  
Dpto: Tesorería  
MAREVAL  
14:11:27  
23 MAY 2005  
Ma: Isabel Arévalo  
RECIBIDO

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL  
Econ. Roberto Guerrero Ulloa  
TESORERO

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

107315

Nº B- 0107315 IMPUESTO DE ALCABALAS

USD 10.14  
POR U.S.\$ .....

RECIBI de JOSE RIVERA DELGADO

la cantidad de DIEZ CON 14/100 DOLARES .....

FOR CONCEPTO DEL TRES POR CIENTO ADICIONAL  
por concepto del tres por ciento adicional al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de  
USD 483.00 30.00 % REBAJA  
U.S.\$ ..... por la transferencia

de dominio de COMFRAVENTA A/F: CIA BIENES RIDEL S.A.

PAGADO EN EFECTIVO CHONE

NOTARIA TRIGESIMA ABG. PIERO AYCART VINCENZINI

Según artículo 104 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana Reg. Ofic. # 144 del 18 de Agosto del 2000.  
Guayaquil, 23 de MAYO De 2005

23 MAY 2005  
Ma: Isabel Arévalo  
RECIBIDO

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL  
Econ. Roberto Guerrero Ulloa  
TESORERO



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

MES **MAY** DIA **23** AÑO **2005** CAJA No. No. **CA20 09197523**

CONTRIBUYENTE **CIA. BIENES RIDEL S.A.** CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL **88-0011-004-0-3-1-1** CODIGO TRANSACC. **ALC**

**CONCEPTO**  
**ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES**

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 30-MAR-2005  
CUANTIA: 7,780.33 ALCUOTA: 100,0000 % Art. Ford. %

Por los Primeros \$	7,380.00	x 6.25 %	25.00
Por la Diferencia \$	400.00	x 8.00 %	590.43
Adic. Alcabala a ECPAG. (Alc.) 0.5 %			38.90
Adic. Alcabala a ECPAG. (A.P.) 1%			77.80
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1%			77.80
(-) Detos. en Alcabalas y Adicion.	0.00 %		
Total Impuesto de Alcabala Municipal			732.13
Intereses por Alcabala y Registro Municipal			
Impuesto al Registro Municipal	0.00 %		
Registro Consejo Provincia 0.1%			
Recargo Registro Municipal	0.00 %		
Recargo Registro Consejo Prov.	0.00 %		
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art.			2.00
Tasa de Trámite Administrativo # 3114598			2.00
Tasa de Trámite Catastro-Transferencia 1 inmuebles			2.00
<b>VALOR TOTAL A COBRAR</b>			<b>736.13</b>

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****
CHEQUES	\$ *****736.13
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$ *****736.13</b>

CI. MBO - 341015 - 3990 09197523

**TESORERIA MUNICIPAL**  
9201039  
2005  
MAY 23  
CONTRIBUYENTE  
14:59:58  
HLM  
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

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

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

F 98.07.011



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

MES **MAY** DIA **23** AÑO **2005** CAJA No. No. **CA20 09197572**

CONTRIBUYENTE **CIA. BIENES RIDEL S.A. (0102014109000)** CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL CODIGO TRANSACC. **ACO**

**CONCEPTO**  
**ALCABALAS Y REGISTROS EN CONSIGNACION (MANABI-CHONE)**

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 30-MAR-2005  
CUANTIA: 483.00 ALCUOTA: 100,0000 % Art. Ford. %

Por los Primeros \$	400.00	x 6.25 %	25.00
Por la Diferencia \$	83.00	x 8.00 %	6.64
Adic. Alcabala a ECPAG. (Alc.) 0.5 %			
Adic. Alcabala a ECPAG. (A.P.) 1%			
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1%			4.83
(-) Detos. en Alcabalas y Adicion.	30.00 %		10.94
Total Impuesto de Alcabala Municipal			25.53
Intereses por Alcabala y Registro Municipal			
Impuesto al Registro Municipal	0.00 %		
Registro Consejo Provincia 0.1%			
Recargo Registro Municipal	0.00 %		
Recargo Registro Consejo Prov.	0.00 %		
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art.			2.00
Tasa de Trámite Administrativo # 3114610			2.00
<b>VALOR TOTAL A COBRAR</b>			<b>27.53</b>

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	\$ *****27.53
CHEQUES	\$ *****
N/C y/o TRANSFER.	\$ *****
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$ *****27.53</b>

09197572

**TESORERIA MUNICIPAL**  
9201040A  
2005  
MAY 23  
PARECETA DOLAR  
CONTRIBUYENTE  
14:06:11  
HLM  
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

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

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

F 98.07.011

*[Handwritten mark]*

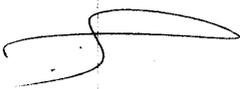
9

AÑO TRIBUTACION		GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CHONE		TITULO DE CREDITO No.	
		DIRECCION FINANCIERA			
		TITULO DE CREDITO POR IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS			
DOC. IDENTIFICACION		NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONTRIBUYENTE		DIRECCION CONTRIBUYENTE	
		INVERSA DELEGACIONES FRANDECO			
CLAVE CATASTRAL DE LOS PREDIOS DEL CONTRIBUYENTE 	AVALUO COMERCIAL	BASE IMPONIBLE:			
		IMPUESTO: DESCRIPCION	VALOR		LIQUIDACION
		Contribucion de Edif.	28.88		
		Medicinas Rural	0.29		
		Educcion Elementa	0.29		
		Registacion Civil	0.29		
		Mantenimiento	1.74		
		Educcion Manabita	0.29		
		Vivienda Rural	0.00		
		Contribucion Esp. Mejoras	9.77		
		Bonificaciones	0.44		
		Servicios Administrativos	0.00		
		Interes / Retraso	-4.71		
		ABONO:		42.35	
		SALDO A PAGAR:	0.00 + Interes Retraso	41.05	
	TOTAL				
OBSERVACIONES:					
FECHA PAGO: 01/19/2008					
FECHA EMISION: 01/01/08					
ESTE ES UN PAGO TOTAL		JEFE DE RENTAS		RECAUDADOR	

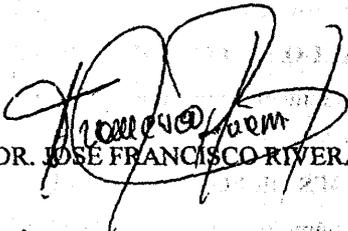
000000 10

000000 20

Y DOS METROS CUADRADOS, CINCUENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS.-  
**HISTORIA DEL DOMINIO.-** El aportante obtuvo el dominio del inmueble que transfiere a favor de la compañía en formación, por compraventa celebrada mediante Escritura pública otorgada ante el Notario Tercero del Cantón Chone el cinco de noviembre del dos mil tres, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el ocho de diciembre del mismo año. A su vez la vendedora lo obtuvo en su estado civil de Viuda, por compra al Doctor José Francisco Rivera Delgado, según escritura inscrita en el registro de la propiedad del cantón Chone el dos de enero del año dos mil.-**AVALUO DE LOS INMUEBLES APORTADOS.-** Los fundadores declaran que han avaluado los inmuebles que por este acto se transfieren, de la siguiente forma: El inmueble descrito como Número uno, ha sido avaluado en la suma de SIETE MIL QUINIENTOS VEINTE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA, y, el inmueble descrito como número dos, ha sido avaluado en la suma de CUATROCIENTOS OCHENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA, por considerar como justo precio, razón por la cual responderán ante la compañía y terceros por el valor asignado como avalúo.-**VOLUNTAD DE TRANSFERIR Y CESION DE DERECHOS PERSONALES.-** El titular del dominio de los inmuebles antes descritos, declara de manera libre y espontánea, que es su voluntad, transferirlos, como efectivamente los transfiere a favor de la compañía en formación denominada **BIENES RIDEL S.A. RIDELBIENSA**, y que en ejercicio de su libre y personal derecho, cede a favor de su señora madre doña CELY MENY DELGADO BOWEN, el equivalente a la suma de CINCO MIL SEISCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA, para el pago de las CINCO MIL SEISCIENTAS ACCIONES ORDINARIAS Y NOMINATIVAS de Un dólar cada una, como aporte a la fundación de la compañía. **CLAUSULA QUINTA.-** Los accionistas fundadores, de común acuerdo autorizamos expresamente a la abogada María M. Rivera Delgado para que lleve a cabo los trámites necesarios para la aprobación de esta escritura y para que convoque a la primera Junta General de Accionistas.- Agregue usted, señor Notario las demás cláusulas de estilo para la completa validez de esta escritura.-  
**FIRMA:** Ilegible.- Abogada María M. Rivera Delgado.- Registro número siete mil



cuatrocientos sesenta y ocho.- Guayaquil.- Hasta aquí la Minuta.- Es copia, en consecuencia los otorgantes se afirman en el contenido de la preinserta Minuta, la misma que se eleva a Escritura Pública, para que surtan todos sus efectos legales.- Se agrega documento de Ley.- Leida esta Escritura de principio a fin, por mí el Notario en alta voz a los otorgantes quienes la aprueban en todas sus partes, se afirman, ratifican y firman en unidad de acto, conmigo el Notario Doy Fe.-



f) DR. JOSÉ FRANCISCO RIVERA DELGADO

C.C. No. 1303771883

C.V.No. 0039076

2



f) CELY MERY DELGADO BOWEN

C.C. No. 1300513999

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta  
C.V.No. 00413-872 PRIMERA COPIA CERTIFICADA, que sello y firmo en esta  
ciudad de Guayaquil, en la misma fecha de su  
otorgamiento.-

RA

RAZON: Siento como tal, que con esta fecha <sup>09/00/21</sup> y al margen  
de la matriz de la escritura pública de constitución de  
la compañía BIENES RIDEL S.A. RIDELBIENSA, treinta de  
marzo del dos mil cinco, he tomado nota de su aprobación  
mediante resolución número CERO CINCO.G.IJ.CERO CERO  
CERO TRES CINCO CERO SEIS, suscrita el diez de junio del  
dos mil cinco, por el Director Jurídico de Compañías de  
la Intendencia de Compañías de Guayaquil, abogado Víctor  
Anchundia Places. Guayaquil, veintidos de julio del dos  
mil cinco.-

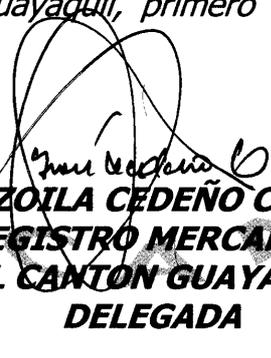


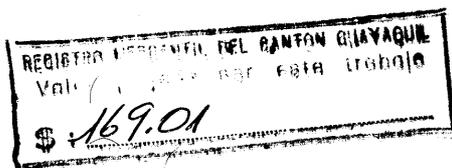
000000 22

**REGISTRO MERCANTIL  
CANTON GUAYAQUIL**



**1.-** En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución N° 05.G.IJ.0003506, dictada por el Director(a) Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el 10 de Junio del 2005, queda inscrita la presente escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la **Constitución** de la compañía denominada: **BIENÉS RIDEL S.A. RIDELBIENSA**, de fojas **77.871 a 77.911**, Número **14.659** del Registro Mercantil y anotada bajo el número **27.443** del Repertorio.- Queda incorporado el Certificado de Afiliación a la **Cámara de Comercio de Guayaquil.** - **2.- Certificado:** Que con fecha de hoy, he archivado una copia auténtica de esta escritura.- Guayaquil, primero de Agosto del dos mil cinco,-

  
**AB. ZOILA CEDEÑO CELLAN**  
**REGISTRO MERCANTIL**  
**DEL CANTON GUAYAQUIL**  
**DELEGADA**



ORDEN: 176999  
LEGAL: Lanner Cobeña  
AMANUENSE: Billy Jimenez  
ANOTACION-RAZON: Zulay Torres  
REVISADO POR: 