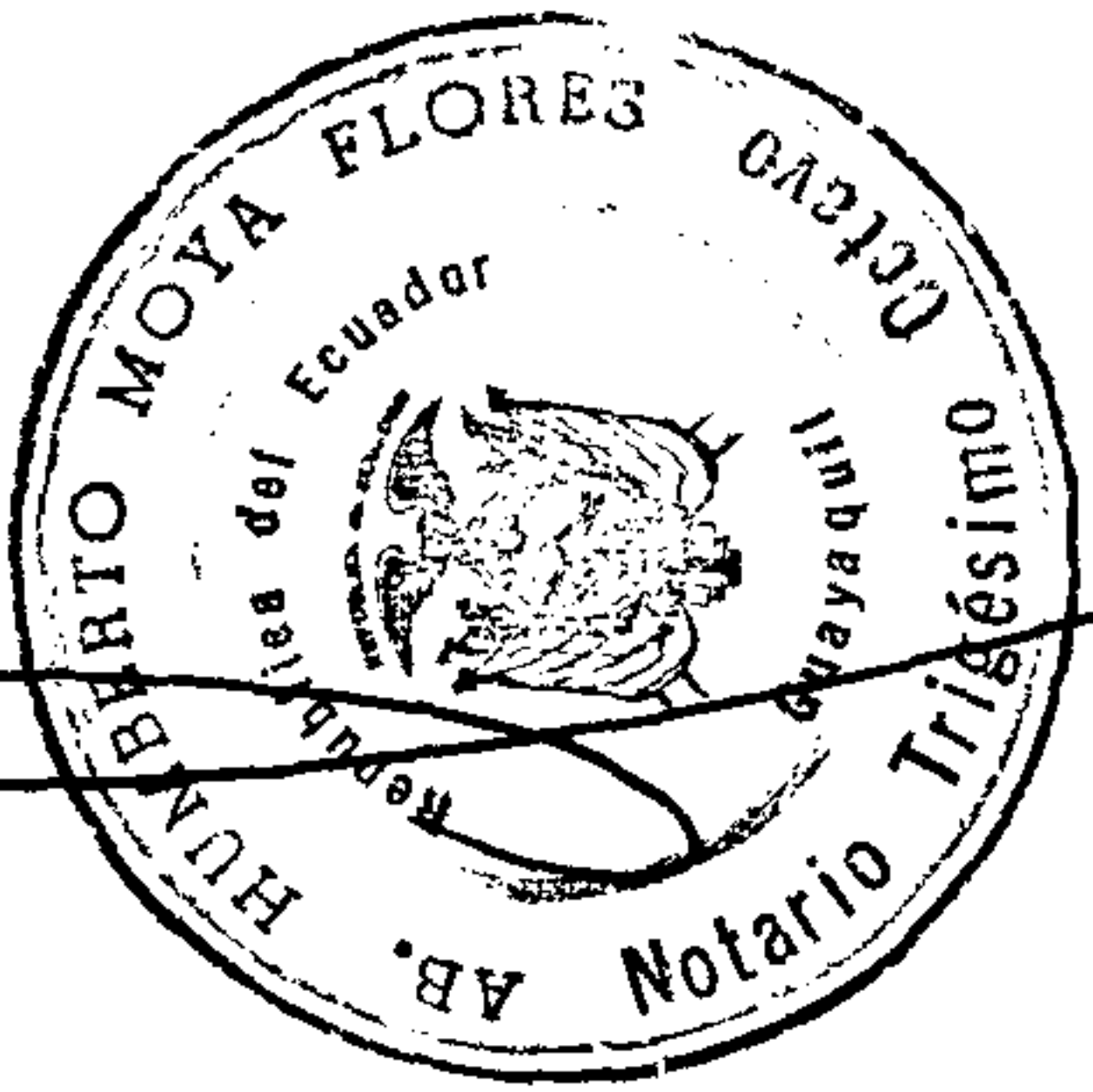


Carola J. de O'Hanna -
Carola Jairala Yunes de Hanna

veintiuno de febrero de 1980; siendo sus otorgantes las Compañías Promotora Inmobiliaria Comercial El Fortín C.Ltda. e Inmobiliaria Calle Vélez IM. CA. VE. SA.; e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 29 de febrero de 1980.

La Compañía Promotora Inmobiliaria Comercial El Fortín C. Ltda., es propietaria de los solares colindantes signados con los números siete y seis B de la manzana comprendida por las calles Nueve de Octubre, Chile, Vélez y Chimborazo de esta ciudad, cuya ubicación, linderos, dimensiones y superficie individuales de conformidad con los títulos adquisitivos de dominio son los siguientes: SOLAR NUMERO SIETE: Se encuentra ubicado con frente a las calles Nueve de Octubre, Chile y Vélez y linda: POR EL NORTE: con la calle Nueve de Octubre con diecinueve metros diez centímetros: POR EL SUR: Con la calle Vélez con doce metros; POR EL ESTE: En parte con propiedades de la Compañía Anónima Inmobiliaria Chile con cincuenta y dos metros treinta y ocho centímetros; y, en otra parte, con la calle Chile con cuatro metros quince centímetros; y, POR EL OESTE: Con propiedades de los herederos del Señor César Sotomayor Sotomayor y de la señora Leonor Franco de Lewis, esa última hoy en día de propiedad de Promotora Inmobiliaria Comercial El Fortín C. Ltda. con cincuenta y seis metros cincuenta y tres centímetros lo cual da una superficie de

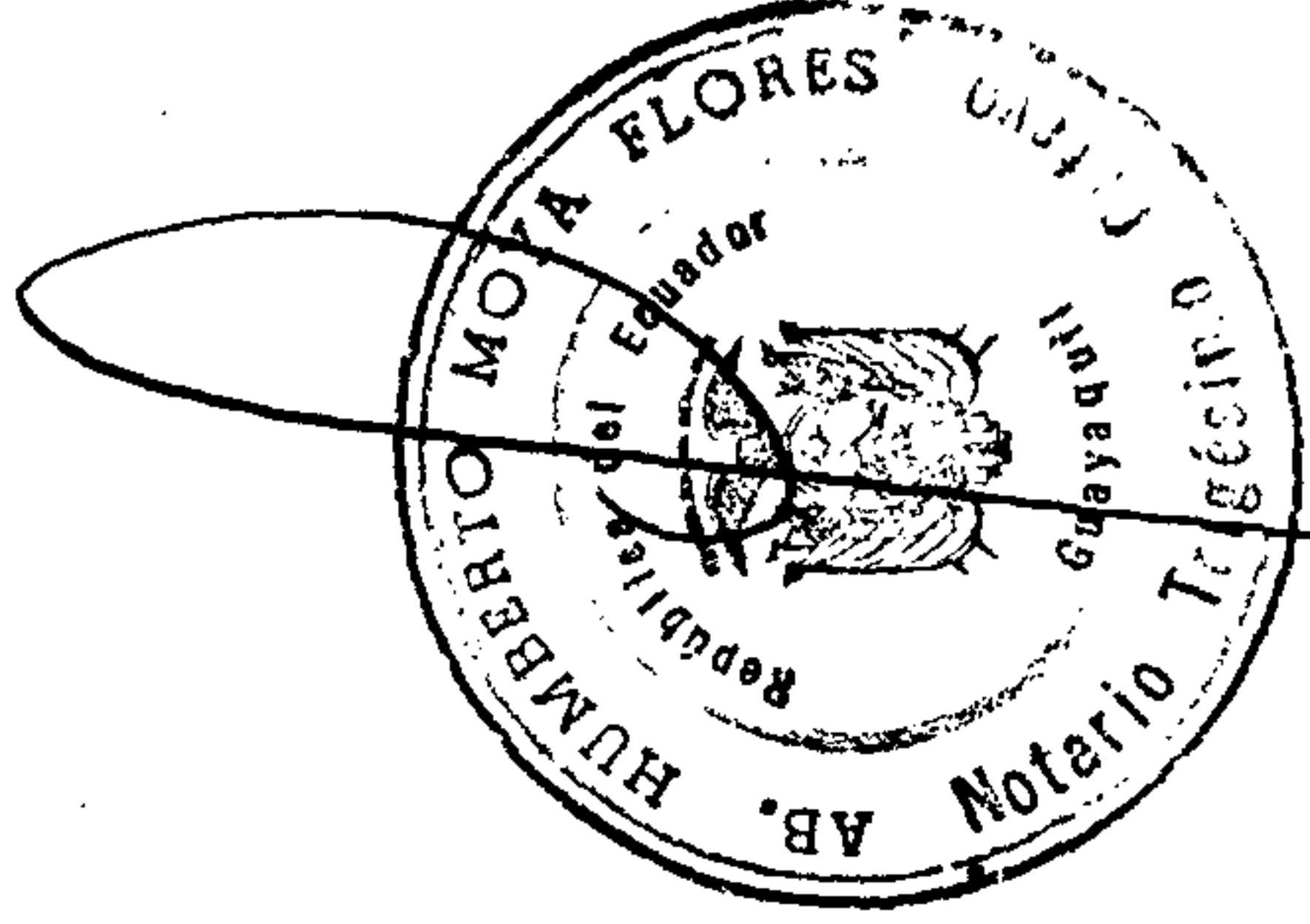
setecientos cuatro metros cuadrados noventa y tres decímetros cuadrados; inmueble que se encuentra actualmente determinado en el catastro municipal con el código número tres-veinte i seis - siete; SOLAR NUMERO SEIS B: se encuentra ubicado con frente a la calle Chile y linda por el Norte: Lote número uno adjudicado a los herederos del Licenciado César Arturo Sotomayor Sotomayor, con diez metros con cincuenta y siete centímetros; POR EL SUR: La calle Vélez con diez metros cincuenta y siete centímetros; POR EL ESTE: Inmueble de Propiedad de los herederos de Magdalena Muñoz de Holmes y Juana Muñoz Macías con treinta metros novecientos treinta y cinco centímetros y POR EL OESTE antigua propiedad del Doctor FRANCISCO YLLASCAS B. con treinta metros novecientos treinta y cinco milímetros con un área de trescientos veintiseis metros cuadrados noventa y ocho decímetros cuadrados. La historia del dominio es la siguiente: Promotora Inmobiliaria Comercial El Fortín C. Ltda. adquirió el solar número siete por compra a la Sociedad de Señoras "Conferencia San Vicente de Paul" conforme consta de la Escritura Pública autorizada por el Notario de este cantón Doctor Jorge Maldonado Renella el tres de Agosto de mil novecientos setenta y seis e inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el seis de Octubre del mismo año el solar signado con el número seis B, lo



adquirió por compra a los señores a Esther Cecilia Sotomayor de Franco, Rafael Franco Sotomayor, Eufemia Sotomayor de Parada, María Leonor Franco Sotomayor de Lewis, Ciro Sotomayor Yela, Alfredo y Jorge Franco Sotomayor según consta de la Escritura pública autorizada por el notario de este cantón Doctor Jorge Maldonado Renella el veintuno de Octubre de mil novecientos setenta y cinco e inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el cuatro de Diciembre del mismo año.

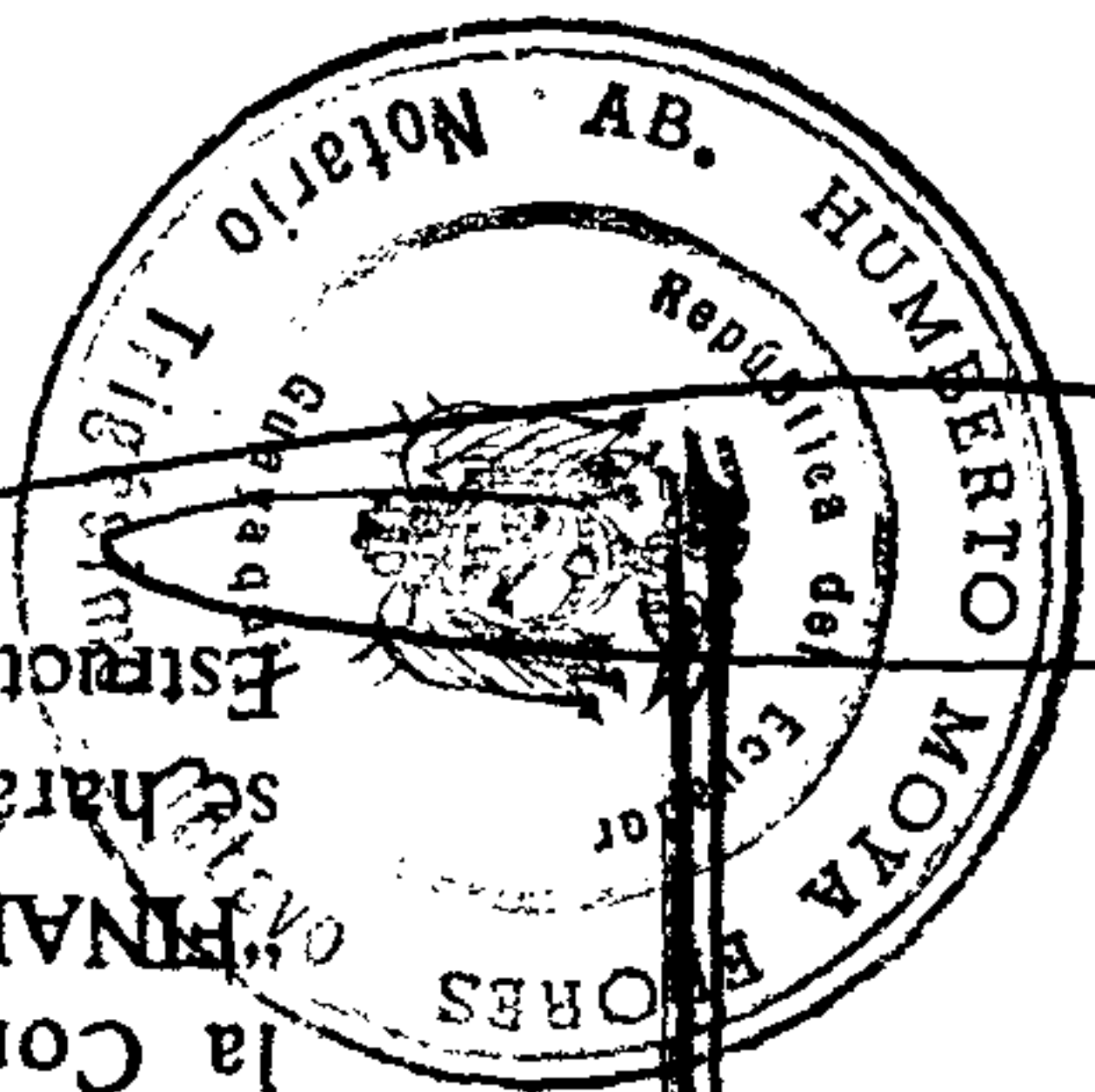
La compañía Inmobiliaria Calle Vélz IM. CA. VE. S.A. es propietaria de dos lotes de terrenos signados con los números cinco A y diez de la manzana comprendida entre las calles Nueve de Octubre, Chile, Vélz y Chimborazo de esta ciudad cuya ubicación, linderos, dimensiones y superficies individuales de conformidad con los títulos adquisitivos de dominio son los siguientes: Solar número diez: se encuentra ubicado con frente a las calles Vélz, y linda POR EL NORTE: propiedad de la Compañía Industrial Mercantil El Cóndor, con quince metros setenta y dos centímetros. POR EL SUR: Calle Vélz con diez y seis metros treinta y dos centímetros; POR EL ESTE: Propiedad de la Compañía Industrial Mercantil El Cóndor hoy en día propiedad de la Inmobiliaria Calle Vélz S.A. con catorce metros sesenta centímetros; y, POR EL OESTE : Propiedad de doña Esmeralda de Feliz con quince metros setenta y tres centímetros: el área total de

este solar es de doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados setenta y nueve decímetros cuadrados, inmuebles que se encuentran determinados actualmente en el catastro municipal con el código número tres veinte y seis - diez, SOLAR NUMERO CINCO A: Se encuentra ubicado con frente a la calle Vélz y linda POR EL NORTE: Propiedad de Compañía Anónima Industrial y Mercantil El Cóndor con un metro setenta y ocho centímetros POR EL SUR: Calle Vélz con un metro sesenta y ocho centímetros; POR EL ESTE: Propiedad de la Compañía Promotora Inmobiliaria Comercial El Fortín C. Ltda. con catorce metros; y, POR EL OESTE: Propiedad de Inmobiliaria Calle Vélz IM. CA. VE. S.A., antes de los herederos del señor Doctor Clodoveo Alcivar Z. con catorce metros, área total de veinte y tres metros, cuadrados, cincuenta y dos decímetros cuadrados inmueble que se encuentra determinado en el catastro municipal con el código número tres - veinte y seis - cinco A.- La historia del dominio de los solares antes descritos son los siguientes: Inmobiliaria Calle Vélz IM. CA. VE. S.A. adquirió el dominio del solar número diez antes descrito de la siguiente manera: una parte por aporte que en su constitución le hicieron los señores Josefina Muirragui viuda de Alcivar Guillermo, Josefina, Carlos y Ernesto Alcivar Muirragui, mediante escritura pública autorizada por el Notario de este Cantón Doctor Gustavo



Falconi Ledesma el once de Noviembre de mil novecientos setenta y cinco e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón en el diez de Marzo de mil novecientos setenta y seis.- Y la otra por compra de los antedichos señores de una faja de terreno según consta de la Escritura Pública autorizada por la Notaría Décima Tercera del cantón Doctora Norma Plaza de García el once de noviembre de mil novecientos setenta y seis e inscrita en el Registro de Propiedad de Guayaquil, el veinte y seis de Enero de mil novecientos setenta y siete.- El solar signado con el número cinco A, lo adquirió por compra a la Compañía Anónima Industrial y Mercantil El Cóndor, mediante Escritura Pública autorizada por la Notaría de este Cantón Doctora Norma Plaza de García el treinta de Noviembre de mil novecientos setenta y seis e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón el treinta y uno de Enero de mil novecientos setenta y siete.

Sobre los cuatro solares descritos en los literales que preceden que hoy en día forman un solo cuerpo las Compañías Promotora Inmobiliaria Comercial El Fortín C. Ltda. e Inmobiliaria Calle Vélez IM. CA. VE. S.A. han promovido bajo el sistema de propiedad Horizontal la Construcción de un edificio que se domina "FINANSA", compuesto de tres bloques cuya descripción se hará mas adelante.- El edificio en mención es de Estructura y pisos de cemento armado con paredes de la



ladrillos enlucidos, instalación sanitaria y eléctrica empotrada, ventadas de aluminio y vidrio y techos de eternit sobre estructura metálica.

Para los efectos mencionados en el literal que precede la Compañía Inmobiliaria Comercial El Fortín C. Ltda. obtuvo de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, el correspondiente permiso municipal de construcción y posteriormente las dos compañías obtuvieron la declaratoria de Propiedad Horizontal que consta en el Oficio de la alcaldía de Guayaquil, número dos mil quinientos ochenta y nueve de fecha junio veintiseis de mil novecientos setenta y nueve y que fue rectificada mediante Oficio de la Alcaldía de Guayaquil, número tres mil trecientos noventa y siete de fecha de septiembre trece de mil novecientos setenta y nueve.

Es Justicia, etc.

Ab. Bolívar Ulloa Verinimuen
Reg. G 1170

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO FINANSA

La Asamblea de Copropietarios del Edificio Finansa, expide el siguiente Reglamento Interno de Copropiedad y Administración, con el objeto de cumplir los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

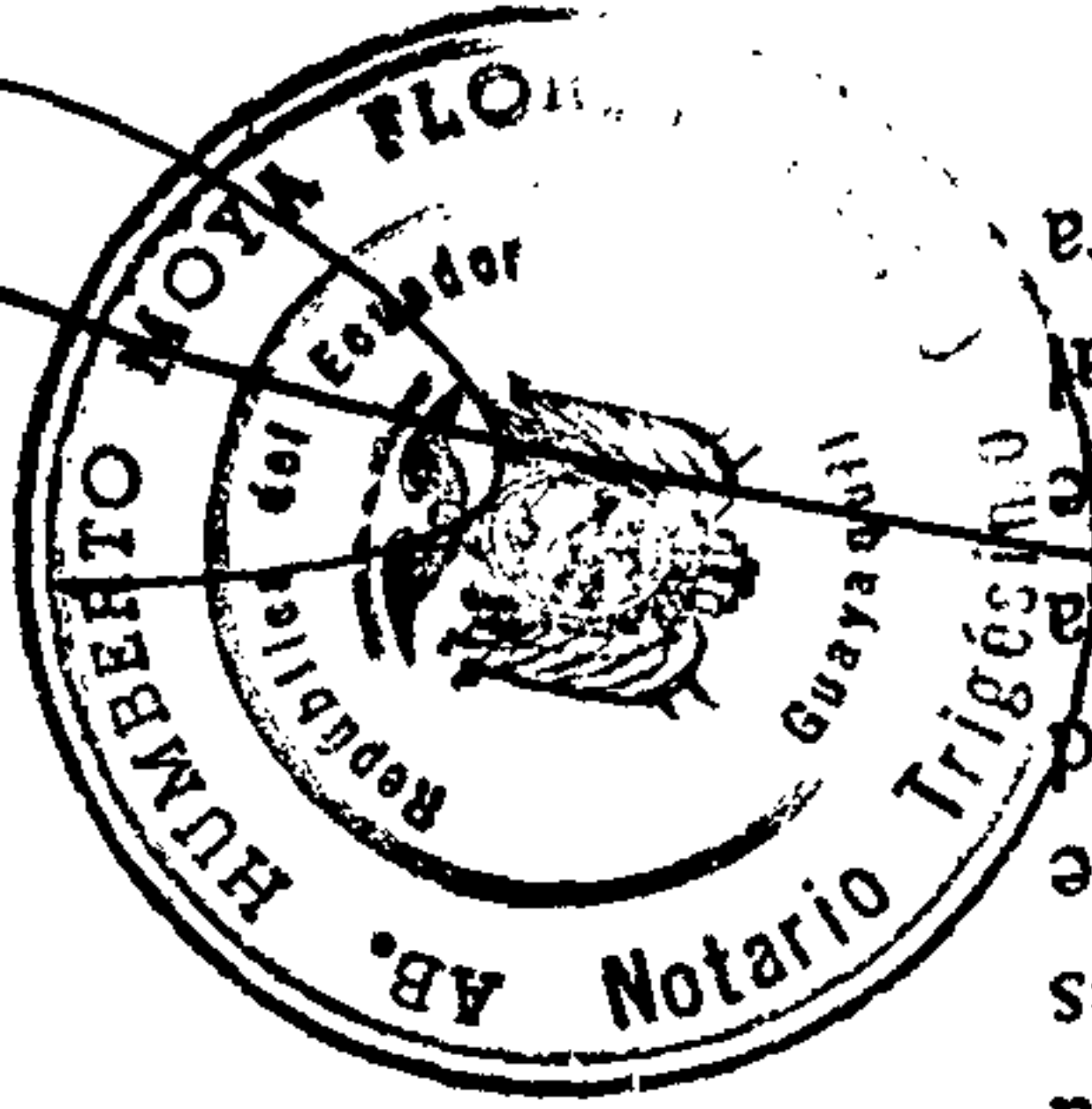
Este reglamento regula en términos generales, los derechos y las obligaciones de los copropietarios, las normas de Administración, la utilización de los bienes comunes, y el mantenimiento y conservación del edificio. Este reglamento es obligatorio para todos los copropietarios, arrendatarios, Administrador (es), empleados de la Administración y tenedores a cualquier título de los departamentos, oficinas, locales comerciales y parqueaderos del Edificio FINANSA. En consecuencia, son responsables de las infracciones que cometan contra el mismo, Igual responsabilidad tendrá el copropietario

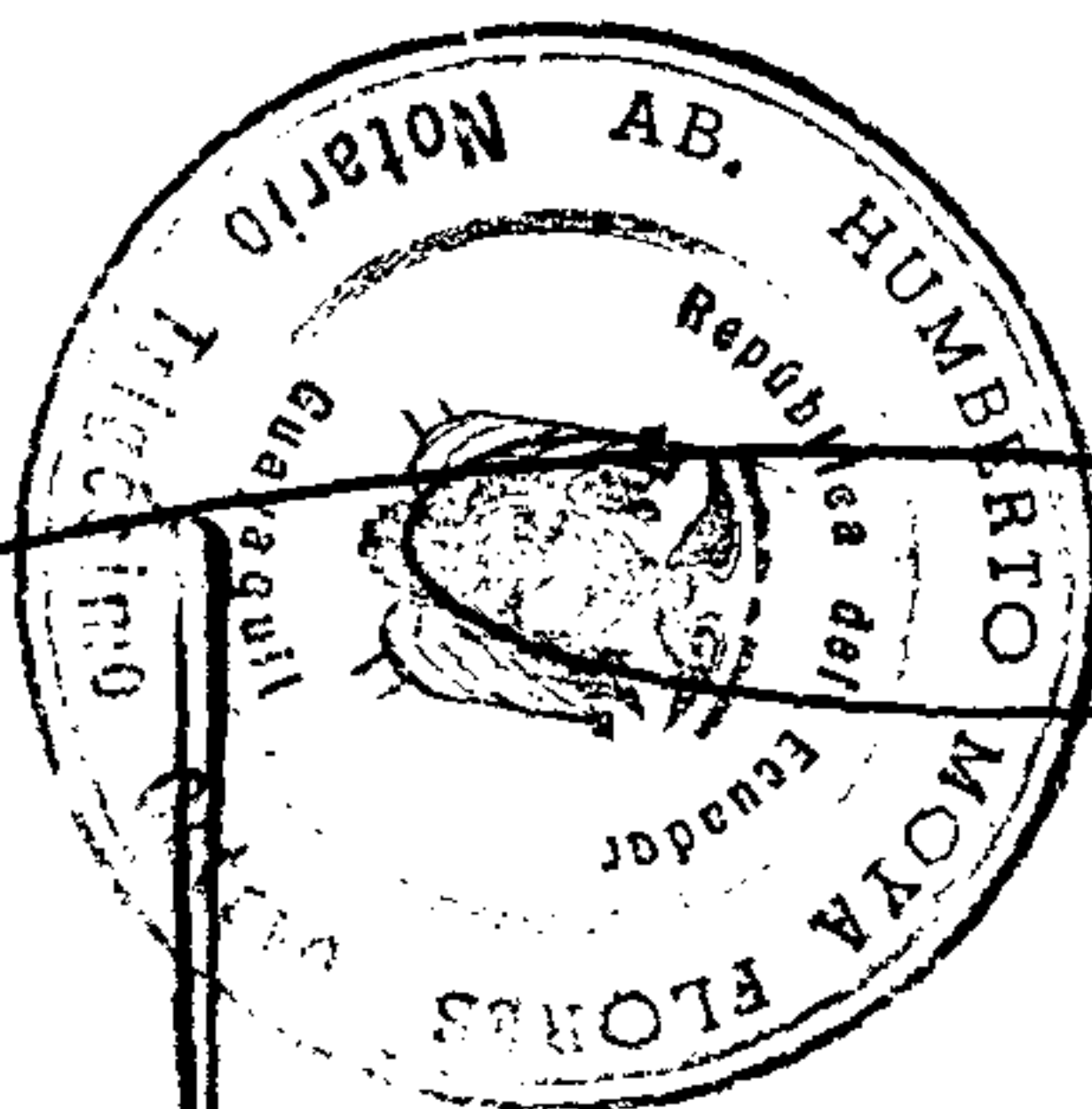
que el tenedor a cualquier título, en caso que infrinjan este reglamento; responsabilidad que incluye a sus familiares, huéspedes, invitados, visitantes, clientes, empleados, etc. El incumplimiento o la inobservancia de este reglamento, no excusa a persona alguna.

En todo lo que no estuviere expresamente en este reglamento se aplicarán las disposiciones de Ley, Reglamento y Ordenanza de Propiedad Horizontal, el artículo 915 del Código Civil, y en su falta las normas previstas en los reglamentos especiales que se llegaren a expedir por parte de la Asamblea.

CAPÍTULO I DEL EDIFICIO

ART. 1.- UBICACION.- El Edificio FINANSA está constituido sobre el terreno ubicado entre las calles Avenida 9 de Octubre, Chile y Vélez en la ciudad de Guayaquil, y está incorporado al sistema de Propiedad Horizontal mediante escritura Pública autorizada por la Notaria Dra. Norma Plaza de García el 21 de febrero de 1980 e inscrita en el Registro de la Propiedad Horizontal de Guayaquil el 29 de febrero de 1980 y que fuera





rectificada según consta en la Escritura Pública del 26 de Marzo de 1980 e inscrita en el Registro de Propiedad de este cantón el 28 de Abril de 1980.

ART. 2.-El Edificio FINANSA está compuesto por tres bloques designados como "BLOQUE VELEZ", "BLOQUE CENTRAL" y "BLOQUE 9 DE OCTUBRE".

a.-El "BLOQUE VELEZ" se encuentra ubicado con frente a la calle velez y consta de una planta baja, mezzanín y trece plantas altas.

b.-El "BLOQUE CENTRAL" se encuentra ubicado entre el "BLOQUE VELEZ " y el "BLOQUE 9 DE OCTUBRE" y consta de una planta baja, mezzanín y cinco plantas altas.

c.-El "BLOQUE 9 DE OCTUBRE" se encuentra ubicado con frente a la calle 9 de Octubre y, consta de sótano, planta baja, mezzanín y trece plantas altas.

ART. 3.-VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO: El presente reglamento interno se aplicará mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio FINANSA y es obligatorio para todos los copropietarios, arrendatarios u ocupantes por cualquier título de cada uno de los departamentos, suites, locales comerciales, oficinas

ART. 4.-OBJETO LICITO.-El propietario de un departamento, suite, local comercial, oficina o parqueo, o la persona a quien el propietario lo cedere, no podrá destinarlo o usarlo para un objeto ilícito o que afecte a las buenas costumbres o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos o a la seguridad y buena conservación del Edificio y sus partes.

ART. 5.-LIMITES DEL USO.-Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento, suite, local comercial, oficina o parqueo, y como tal podrá ejercer los derechos que deriven de tal condición, sin más consentimiento de los demás copropietarios, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, la escritura constitutiva del Régimen de propiedad Horizontal y este Reglamento Interno.

ART. 6.- DE LA ALICUOTA.-El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes generales, será proporcional a la alícuota de condominio inserta en la escritura constitutiva de Régimen de propiedad Horizontal y constante en la correspondiente: Escritura Pública de Adquisición del Departamento, suite, local comercial, oficina o parqueo.

CAPITULO II DE LOS BIENES

ART. 7.-CLASES DE BIENES.- en este Edificio existen bienes comunes y bienes privados.

Los bienes comunes se dividen en comunes generales y comunes especiales.

ART. 8.- BIENES COMUNES GENERALES.-Son los que pertenecen a todos los copropietarios del Edificio en proporción a su cuota de condominio. Son de dominio invisible, necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Edificio y que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su inmueble en particular. En esta clasificación se incluye el terreno en el que se ha construido el Edificio; los pilotes de hormigón armado hincados; los cimientos; la estructura; la fachada y las paredes perimetrales; la cubierta; los cuatro ascensores y un monta cargas con sus respectivos pozos y máquinas; los pozos de aire y luz; el cuarto de servicio higiénico de porteros; las puertas de entrada general; la oficina de la Administración; la instalación general de

energía eléctrica que comprende seis transformadores; la instalación general de teléfonos; la instalación general de agua potable que incluya la guía central de 2" con el respectivo medidor, una cisterna, dos bombas eléctricas para llevar el agua a los tanques y una bomba eléctrica para uso contra incendio; y la instalación general de desagües, de aguas lluvias y de aguas servidas.

ART. 9.-BIENES COMUNES ESPECIALES.- Son los que pertenecen a dos o más copropietarios del Edificio, y comprenden los corredores en cada piso y las paredes medianeras.

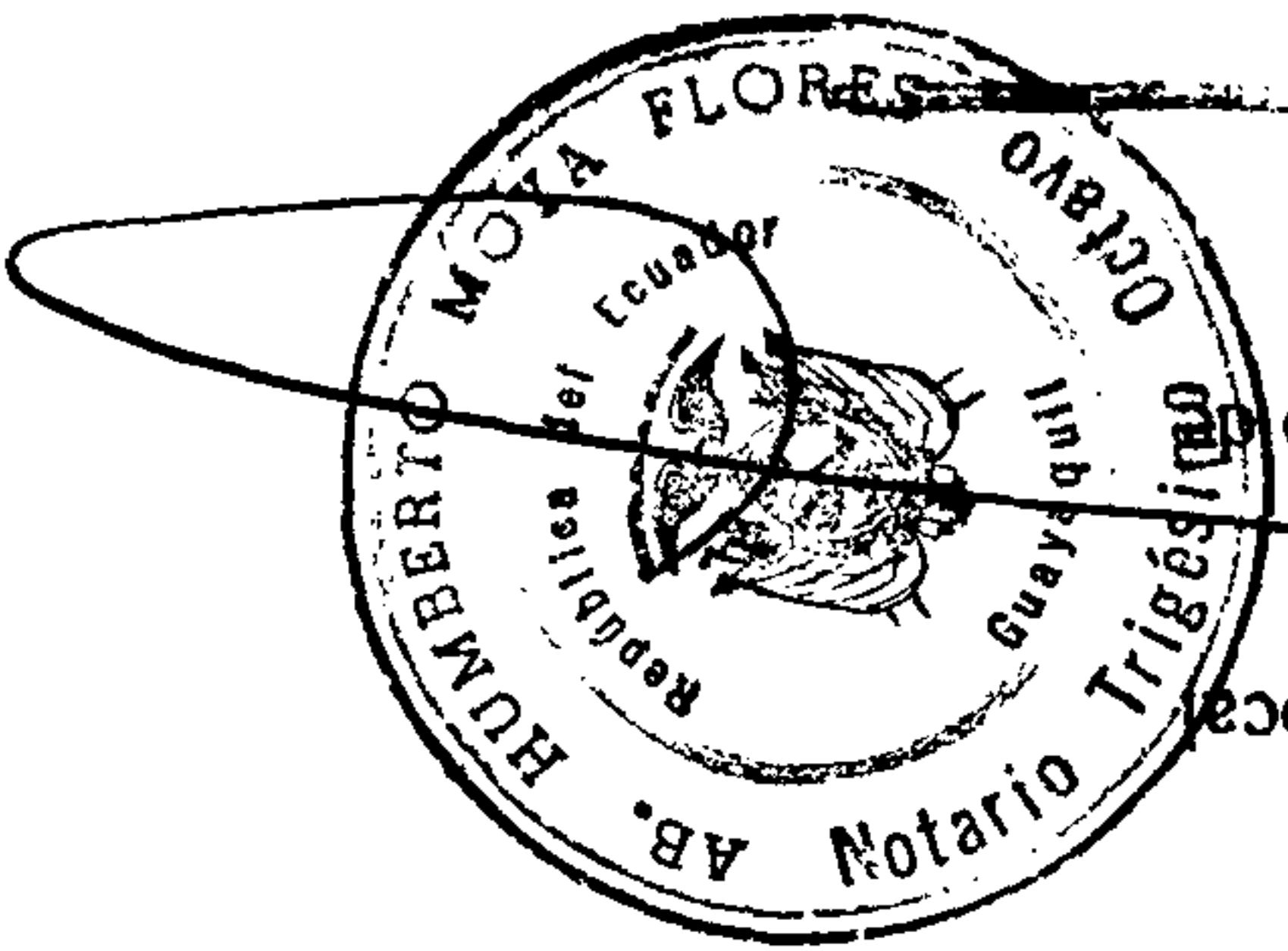
ART. 10.-LOS BIENES PRIVADOS.- Son los que le pertenecen exclusivamente a cada copropietario por su respectivo local o departamento, tales como:

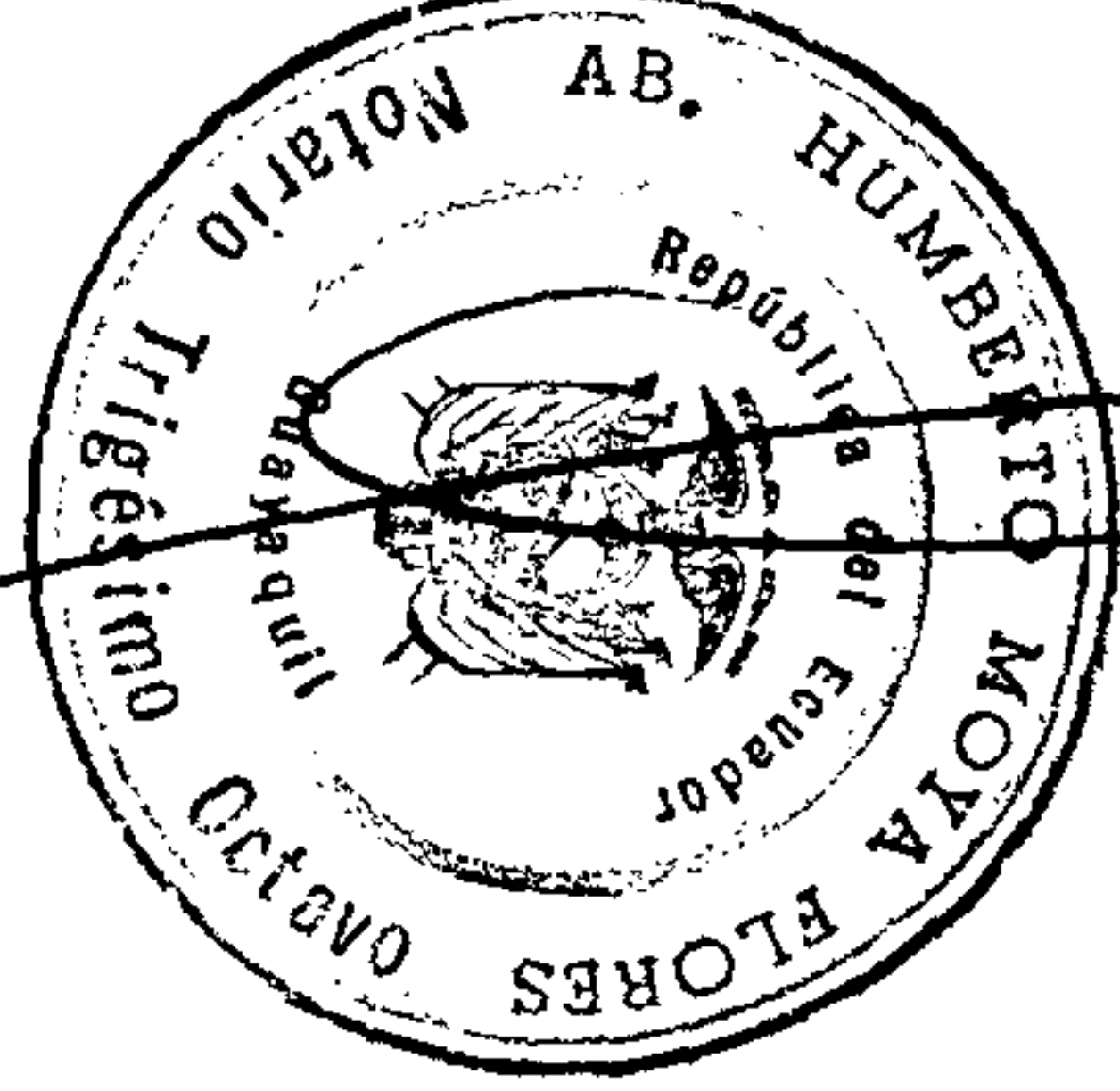
a. Todo el espacio o área útil que está dentro de cada local o departamento;

b. Las instalaciones eléctricas, telefónicas y sanitarias (agua y desagüe) que están dentro de cada local o departamento;

c. Las paredes o divisiones que están dentro de cada local o departamento; y;

d. Todo lo que el propietario instale o agregue dentro de





su respectivo local o departamento.

ART. 11.-DE SU USO. Los Copropietarios se comprometen a usar los bienes comunes generales, los bienes comunes especiales y los bienes privados procurando salvaguardar su integridad, aseó y buen mantenimiento en los términos que determinan la Ley, la Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Finansa y este Reglamento.

El uso de los Bienes comunes generales en lo que se refiere a los ascensores para su buena conservación deberán someterse a lo siguiente:

Los ascensores que corresponden al Bloque que da hacia la Av. 9 de Octubre deberán ser utilizados por los propietarios de todos los pisos de esas oficinas y de los parques: del 128 al 139 inclusive, del 228 al 237 inclusive, del 328 al 337 inclusive, del 428 al 439 inclusive y; del 528 al 539 inclusive así como por las personas que por diversas circunstancias tengan que acudir a esas oficinas.

Los ascensores que corresponden al Bloque que da hacia la calle Vélez deberán ser utilizados por los propietarios de todos los pisos de esas oficinas, suites y departamentos y de los parques: del 101 al 127 inclusive, del 201 al 227 inclusive, del 301 al 327 inclusive y; del 401 al 427

inclusive, que corresponden a los Bloques Central y de la calle Vélez así como por las personas que por diversas circunstancias tengan que acudir a esas oficinas, suites y departamentos.

CAPITULO III DE LOS COPROPIETARIOS

Los copropietarios y Arrendatarios (cuando fuere el caso) de este Edificio tienen los derechos, obligaciones y prohibiciones que a continuación se determinan.

ART. 12.-DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS. Los copropietarios tendrán los siguientes derechos, que serán gozados en la forma y con las limitaciones establecidas en este reglamento y la Ley general:

a.- Usar, gozar y disponer de su local, departamento, oficina y/o parqueo en forma exclusiva.

b.- Utilizar y servirse de los bienes derechos, y servidumbres comunes, según su naturaleza y destino ordinario: sin perturbar el uso legítimo de los demás copropietarios:

c.- Asistir con voz y voto a las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y participar en la Administración del Edificio cuando hayan sido elegidos por la asamblea para ellos:

d.- Realizar las mejoras o reparaciones que estimen necesarios en su local con las limitaciones contenidas en este reglamento y:

e.- Ejercer los demás derechos de dominio, siempre que no interfiera con los otros copropietarios.

ART. 13.- OBLIGACIONES DE LOS

COPROPIETARIOS.- Los copropietarios están obligados a cumplir principalmente las siguientes disposiciones:

a.- Concurrir obligatoriamente, personalmente o por medio de representante a las Reuniones de la Asamblea de copropietarios; el incumplimiento será motivo de amonestación pecuniaria por parte de la asamblea:

b.- Pagar mensualmente entre los cinco primeros días de cada mes, la cuota ordinaria para la Administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como para la prima de seguro, en proporción al valor de su departamento, oficina, local y/o parqueo;

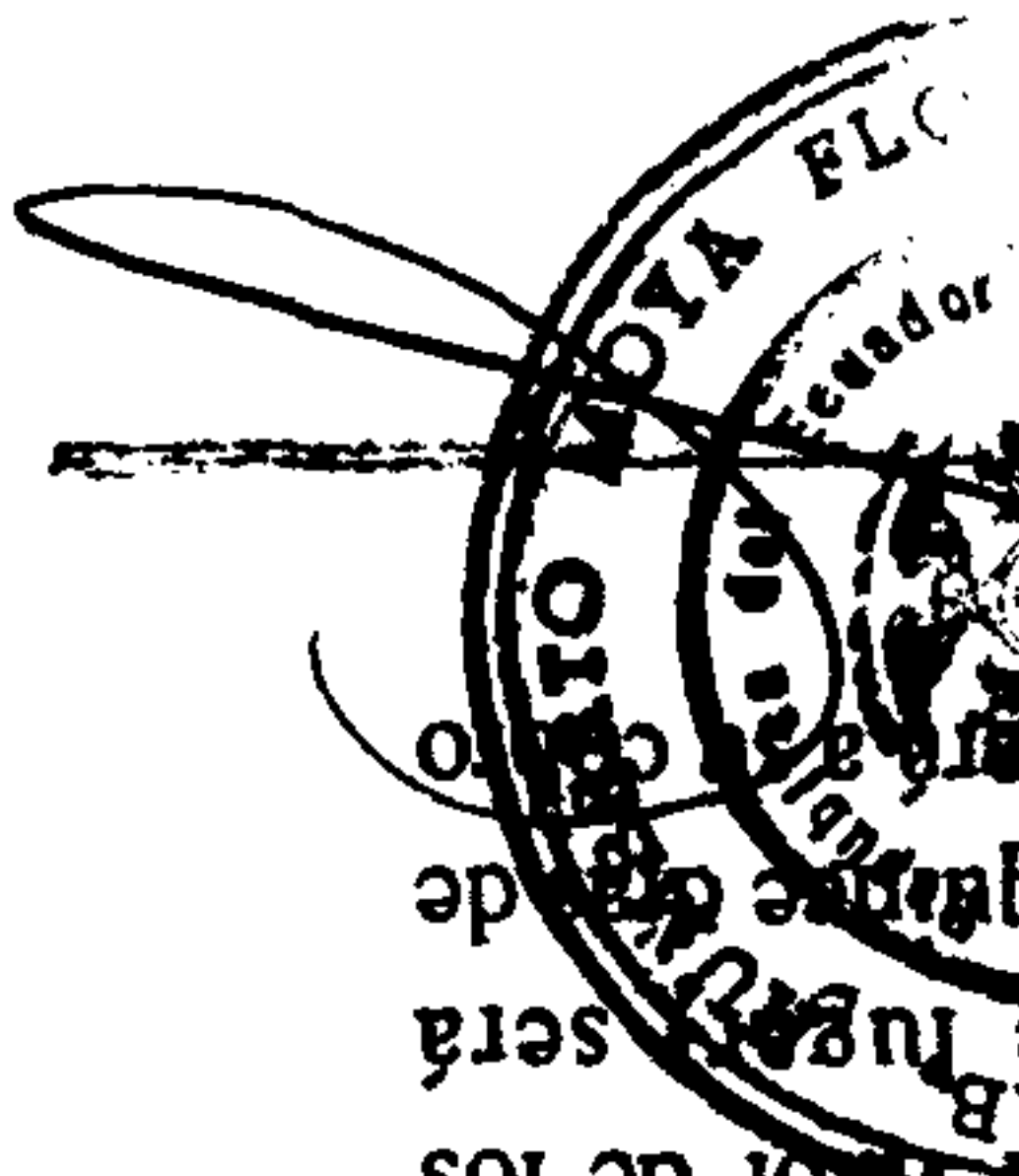
c.- Pagar las cuotas extraordinarias que acordare el

Directorio o la Asamblea de Copropietarios según el caso, en el plazo que señale la misma Asamblea.
La mora en el pago de las obligaciones establecidas en los literales b) y c) antedichos da lugar a:

1.- Al cobro del máximo de interés convencional y de mora, a partir del vencimiento de la obligación vigente al momento de su cancelación.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, se procederá a demandar su cobro en juicio verbal sumario propuesto por el administrador del edificio y solicitar las diligencias de secuestro, retención, prohibición de enajenar, embargo o remate, según el caso.

d.- Hacer reparar oportunamente y por su cuenta, los bienes privados sobre todo cuando por su acción u omisión disminuyese el valor del mismo u ocasionare graves molestias y perjuicios, o se pusiere en peligro a los demás copropietarios o a terceros; el infractor será amonestado por el Administrador quien le concederá quince días para efectuar las reparaciones. Si el condómino no lo hiciera, el Director decidirá, si las reparaciones son urgentes y en caso afirmativo, ordenará su ejecución. El valor de los gastos e indemnizaciones, (si hubiere lugar), será reembolsado por el condómino, dentro de quince días de producido el daño; de no haberlo se procederá a su cobro.

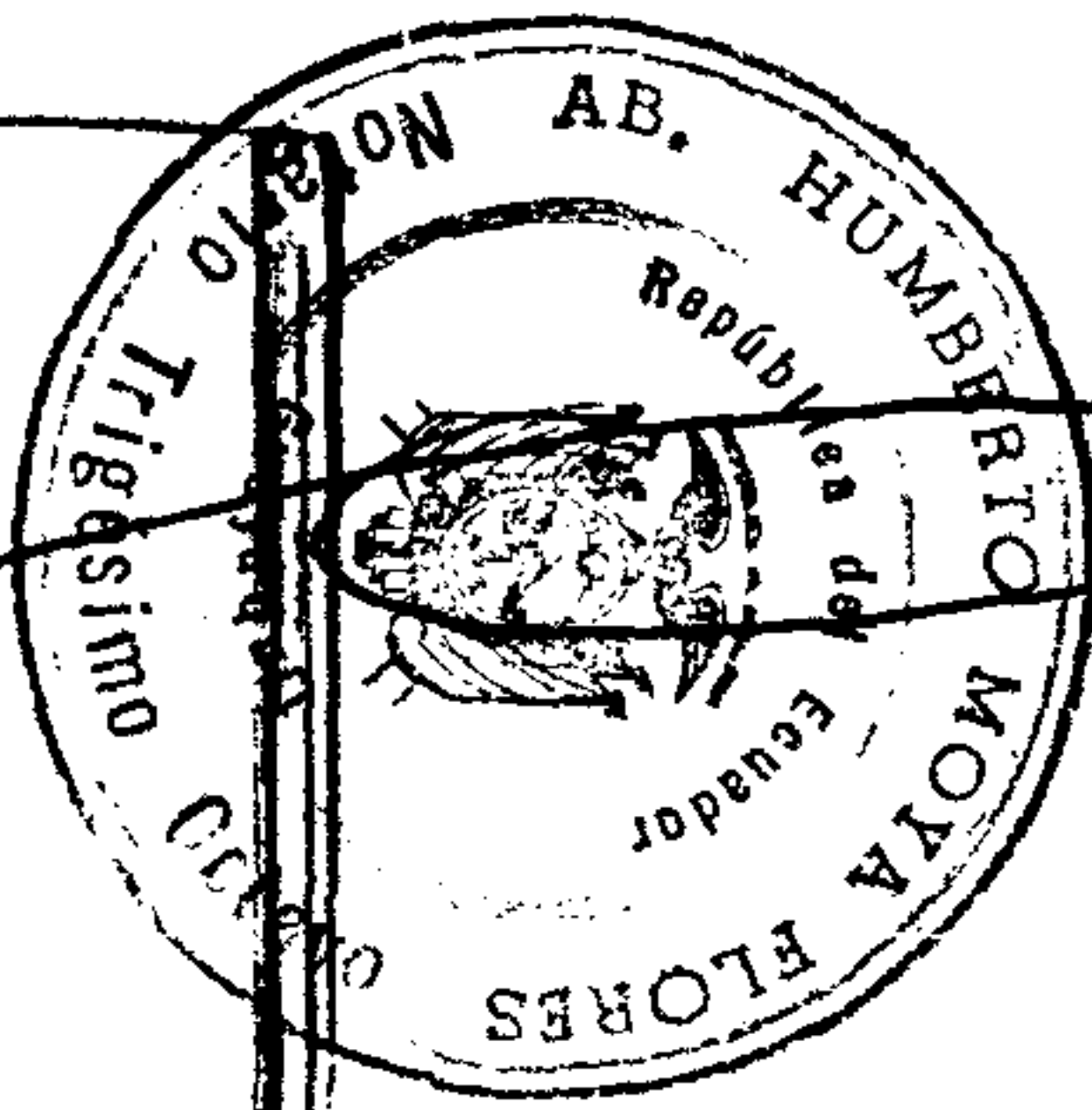


por la vía judicial.

e.- Hacer reparar, y mantener en óptimas condiciones de uso y presentación, los bienes comunes especiales, tales como la pintura y piso del corredor o corredores que les sean comunes; los gastos serán por su cuenta y a prorrata con los demás copropietarios vecinos y deberán efectuarse previa aprobación del Directorio. El reembolso correspondiente a los vecinos será recabado y pagado por el Administrador y entregado al copropietario que hubiere realizado el gasto, previa presentación planillas.

f.- Hacer reparar los bienes comunes, cuando por la urgencia del caso no fuere posible comunicar al Administrador y obtener la autorización del Directorio, procurando eso sí, consultar previamente a otros condueños. El valor que hubiere invertido le reembolsará la Administración, mediante el cobro prorrateado a todos los copropietarios, según su cuota de condominio; en caso de no actuar ante la urgencia, será amonestado por el Directorio y además se le impondrá una multa equivalente a un salario mínimo vital.

g.- Permitir la entrada del Administrador y de los trabajadores a su respectivo local o departamento cuando necesite hacer reparaciones o revisiones de los bienes comunes, o cuando se produzcan daños al Edificio o de



perjuicios o perturbaciones a otros copropietarios; en caso de no observancia a esta obligación, el infractor será amonestado por el Directorio y se le impondrá una multa equivalente a un salario mínimo vital y además será responsable civil y pecuniariamente por los daños y perjuicios que por su negativa o negligencia se ocasionaren a terceros o al Edificio.

h.- Observar el cuidado de un buen padre de familia en el uso de su local o departamento y tener la mayor cordialidad en las relaciones con los condueños u ocupantes del Edificio.

i.- En el caso de que el propietario se ausente de la ciudad, deberá entregar las llaves de su local a una persona de su confianza y avisar al Administrador, donde él pueda localizar a esa persona a fin de obtener las llaves y utilizarlas en caso de presentarse alguna emergencia (accidente, rotura de instalaciones, incendio, etc); en caso de no observancia a esta obligación, el infractor será amonestado por el Directorio y se le impondrá una multa equivalente al 25% del salario mínimo vital.

j.- Estacionar o parquear su vehículo o vehículos, únicamente en el o los locales - garajes de su propiedad o arriendo; la inobservancia a esta obligación dará derecho a que, con costo para el infractor, el dueño del parqueo

usurpado, y/o el Administrador alquilen un servicio particular de grúa para desalojar al infractor. Además el incumplimiento a esta disposición será sancionada con una multa equivalente a un salario mínimo vital, y en caso de repetir la inobservancia a esta obligación, se le sancionará con el doble de la multa señalada en el artículo anterior.

k.- Entregar al Administrador del Edificio copia de la escritura pública mediante la cual compró su local o departamento, y en el caso de no hacerlo dentro de los 30 días siguientes a la inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de este cantón, el Administrador obtendrá copia de esa escritura, por cuenta del propio dueño, quien pagará el valor conjuntamente con la multa de un medio salario mínimo vital y la cuota de gastos comunes del siguiente mes. En caso de arriendo, deberá presentar copia del respectivo contrato.

l.- Las demás obligaciones establecidas por la Ley, los Reglamentos los Ordenanzas y las que establezca la Asamblea.

ART. 14.- PROHIBICIONES A LOS COPROPIETARIOS:

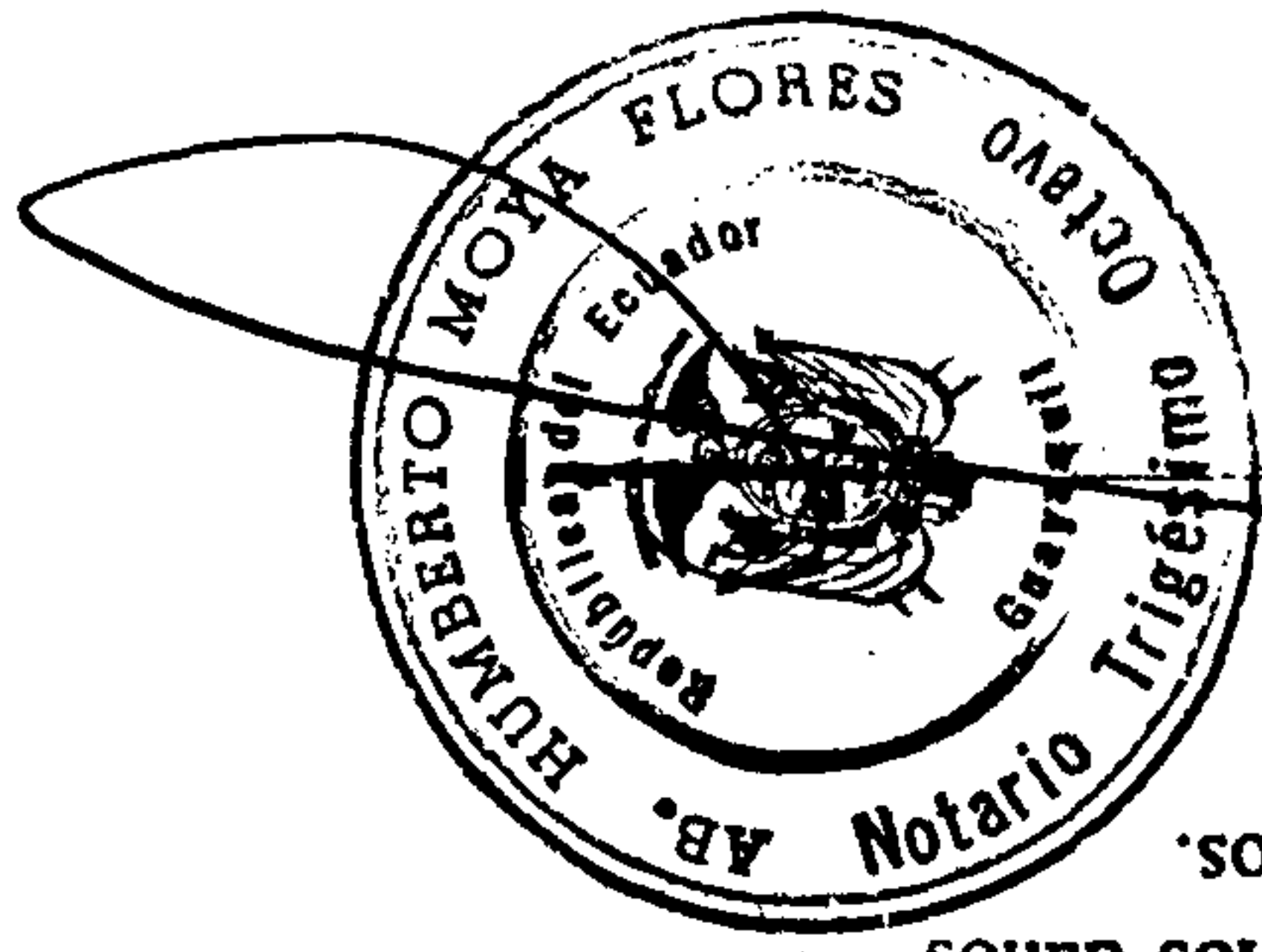
a.- Realizar modificaciones u obras nuevas en los bienes

comunes, sin previa autorización del Directorio. Si de hecho éstas se realizaren y no se obtuvieren el posterior consentimiento de la Asamblea, se aplicará lo dispuesto en los incisos 3 y 4 de la Ley de Propiedad Horizontal.

b.- Instalar aleros, vicerias, o anuncios sin autorización unánime del Directorio. El que no acatare esta disposición será sancionado en la forma prevista en el inc. 3 y 4 del art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

c.- Colgar ropas, alfombras, etc, en las ventanas o en las paredes perimetrales del edificio, y limpiar las cosas golpeándolas contra las ventanas o paredes del mismo. Los infractores serán amonestados por el Directorio y multados con un valor equivalente a un salario mínimo vital, y si reincidieren serán denunciados ante el Comisario de Salud, o el Comisario Municipal.

d.- Echar basura en lugar alguno del Edificio y baldear los balcones arrojando agua a los departamentos vecinos. Los infractores serán amonestados por el Directorio y multados con un valor equivalente a un salario mínimo vital, y si reincidieran serán denunciados ante el Comisario de Salud, o el Comisario Municipal. Sin perjuicio de su responsabilidad civil y pecunaria y de pagar los daños que esta infracción cause al Edificio y a terceros.





e.- Tener o permitir animales en algún local o bien común del edificio. Los infractores serán amonestados por el Directorio y multados con un valor equivalente a un salario mínimo vital, y si reincidieren serán denunciados ante el Comisario de Salud, o el Comisario Municipal.

f.- Destinar los departamentos, oficinas, parqueaderos y locales comerciales a fines distintos que el determinado en la escritura de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y sus posteriores modificaciones. Los infractores serán amonestados por el Directorio y multados con un valor equivalente a un salario mínimo vital, y si reincidieren serán denunciados ante el Comisario de Salud, o el Comisario Municipal; se los sancionará además con la multa establecida por la Ley de Propiedad Horizontal y serán demandados ante un Juez de lo Civil de Guayaquil.

g.- Usar el zaguán, rampas, aceras, corredores, escaleras, ascensores, etc. para almacenamiento de cosas, o para reuniones, o con propósito ajeno al tránsito normal. Las infracciones serán amonestadas por el Directorio, por escrito y si reincidieren, se aplicará una multa equivalente al 25% del S.M.V.

h.- Causar ruidos o trepidaciones, excepto lo estrictamente normal, en el uso del local o de los bienes comunes. Las

infracciones serán amonestadas por el Directorio, por escrito y se reincidieren, se aplicará una multa equivalente al 25% del S.M.V.

i.- Dejar solos a los niños en las escaleras, ascensores, rampas, corredores y terrazas, debiendo los copropietarios, preocuparse de alejarlos de todos las instalaciones del edificio que ofrezcan peligro. Las infracciones serán amonestadas por el Directorio, por escrito y si reincidieren, se aplicará una multa equivalente al 25% del S.M.V.

ALICUOTAS DE CONDOMINIO

ART. 15.- Las alícuotas en los bienes comunes generales del edificio Finansa que le corresponde a cada uno de los locales y departamentos, son las constantes en las escrituras públicas de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y a su Rectificación, que se mencionaron en el artículo primero de este reglamento.

CUOTAS PARA GASTOS COMUNES

ART. 16.- GASTOS.- Los gastos de Administración, conservación y reparación de los bienes comunes

generales y para el pago de la prima del seguro tanto los ordinarios como los extraordinarios, serán cancelados por todos los copropietarios de conformidad con lo dispuesto en el Art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que además en su inciso 2, dispone que los dueños de la planta baja están exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, por lo tanto las cuotas para los gastos comunes generales son las mismas que las cuotas de condominio indicadas en el Art. 15 del presente reglamento, pero excluyendo de los comprobantes de cobro de cuotas de mantenimiento y reparación de las escaleras y ascensores, los valores proporcionales a los locales de la planta baja de este edificio.

ART. 17.- GASTOS ESPECIALES.-Las cuotas para gastos comunes especiales los determinará el Directorio para cada caso, en que le corresponda pagar a dos o más copropietarios, tal como se lo ha determinado el artículo 5 de este reglamento.

ART. 18.- VOTOS.-Para efectos de tomar decisiones en los correspondientes organismos de Administración establecidos en este reglamento, se considerarán como votos las alícuotas que le corresponden a cada copropietario según las escrituras públicas mencionadas en los Art. 1 y 15, de este Reglamento.

CAPITULO IV DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

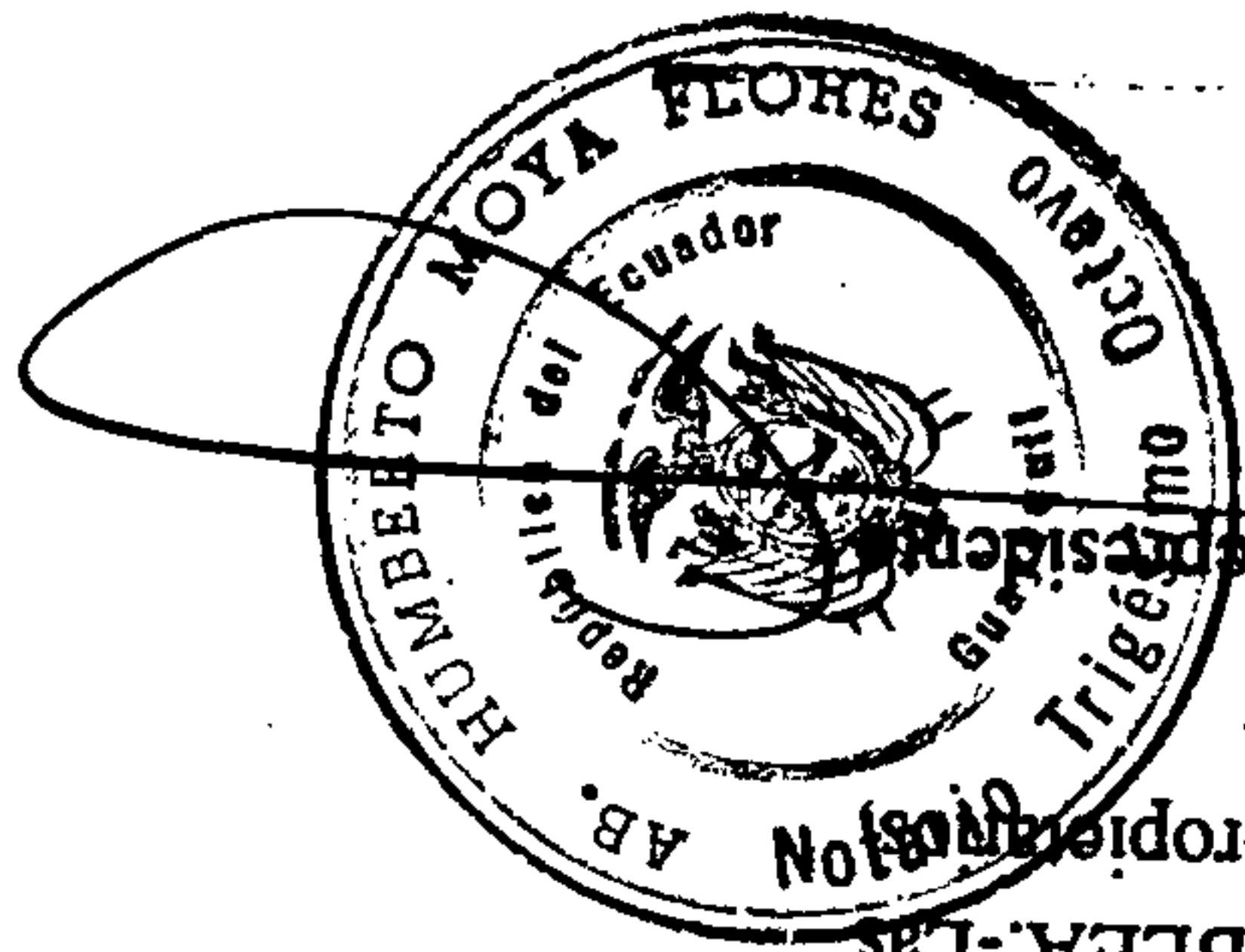
ART. 19.- GENERALIDADES.-La asamblea de Copropietarios es el organismo supremo que, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, regula la Administración y conservación del Edificio Financiero, así como las relaciones de los dueños y ocupantes de los locales y departamentos de este Edificio.

ART. 20.- SESIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.-La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año durante el mes de Agosto de cada año.

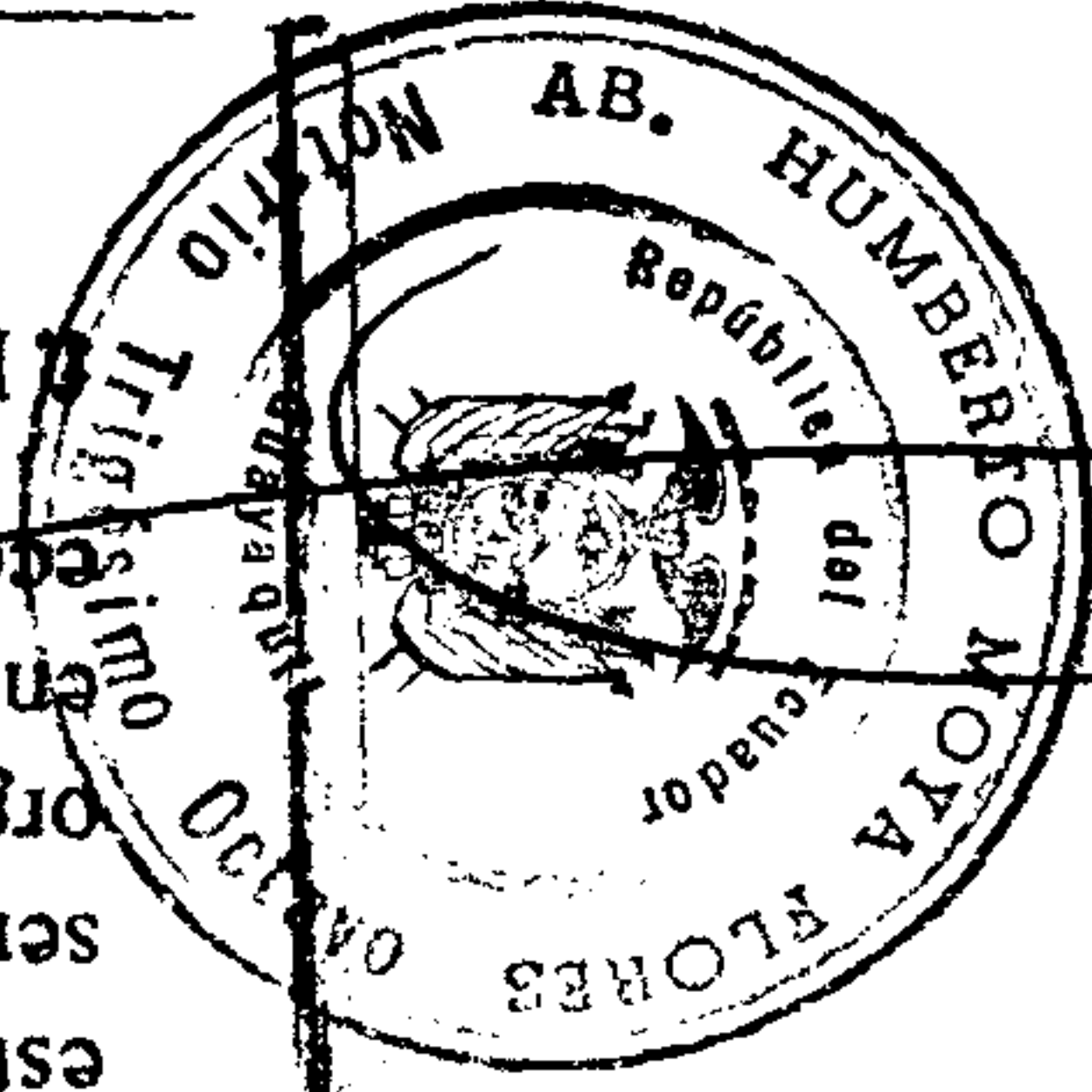
Extraordinariamente se reunirá cuando lo convoque el Presidente, por propia iniciativa o a solicitud del Directorio, del Administrador y/o de cualquiera de los copropietarios.

ART. 21.-COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA.-Las atribuciones y deberes de Asamblea de copropietarios son:

a. Nombrar cada dos años al Presidente y Vicepresidente de la Asamblea.



- b. Nombrar cada dos años a los miembros del Directorio;
- c. Nombrar al Administrador del Edificio Finansa quien a su vez será Secretario de la Asamblea y del Directorio, o aprobar la contratación con una Empresa especializada, la Administración del Edificio. En estos casos, el Secretario de la Asamblea será escogido entre los Directores.
- Los nombramientos mencionados en los literales a, b, y c, podrán ser revocados en cualquier momento por la Asamblea, cuando se haya comprobado alguna falta grave y que afecte los intereses del Condominio.
- d. Designar para cada ejercicio económico a un Auditor Externo, quien informará en las Asambleas Ordinarias sobre la veracidad de las cuentas, el manejo de los fondos y en general, sobre el desenvolvimiento de la Administración.
- e. Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos, estableciendo la facultad del Directorio para revisar semestralmente el presupuesto y autorizar para que este organismo incremente en forma prudencial el porcentaje en la cuota necesaria, de acuerdo a las circunstancias económicas.
- f. Distribuir entre los copropietarios las cuotas para la



- Administración, conservación, reparación o mejoras de los bienes comunes.
- g. Determinar la cuantía del fondo común de Administración para satisfacer el mantenimiento del Edificio.
- h. Autorizar los gastos no presupuestados que exceden de treinta y cinco salarios mínimos vitales.
- i. Reformar este reglamento Interno y dictar y reformar normas generales para el funcionamiento, el uso la conservación y reparación de los bienes comunes del Edificio Finansa.
- j. Autorizar a los copropietarios para que realicen obras que modifiquen los bienes comunes.
- k. Exigir cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y de modo especial al terminar éste su periodo.
- l. Resolver, de acuerdo con este reglamento, sobre las sanciones a los condóminos.
- m. Revocar, y reformar las decisiones del Directorio, o las del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a los Reglamentos, a las ordenanzas, o a las disposiciones

de la Asamblea.

m. Delegar expresamente al Directorio, cualquiera de sus obligaciones o atribuciones.

n. Conocer y resolver cualquier otro asunto que no esté determinado en la Ley, en el Reglamento a esta Ley, en la Ordenanza Municipal respectiva y en el presente reglamento y que sea de interés general para el Edificio o sus copropietarios y ejercer atribuciones que no estén específicamente asignadas a otro organismo o funcionario.

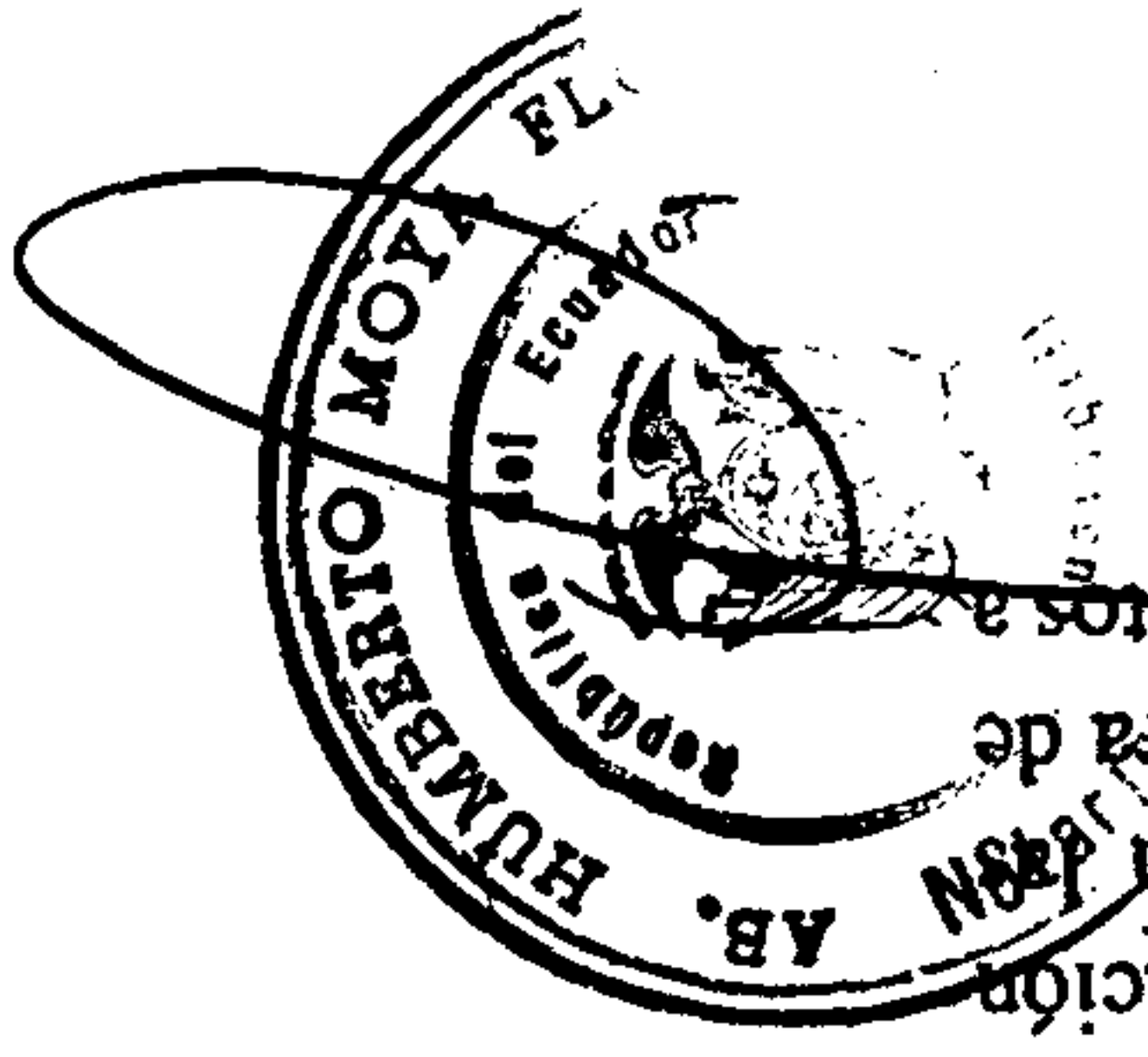
ART. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-La Asamblea podrá reunirse, sin previa citación y en cualquier momento y lugar, siempre que concurren todos los copropietarios o sus representantes debidamente autorizados.

ART. 23.- CONFORMACION DE LA ASAMBLEA.-La Asamblea de Copropietarios se integrará con todas las personas naturales o jurídicas copropietarios de los bienes privados del Edificio Finansa. El copropietario podrá hacerse representar por otro copropietario o tercera persona, mediante poder por Escritura Pública, si la delegación es permanente; o por carta dirigida al Presidente, si la delegación es ocasional.

Cuando el copropietario sea persona jurídica interviendra por el su representante legal debiendo depositar en la

Administración una copia de su nombramiento aceptado e inscrito. Cuando un local o departamento pertenezca a dos o más personas, tendrá la representación el mandatario designado por esos condóminos o por el juez competente en su caso, siendo indivisible el respectivo voto.

ART. 24.- CONVOCATORIAS.-Las convocatorias para las reuniones de la Asamblea, las hará el Presidente, o en su falta el Vicepresidente, o el Administrador-Secretario, mediante carta circular, suscrita por él, quien entregará una copia de la circular en cada local o departamento, con anticipación de ocho días por lo menos al de la reunión, y para constancia se requerirá que la persona que reciba dicho documento, firme el original, que se archivará en el respectivo expediente. El Administrador-Secretario, adicionalmente fijará copia de la Convocatoria en las áreas comunes más visibles para los copropietarios, como por ejemplo, en los corredores y en los ascensores. En caso necesario y adicionalmente a la prevista en el inciso anterior podrá hacerse la convocatoria mediante la publicación de un aviso en uno de los diarios de mayor circulación en la Ciudad de Guayaquil, con anticipación de ocho días por lo menos al de la reunión. En 1988, las convocatorias deberá indicarse el lugar, día y la hora de la sesión, así como el carácter de ella, y ~~el o los asuntos a~~ tratarse.

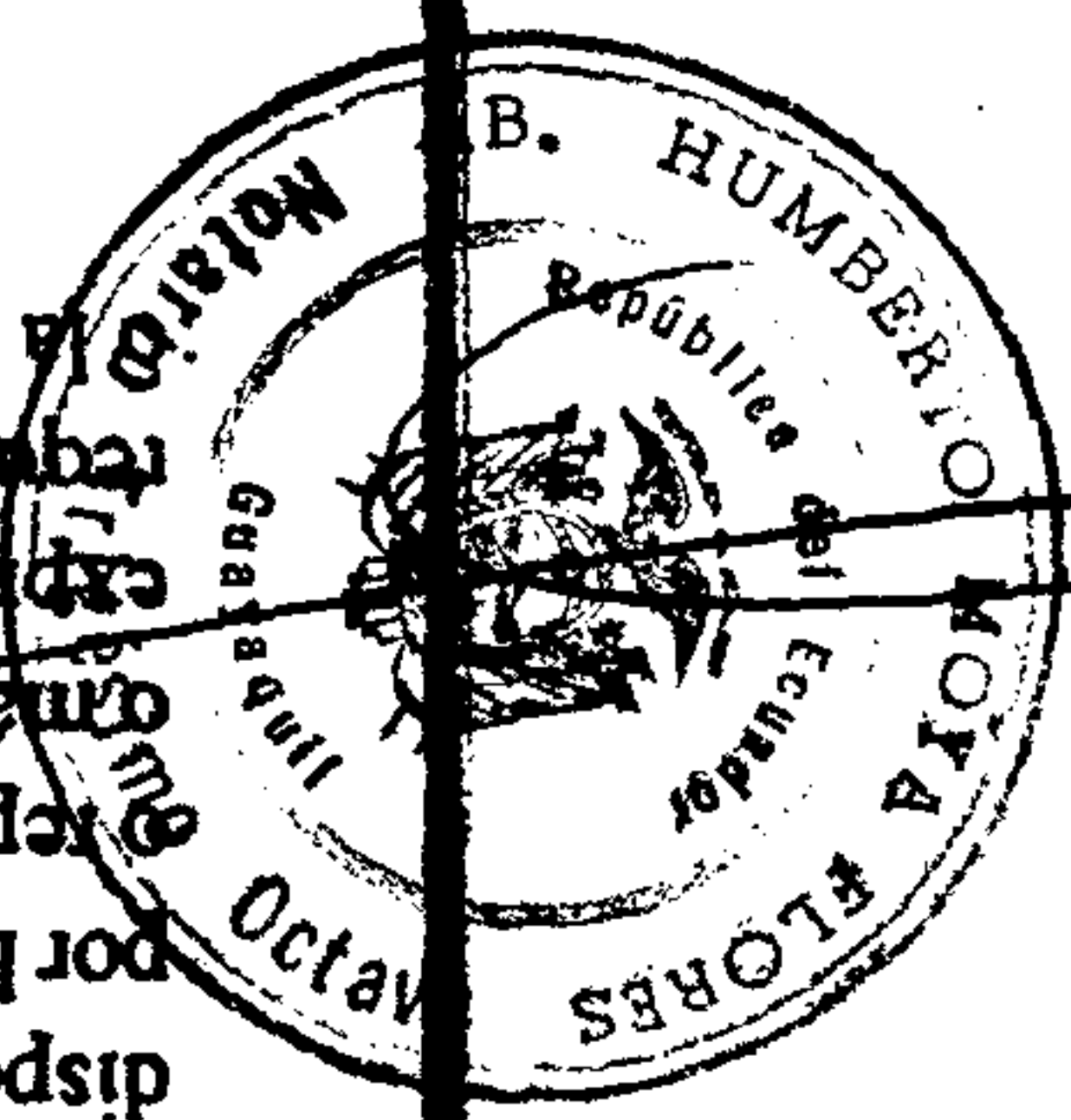


Si en la reunión convocada fueren a tratarse asuntos que se refieren a documentos, éstos o resumen de los mismos, se lo deberá acompañar a la convocatoria o deberán estar a las ordenes de los convocados según el caso.

ART. 25.-QUOROM DE INSTALACION.-Para instalarse la Asamblea, se requerirá la concurrencia de los copropietarios que representan por lo menos el 50% de las alicuotas del condominio.

Si no hubiere este quórum en la primera reunión, se convocará a otra reunión, siguiendo el mismo trámite que para la primera, y se instalará dentro de los quince días siguientes, con los copropietarios que asistan, salvo los casos en que se requiera unanimidad o mayoría especial, y siempre y cuando sean para tratar los mismos puntos de la primera convocatoria.

ART. 26.-QUOROM DECISORIO.-Las resoluciones de la Asamblea adoptadas de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias, se tomarán con por lo menos el 50% de los votos de las alicuotas presentes o representadas, si es en la primera reunión, y con el 75% o más si es en la segunda reunión. Se exceptúan los casos expresamente establecidos y los siguientes en que se requerirá la mayoría especial que se indica en cada caso la unanimidad de los votos de alicuotas.



A) Para la construcción de toda obra que modifique la estructura resistente, que produzca aumento en sentido vertical u horizontal, o que modifique la fachada u otros bienes comunes y para la inversión y destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros, en caso de destrucción parcial del Edificio, se autorizarán por la mayoría de los votos de todas las alicuotas del Condominio.

B) Las reformas a este Reglamento Interno, se probarán con los votos que representen las dos terceras partes de los asistentes a la Asamblea y que se han instalado en el Quórum reglamentario.

C) Para la resolución que establezca gravámenes extraordinarios o que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, se necesitará la mayoría de los votos de alicuotas presentes en la respectiva reunión.

Las resoluciones determinadas en estos casos y en los otros en que también se requiera la unanimidad de todos los votos de alicuotas del Edificio, o una mayoría decisoria especial, podrán ser aprobadas provisionalmente por unanimidad de los votos de alicuotas del condominio que concurren; pero se notificará inmediatamente con esta

resolución a los que no hubieren asistido, los mismos que deberán expresar su opinión dentro de los quince días siguientes a la notificación. Si no manifestaren su discrepancia dentro de este plazo, se considerará aprobada por unanimidad dicha resolución y surtirá todos los efectos legales consiguientes.

Si el o los copropietarios estuvieren ausentes de la ciudad de Guayaquil y hubieren notificado su inasistencia a la secretaría, el plazo será de 30 días para que den su opinión personalmente o por medio de su representante.

ART. 27.- Ningún copropietario podrá ser privado de su derecho a concurrir y votar en la Asamblea, salvo lo dispuesto en el Art. 50.

ART. 28.- Los votos de alícuotas en blanco se sumarán a la mayoría; en caso de empate tendrá voto dirimente el Presidente.

ART. 29.- La Resolución de la Asamblea obligará a todos los copropietarios, aunque algunos de ellos no concurren a la reunión o voten en contra, salvo los casos en que se requiera unanimidad de todos los copropietarios del Edificio, debiendo entonces observarse lo prescrito en el **ART. 27** de este reglamento.

ART. 30.- ACTAS.- Las actas de la Asamblea podrán ser

redactadas y aprobadas en la misma reunión a fin de que surtan efecto inmediatamente.

CAPITULO V DE LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

ART. 31.- GOBIERNO Y ADMINISTRACION.- El edificio Finansa tendrá como organismos y funcionarios encargados de la Administración, al Directorio, al Presidente, al Vicepresidente que durarán dos años en sus funciones y al Administrador-Secretario, quien será nombrado anualmente en la reunión que celebra la Asamblea en el mes de Agosto; en esa misma reunión se deberá aprobar el presupuesto, vigente desde Julio hasta Diciembre del mismo año.

La administración de este edificio, también se puede contratar con una Empresa o Compañía que esté constituida para estos servicios, en cuyo caso y previa aprobación de la Asamblea el Presidente de la misma celebrará el respectivo Contrato de Administración. **AB. HUMBERTO MOTA FLORES**

DEL DIRECTORIO

ART. 32.- CONFORMACION.- El Directorio estará integrado por el Presidente y el Vicepresidente de la Asamblea, quienes serán miembros natos del Directorio, más tres Vocales elegidos por la Asamblea. Actuará como Secretario, el Administrador, o en su falta, quien hubiere sido designado para tal cargo por el Directorio.

ART. 33.- CLASES DE SESIONES.- Podrá Sesionar ordinariamente dentro de los cinco primeros días de cada mes y extraordinariamente cuando lo convoque el Presidente. Si el Presidente estuviere impedido de actuar, será subrogado por el Vicepresidente y/o uno de los Directores elegidos entre sus miembros, hasta que el titular se vuelva a integrar al organismo.

Cuando la falta o el impedimento de cualquiera de los miembros del Directorio sea permanente, definitiva o indefinida, el Presidente o quien haga sus veces, convocará a la Asamblea de Copropietarios para que resuelva lo conveniente.

ART. 34.- QUORUM DE INSTALACION Y DECISORIO.- El Directorio sesionará válidamente con la concurrencia de por lo menos tres de sus miembros; y sus resoluciones se formarán por mayoría de votos; en caso

empate, el Presidente o quien haga sus veces, tendrá voto dirimente. El Administrador-Secretario tendrá voz informativa, pero no decisoria.

ART. 35.- ACTAS DE LAS SESIONES DEL DIRECTORIO.- El Administrador-Secretario dejará una relación suscita de los asuntos tratados y una relación textual de las decisiones adoptadas. Las actas las firmarán el Presidente y el Secretario y podrán ser aprobadas en la misma sesión, luego del conveniente receso; caso contrario deberán aprobarse en la siguiente sesión, aunque no consten expresamente en el orden del día.

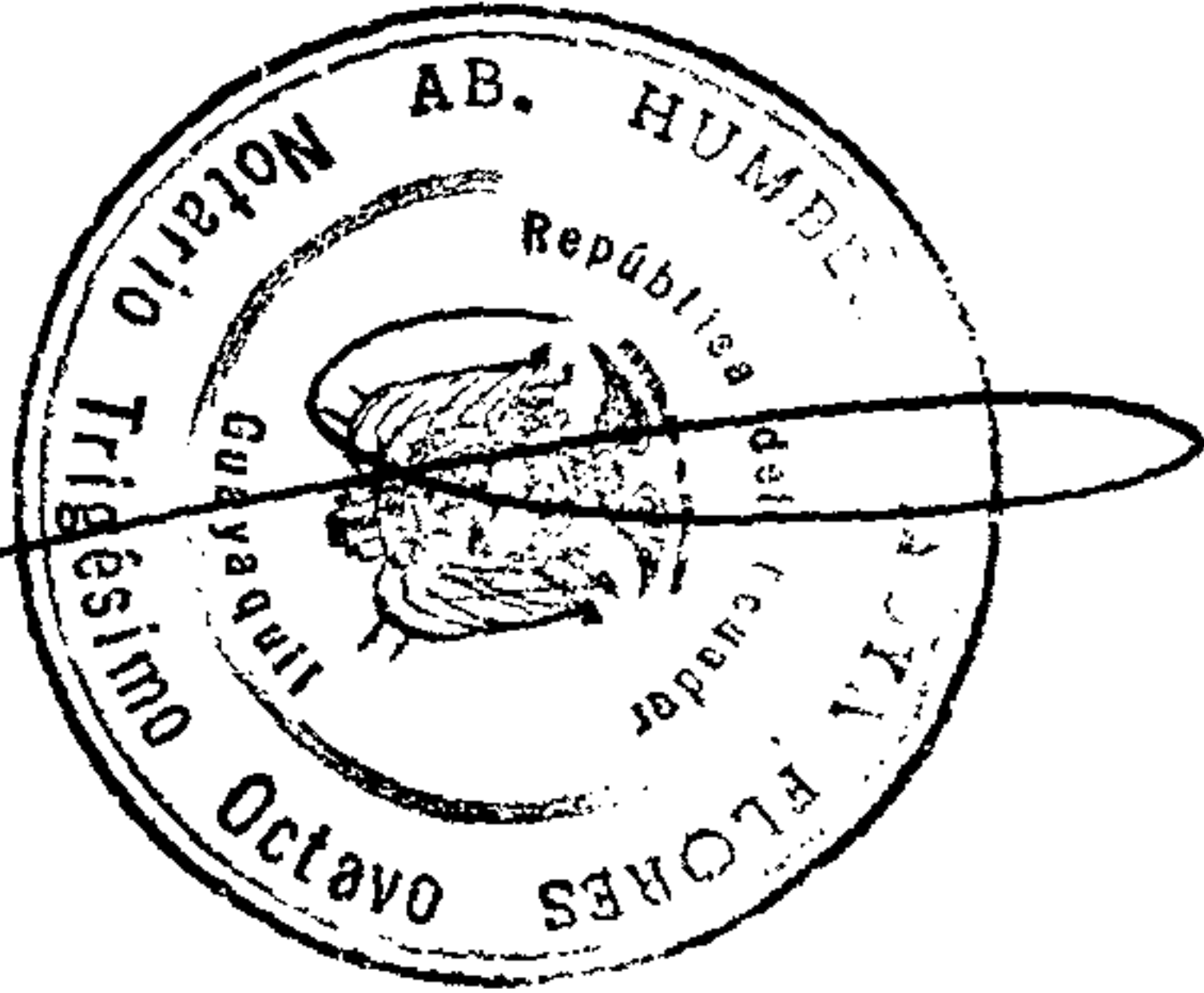
ART. 36.- COMPETENCIA DEL DIRECTORIO.- Corresponden al Directorio las siguientes atribuciones:

a. Asesorar al Presidente y al Administrador en la solución de los problemas inmediatos de la Administración del Condominio.

b. Establecer un fondo de reserva para gastos diversos e imprevistos.

c. Acordar las inversiones destinadas a mejoras voluntarias, cambios en el Edificio o en sus servicios y las demás que no estén presupuestadas.

d. Conocer y resolver sobre los informes que le presenten



al Administrador-Secretario y que conciernan al régimen económico y financiero del Condominio.

e. Ejercer los actos de fiscalización y auditoría a la Administración, sin restricción alguna.

f. Informar a la Asamblea de Copropietarios sobre todos los asuntos previstos en el presente reglamento, cuando sea necesario.

g. Autorizar al Administrador para que contrate a los trabajadores que se requieran en la Administración, conservación y reparación de los bienes comunes, al igual que deberá autorizarlo expresamente para que en caso necesario y cumpliendo con las disposiciones legales, de por terminado esos contratos de trabajo. Las remuneraciones de los trabajadores serán establecidas por el Directorio.

h. Autorizar los gastos extraordinarios que haga el Administrador, de acuerdo a las cuantías y límites en el literal f) del artículo 41 de este reglamento.

i. Establecer las sanciones y las multas de acuerdo a los términos de los artículos del presente reglamento, y conocer el informe del administrador respecto de los incumplimientos e infracciones de los copropietarios u ocupantes.

j. Conocer por parte del Administrador en próxima reunión de Directorio y posteriormente informar a la Asamblea de los incumplimientos y las infracciones de los copropietarios u ocupantes, y,

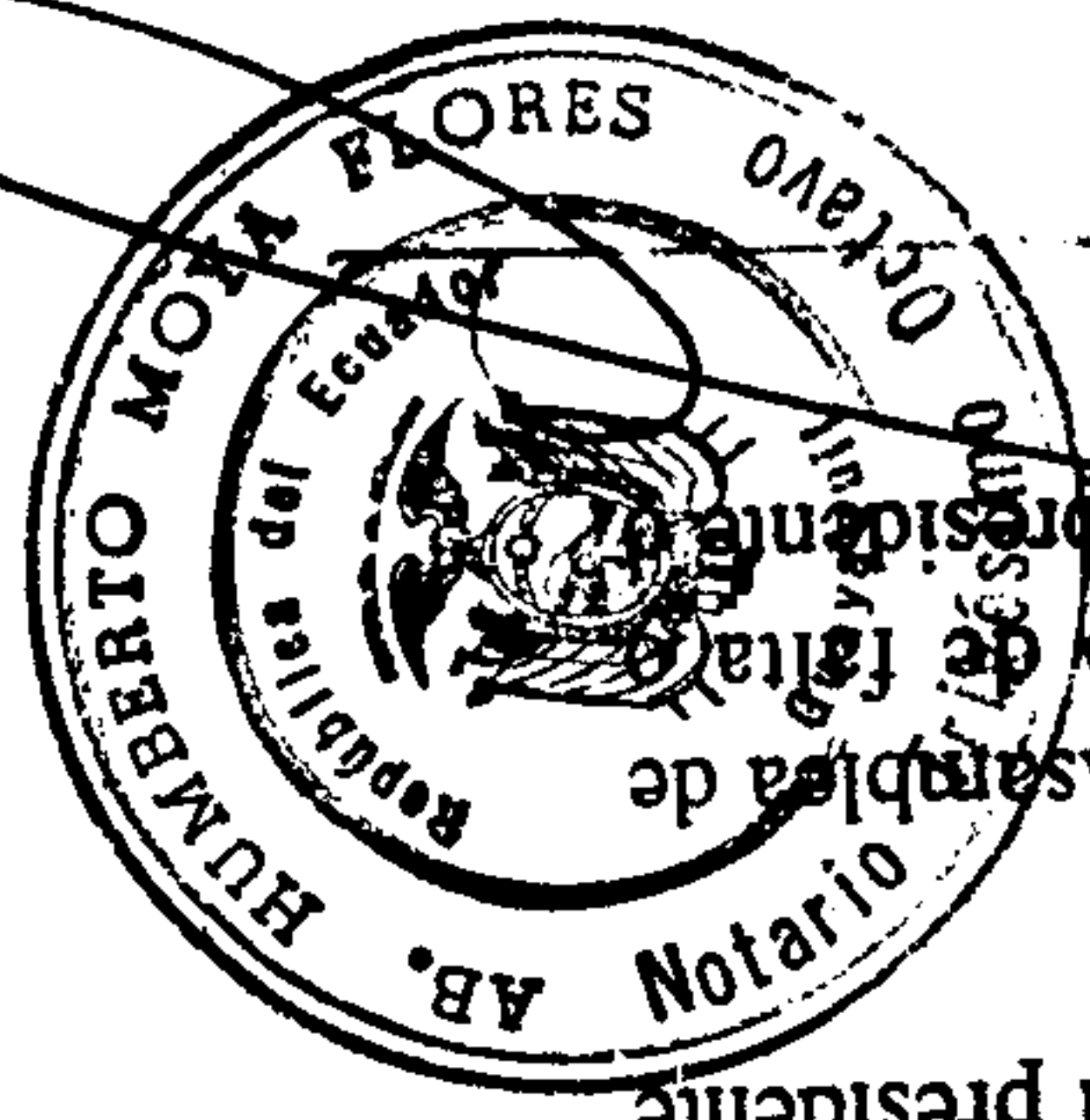
k. En los casos que se requiera iniciar acción judicial contra algunos de los copropietarios, el Director deberá designar un Abogado patrocinador, y aprobar la iniciación del trámite.

DEL PRESIDENTE

ART. 37.- DEL PRESIDENTE.- Para ser presidente se requerirá la calidad de copropietario del Edificio Finansa o ser representante legal de alguno de éstos, y tener más de 21 años de edad. Su período durará dos años, pudiendo ser indefinidamente reelegido. En caso de falta o impedimento, lo reemplazará el vicepresidente, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.

ART. 38.- Las facultades y obligaciones del presidente son:

a. Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio. En caso de falta o ausencia del Presidente, la presidirá el Vicepresidente.



Propiedad Horizontal; y,

g. Cumplir las demás funciones que le establezca las disposiciones legales y reglamentarias y las que indique la Asamblea.

ART. 39.- El Vicepresidente será designado por la Asamblea de copropietarios y deberá reunir los mismos requisitos del Presidente, y su nombramiento durará asimismo dos años, pudiendo ser indefinidamente reelegido.

Sus facultades son las de subrogar al Presidente y las demás que le señale el presente Reglamento y la Asamblea, al momento de su designación.

DEL ADMINISTRADOR SECRETARIO

ART. 40.- Para ser Administrador, no se requiere ser propietario de este Edificio deberá tener más de 21 años de edad. Será elegido por la Asamblea para un periodo de un año, pudiendo ser indefinidamente reelegido. En caso de no ser notificado por el Presidente de la Asamblea hasta el 30 de Agosto de cada año, se entenderá reelegido por otro año. La Asamblea podrá contratar la Administración

será designado de entre los concurrentes un ad-hoc para que presida la Asamblea.

b. Supervigilar la Administración del Edificio y las funciones que desempeña el Administrador.

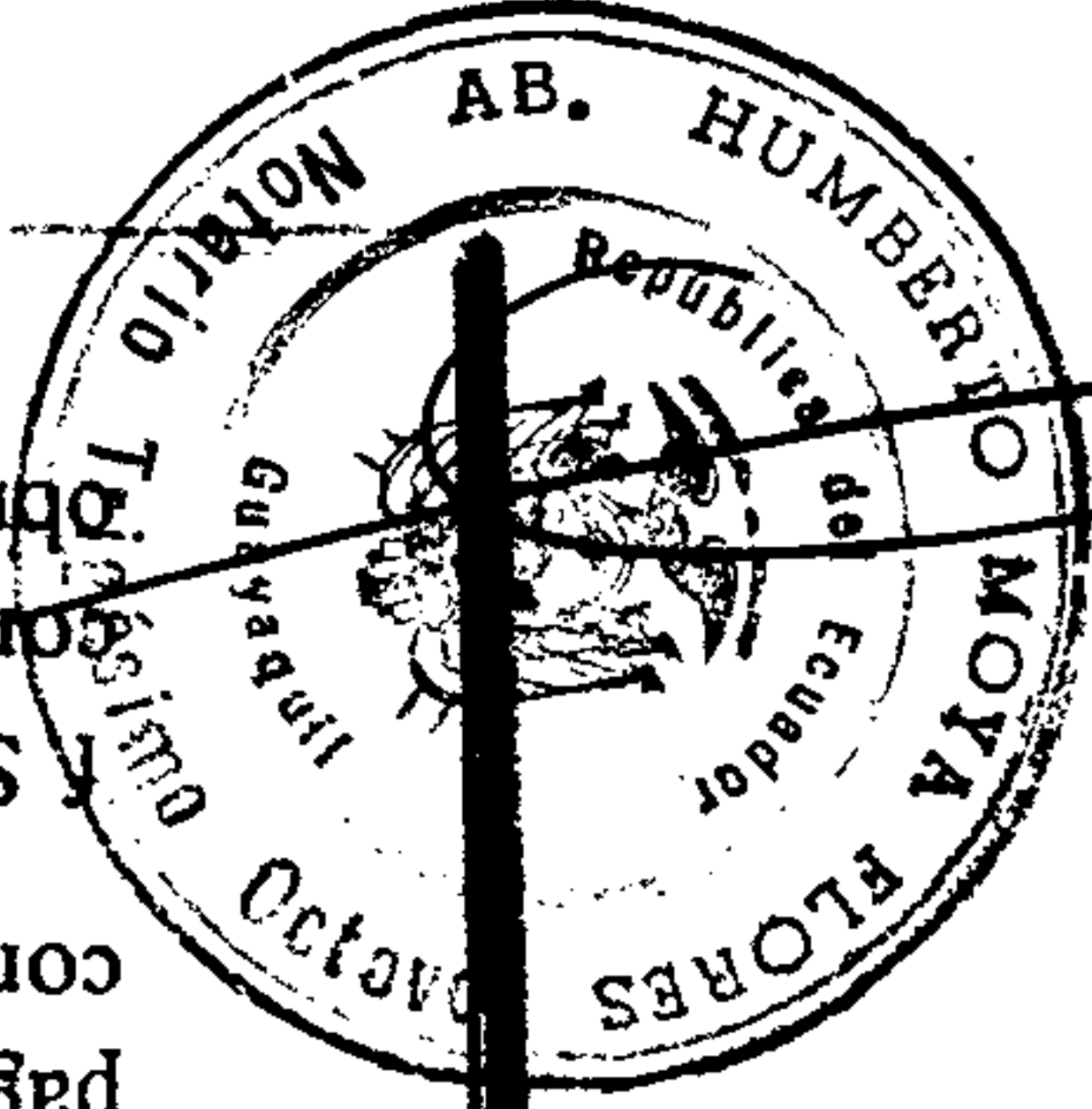
c. Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea y del Directorio.

d. Asumir temporalmente las funciones de Administrador,

especialmente la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, del Edificio Finansa hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente, en los casos de falta o impedimento de este funcionario. Legitimará su personería con un certificado en el que el Vicepresidente o uno de los Directores acredite la falta del Administrador.

e. Respaldar al Administrador en las decisiones que se refieran al cumplimiento de las obligaciones de los copropietarios para con la comunidad y a las que se refieren la Ley y este Reglamento y, especialmente, al pago de las cuotas que les correspondan en las expensas comunes ordinarias y extraordinarias.

f. Solicitar, conjuntamente y con el Administrador, al Juez competente para que disponga la suspensión de cualquier obra que viole lo dispuesto en el Artículo 7 de la Ley de



del edificio a una persona natural jurídica dedicada a dicha actividad, quien actuará por intermedio de su representante legal.

ART. 41.-Las atribuciones y deberes del Administrador-secretario, o de la persona delegada por la compañía delegada son:

a. Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio Finansa, en cuanto se relacionen el Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, y especialmente para el cobro de cuota, interés, multas, reclamos, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley, los reglamentos y la Asamblea.

b. Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y procurar que se efectúe oportunamente las reparaciones que fueren menester. Responderán hasta de la culpa leve.

c. Extender las facturas dentro de los dos primeros días de cada mes y recaudar por adelantado, dentro de los cinco días de cada mes las cuotas ordinarias y extraordinarias de la Administración, conservación y reparación de los bienes comunes y del seguro y mantenerlas bajo su responsabilidad personal y pecuniaria.

42

d. Depositar los fondos recaudados en los bancos que indique el Directorio.

e. Cobrar por vía Ejecutiva, las cuotas a que se refieren la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento.

f. Efectuar gastos extraordinarios de Administración que no excedan de diez salarios mínimos vitales; para mayor cantidad requerirá de la autorización del Directorio.

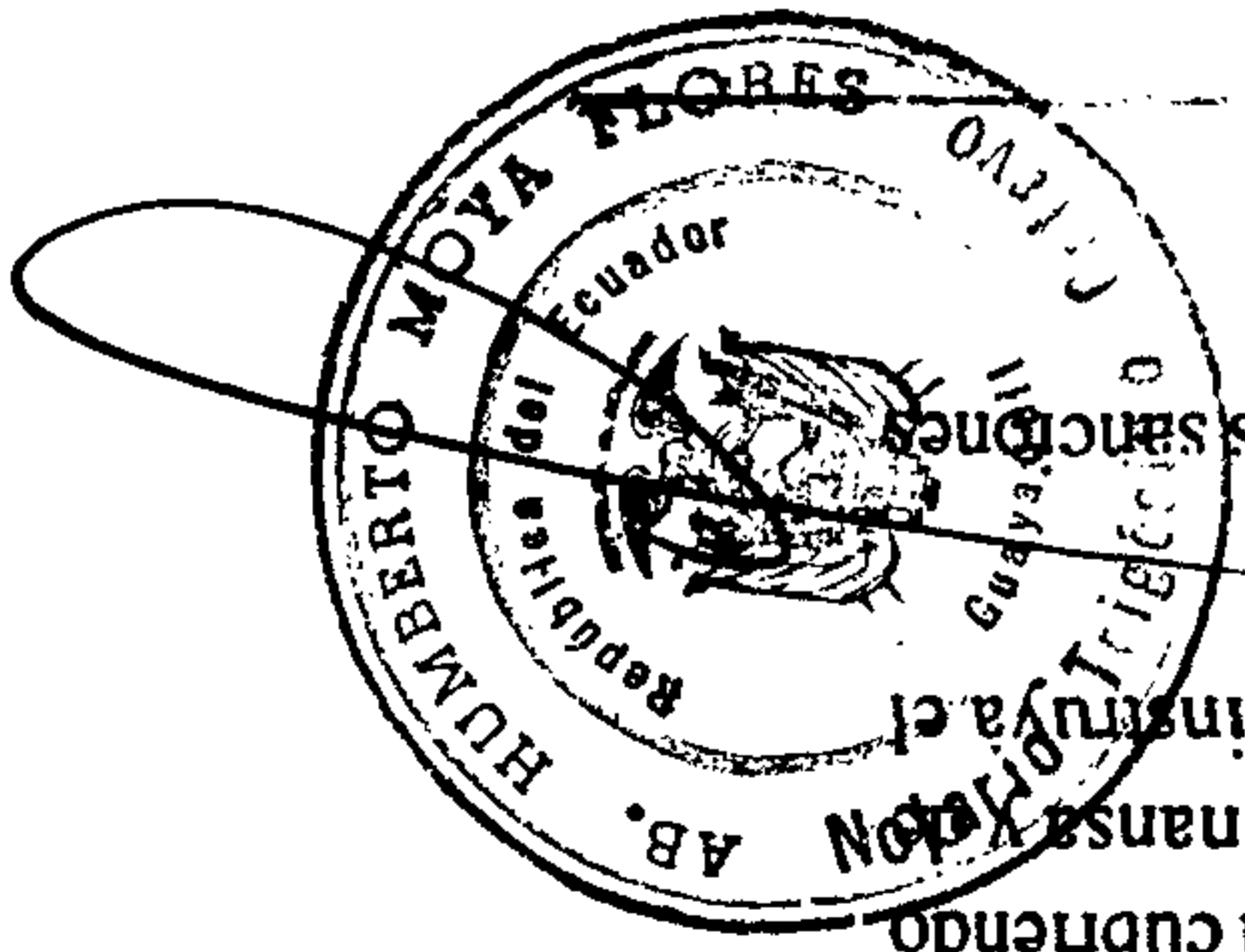
g. Cumplir y hacer cumplir la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas de Propiedad Horizontal, así como las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y las resoluciones del Directorio.

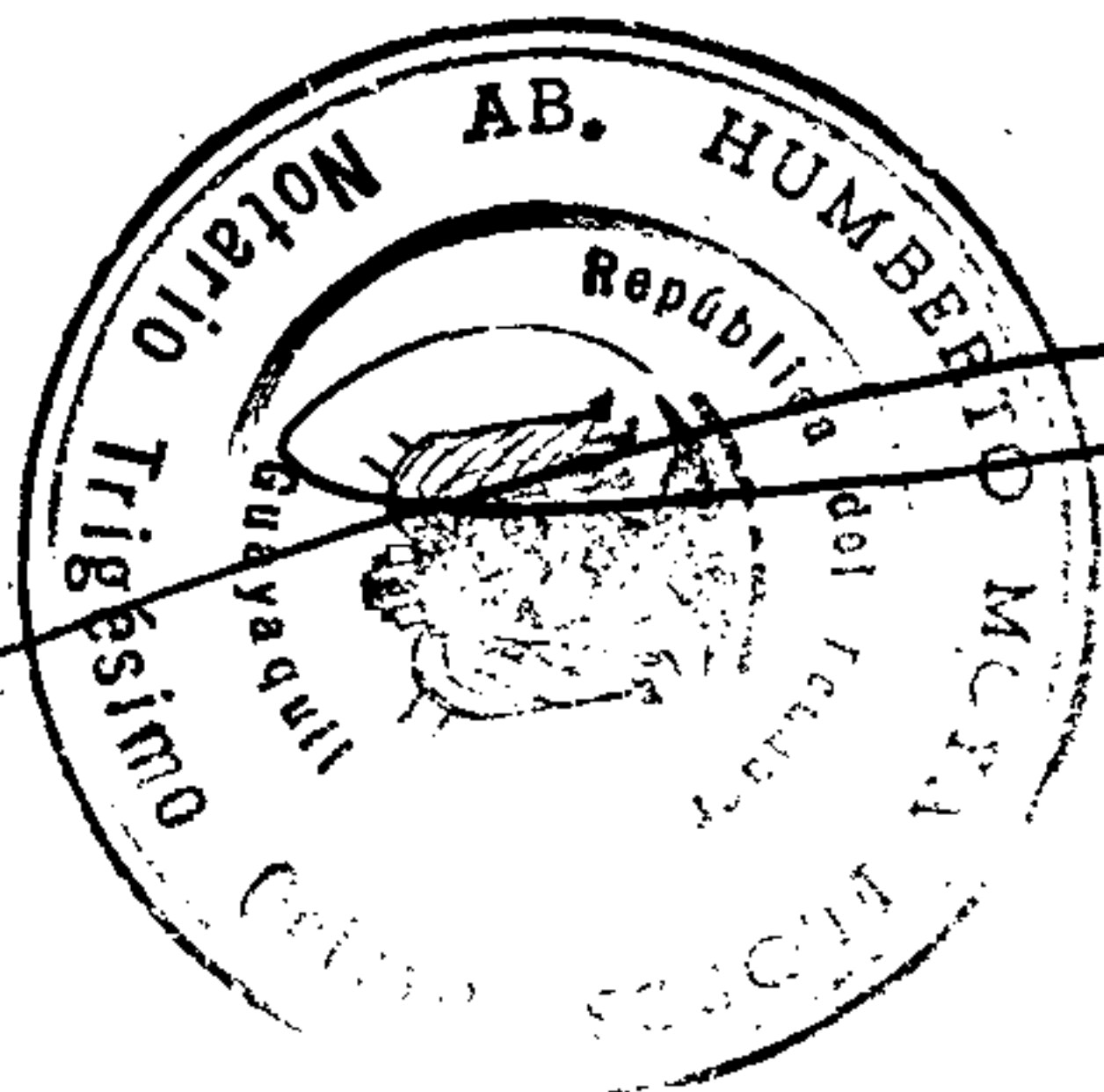
h. Proponer al Directorio la contratación de los trabajadores que fueren necesarios, y vigilar sus actividades e informar sobre ellas al Directorio y a la Asamblea.

i. Previa aprobación del Directorio contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal, y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro lo contratará cubriendo riesgo a favor de copropietarios del Edificio Finansa y los terceros, de acuerdo con lo que resuelva y le instruya el Directorio o el Presidente.

j. Solicitar al Juez la aplicación de multas y más sanciones.

43





establecidas en la Ley en los reglamentos y las Ordenanza,
El producto de las multas ingresará al fondo común en
poder del Administrador.

k. Informar semestralmente al Directorio sobre el ejercicio
de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto
del presupuesto para el semestre próximo.

l. Informar a la Asamblea previa aprobación del
Directorio, sobre el ejercicio de sus funciones.

II. Mantener en orden todos los comprobantes de ingresos
y egresos y demás documentos relativos a la gestión
económica mediante al implementación de una
contabilidad acorde con las normas contables de general
aceptación.

m. Mantener bajo su responsabilidad y control, los libros
de inventarios, de contabilidad, y un libro en que estén
registrados todos los copropietarios de este edificio,
haciendo constar sus nombres, cuotas y fechas de
adquisición de los respectivos departamentos, oficinas y
locales comerciales y parques. Estos libros deberán estar
siempre en la oficina de la Administración del Edificio.

n. Asistir e informar al Directorio cuando así lo solicitarén
y cumplir las otras funciones que le establezcan las
disposiciones legales y reglamentarias y las que le señale

Asamblea, el Directorio y el Presidente.

n. Actuar como Secretario en las reuniones del Directorio
y de la Asamblea de Copropietarios, y en tal virtud, tomar
votación en dichos organismos, redactar las actas y
firmarlas en unión del Presidente, llevar el archivo foliado
de los originales de las mismas, y conferir copia los
copropietarios que lo solicitarén por escrito.

ART. 42.- Conjuntamente con los libros antes indicados,
el Administrador-Secretario conservará una copia
certificada de la escritura pública de incorporación al
Régimen de la Propiedad Horizontal del Edificio Finansa
y de sus reformas; copias de todas las escrituras de
compraventa de cada local o departamento; de los planos
arquitectónicos y de las instalaciones generales
protocolizados e inscritos, de la Declaración Municipal;
de este reglamento, y de otros documentos; todos los
cuales formarán la DOCUMENTACION OFICIAL DE
ESTE EDIFICIO, que deberá entregar, mediante acta a
su sucesor.

ART. 43.- El Administrador-Secretario podrá ser
removido de su cargo por la mayoría de votos de alicuotas
de los copropietarios asistentes a la asamblea, en caso de
negligencia en el cumplimiento de sus funciones, o por
cualquier otra causa, debidamente comprobada.

CAPITULO VI DEL REGIMEN ECONOMICO Y FINANCIERO

ART. 44.- Constituye el patrimonio de los Copropietarios del Edificio Finansa, los siguientes bienes:

a. El fondo de Administración acordado por la Asamblea de Copropietarios y cuyo valor se fijará en proporción a las alcuotas que correspondan a cada uno de los locales, departamentos y parques de este edificio, conforme a lo anteriormente establecido.

b. Las cuotas extraordinarias acordadas por el Directorio.

c. El fondo de reserva que se fije de conformidad con la resolución del Directorio.

d. El resultado del ejercicio económico y de las inversiones realizadas.

e. El producto de la venta de bienes muebles o partes removibles del edificio que fueren desechados o sustituidos.

f. Las donaciones que reciba la Asamblea, y,

46

g. Las multas, intereses y demás bienes que legalmente ingresen para el edificio.

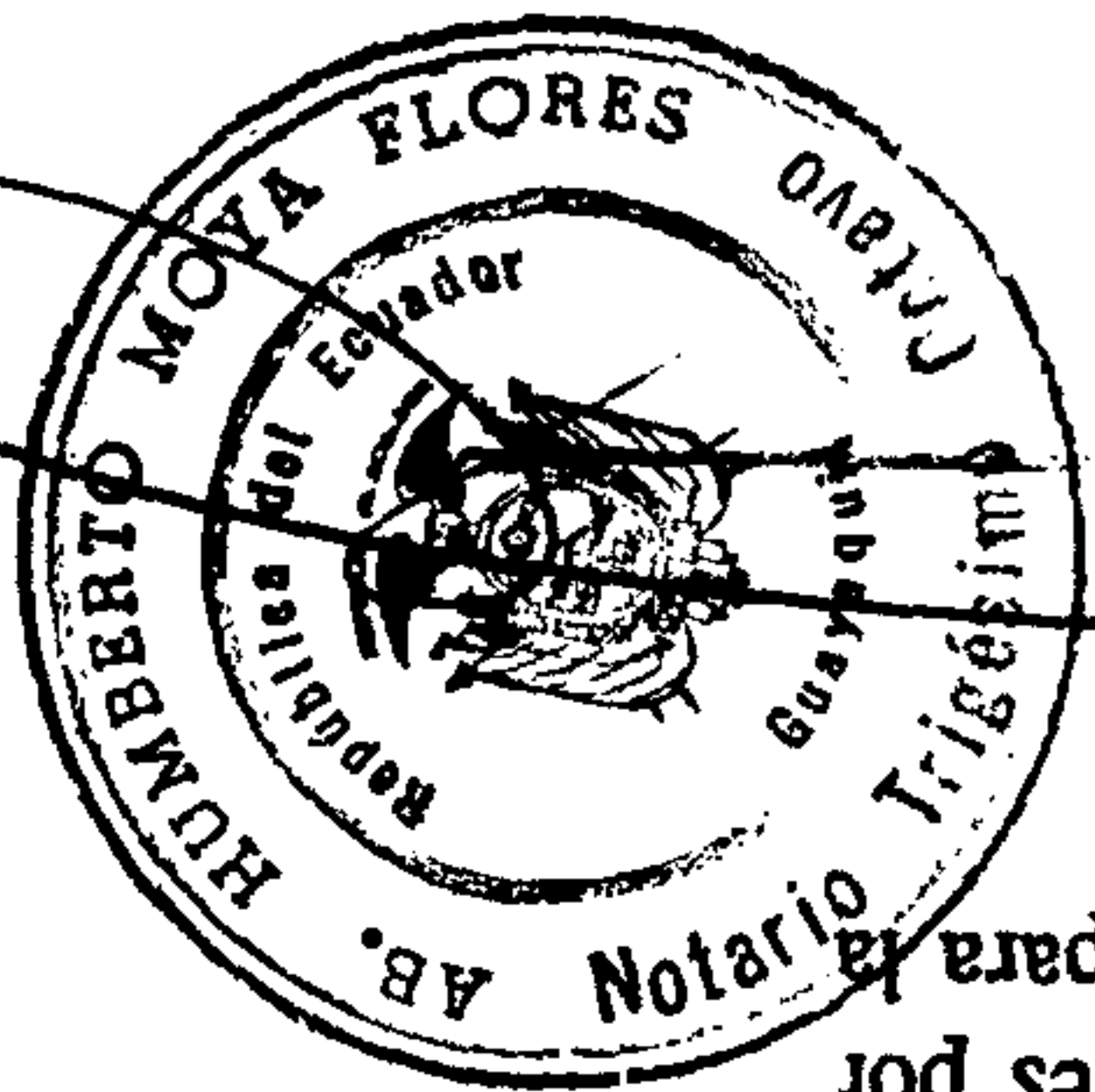
ART. 45.- Sobre la base del presupuesto que presente el Administrador, la Asamblea determinará el fondo común de Administración, que podrá ser aumentado anualmente.

Si por hechos supervenientes, fuere necesario incrementar aún más el fondo común de Administración, tal aumento lo autorizará provisionalmente el Directorio, y el Administrador lo podrá en vigencia, debiendo de inmediato convocarse a una Asamblea de Copropietarios, para que resuelva lo conveniente.

ART. 46.- Cuando se trate de crear fondos extraordinarios, para destinarse a la construcción de mejoras voluntarias o al notorio mejoramiento del edificio, o a su mejor apariencia o seguridad, el Administrador presentará al Directorio un estudio completo sobre los aspectos técnicos y financieros de las obras a realizarse y un proyecto de las cuotas que corresponderían a cada copropietario para la aprobación del Directorio.

ART. 47.- El Director fijará, sobre el valor de las expensas mensuales, un recargo que no será menor del tres por ciento (3%) ni mayor de diez por ciento (10%) para la formación del fondo de reserva del edificio.

47



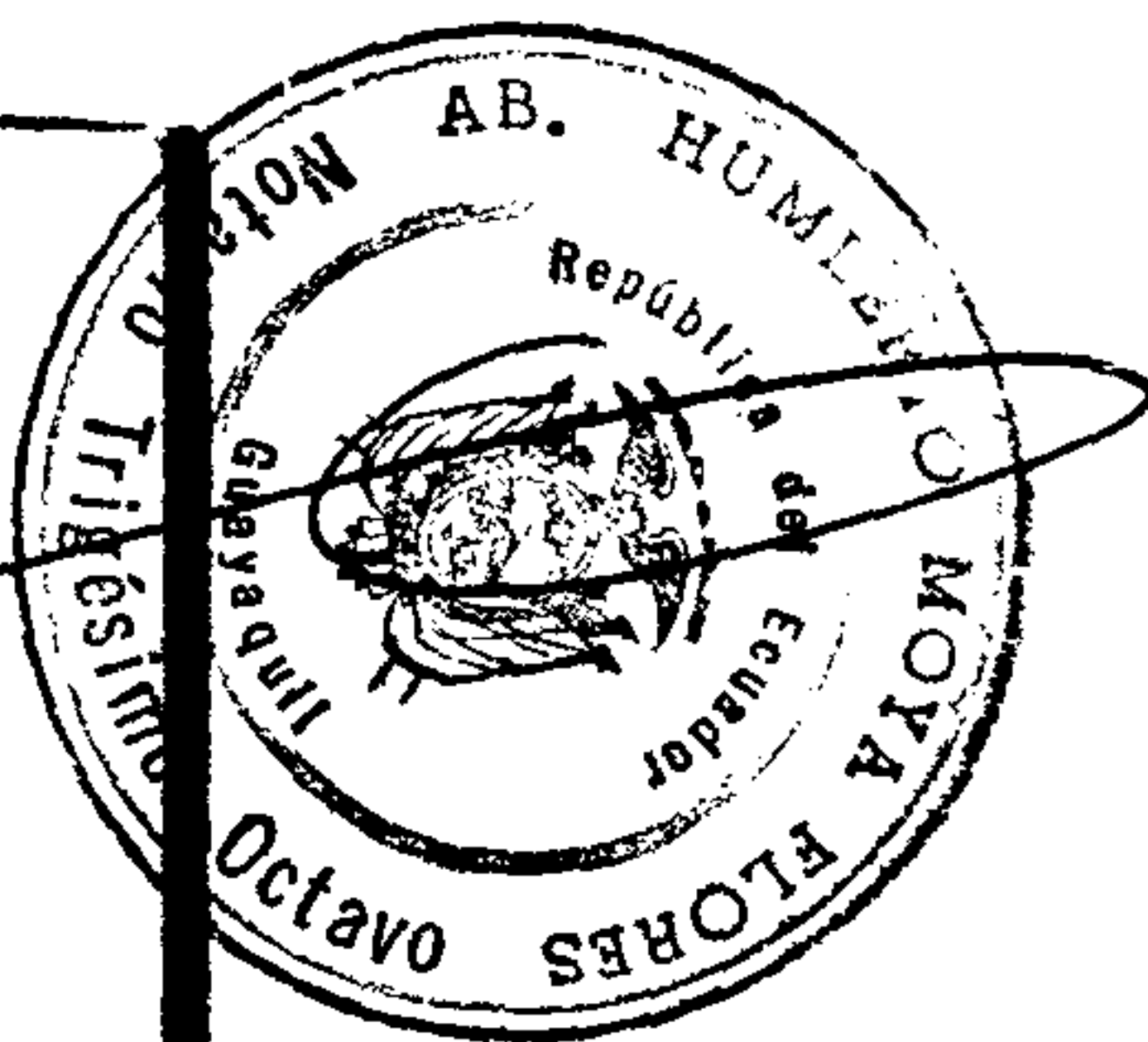
No se invertirán estos fondos en gastos ordinarios de Administración sino únicamente en la corrección de defectos del edificio y en daños del mismo, ocasionados por accidentes, vetustez o sobrecarga de los servicios. El Directorio indicará al Administrador la forma de invertir estos fondos, de manera que produzcan la mejor rentabilidad posible, o de suspender su recaudación cuando considere que el monto alcanzado es suficiente.

ART. 48.- Los valores resultantes de lo determinado en los literales d), e), f), y g) del Art. 44 pasarán a formar parte del fondo común de Administración, previa aprobación del Directorio.

ART. 49.- Todos los fondos que pertenezcan a los Copropietarios, cualquiera que sea su origen, se mantendrá en cuentas bancarias a nombre del Presidente del Directorio y del Administrador conjuntamente.

a. Todo giro se referirá a una partida del presupuesto ordinario y extraordinario. En todo caso, se requerirá la firma del Administrador y del presidente, del Vicepresidente o de un Director para disponer de los fondos.

b. Bajo la responsabilidad del Administrador, el contador llevará la contabilidad por partida doble.



La violación de las normas aquí establecidas, por parte del Administrador, ocasionará su remoción inmediata.

ART. 50.- La Asamblea por el mismo o mediante la designación de un Auditor Externo independiente, tiene la obligación irrenunciable de fiscalizar las cuentas de la Administración, y el Administrador está obligado a exhibir sin excusa alguna, las cuentas y documentos justificados de ingresos y egresos y a presentarlas al Directorio y a la Asamblea cuando le sean requeridos.

CAPITULO VII DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

ART. 51.- Para los casos en que se cometiere infracciones a las disposiciones este Reglamento interno, se establecen las sanciones y el Procedimiento para aplicarlas que a continuación se determina.

ART. 52.- Las sanciones pecuniarias determinadas por las violaciones a este reglamento serán duplicadas en caso de reincidencia.

ART. 53.- El Administrador emitirá una lista de morosos

que comprenderá el detalle de quienes se encontraren adeudando más de una cuota. Aparte de las sanciones previstas en el artículo 13 de este reglamento, el Copropietario que adeudare valores será suspendido en el ejercicio del derecho a votar en la Asamblea de Copropietarios y/o a excluirlo para constatar el quórum cuando la decisión requiera unanimidad de los copropietarios.

ART. 54.- Las sanciones serán impuestas a los copropietarios o a los ocupantes infractores, y en este último caso, se le hará conocer al copropietario del local, departamento o parqueo, la infracción cometida y la sanción impuesta a su arrendatario, usuario, etc, para los fines consiguientes.

ART. 55.- El Administrador deberá informar en la inmediata reunión de Directorio y cuando sea necesario a la Asamblea, sobre los incumplimientos y las infracciones de los copropietarios u ocupantes.

ART. 56.- El Administrador deberá actuar inmediatamente, o dentro del mismo día en que uno de los condóminos hubiere cometido la infracción, salvo que, por circunstancias especiales o de fuerza mayor, no pudiese actuar o no tuviere conocimiento oportuno de la infracción. Si por cualquier motivo el Administrador no

pudiere realizar las gestiones necesarias, el Presidente ejercerá las acciones necesarias o iniciará los trámites anteriormente establecidos, inclusive la acción ejecutiva, para que posteriormente la continúe el Administrador.

CAPITULO VIII

EXTINCION DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

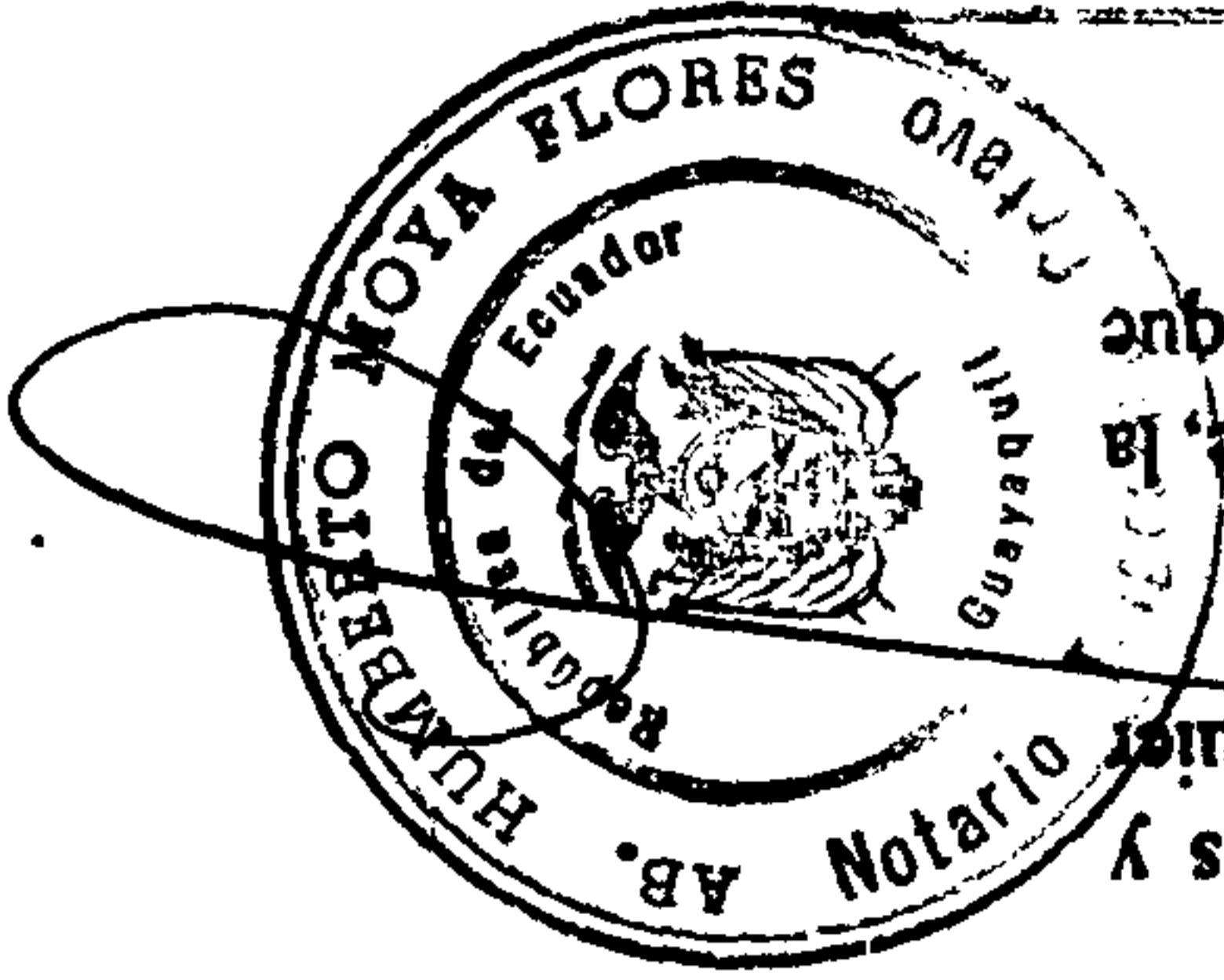
ART. 57.- El Régimen de la Propiedad Horizontal para el edificio Finansa, se podrá, extinguir en los siguientes casos:

a. Por destrucción total del edificio;

b. Por destrucción parcial en una proporción que represente, por lo menos la tres cuartas partes del valor del edificio;

c. Por adquirir todos los locales, departamentos y parqueadero una persona natural o jurídica, a cualquier título traslativo de dominio.

ART. 58.- En los casos a) y b) del artículo precedente, la documentación oficial será destinada en la forma que



resuelva la mayoría de la Asamblea de Copropietarios, y en el caso c) del mismo artículo, dicha comunicación será entregada al propietario único que adquiriera el edificio.

52

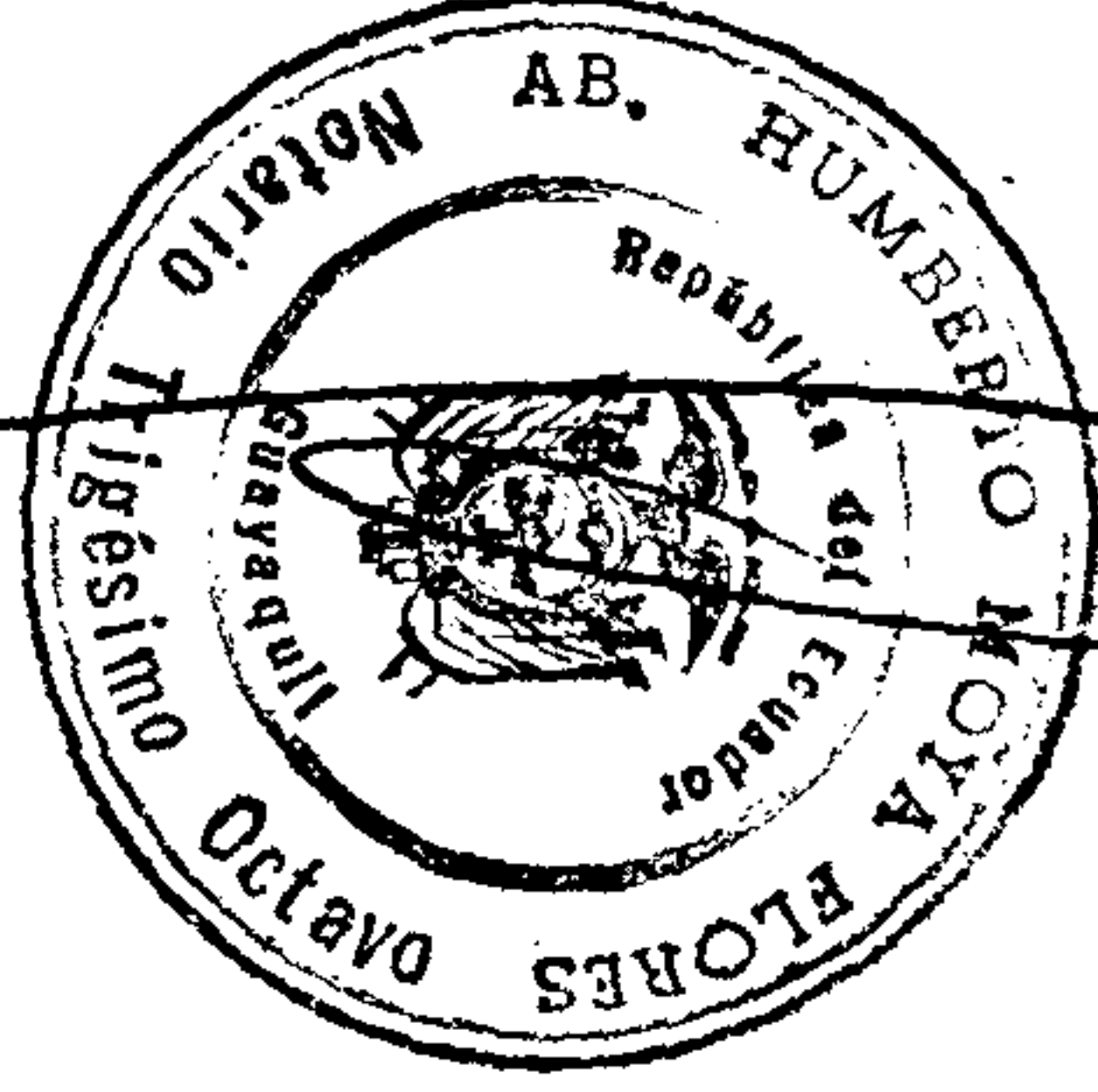
CAPITULO IX

DISPOSICIONES GENERALES

ART. 59.- Los actos relacionados con este edificio y que no tuvieran un procedimiento determinado, se lo tramitará en juicio verbal sumario por el Administrador, ante uno de los Jueces de lo Civil de Guayaquil, previa aprobación del Directorio, con el patrocinio de un Abogado designado por el Directorio.

ART. 60.- El Régimen de la Propiedad Horizontal, para el Edificio Finansa, está integrado por la Ley de Propiedad Horizontal, por la Ordenanza de Propiedad Horizontal y por el presente Reglamento Interno.

ART. 61.- Cualquier Copropietario podrá impugnar ante



un Juez de lo Civil, los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a las Ordenanzas de la materia. Dicha acción sólo podrá proponerse dentro de tres días siguientes al acuerdo o a la notificación, y si hubiere estado ausente el impugnante podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que se haya aprobado el acuerdo.

ART. 62.- Los locales y departamentos podrán ser objeto de unificación o división para formar otros más grandes o reducidos mediante los siguientes procedimientos.

1. Aumento por agregación de otro u otros colindantes;
2. Disminución por segregación de alguna parte de los locales o departamentos.

Para tales casos, se requerirá del consentimiento del dueño o de los dueños y la autorización del Directorio, debiendo fijarse las nuevas alcuotas para los locales o departamentos reformados, sin alterar las alcuotas de los otros locales; en estos casos, y con costo para el copropietario que causó la necesidad de rectificar las alcuotas, se procederá a elevar a Escritura Pública las reformas realizadas y de ser necesario, el propietario deberá solicitar un nuevo catastro municipal. Copia de todos estos documentos deberán ser entregados al

53

Administrador-Secretario del Edificio. Todo esto sin perjuicio del cumplimiento por parte del interesado de todos los requisitos, disposiciones legales y trámites que fueren menester, so pena de nulidad

ART. 63.- Los copropietarios respectivos, o sus ocupantes, y toda otra persona (empleados, clientes, visitantes, etc.) que usan el edificio de cualquier manera, estarán sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal, y en especial a las disposiciones del presente reglamento.

ART. 64.- Ningún copropietario podrá sustraerse el pago de gastos, multas, daños, perjuicios, etc., ni tampoco podrá renunciar la copropiedad total o parcial en los bienes comunes.

ART. 65.- Los impuestos y las tasas por cada local o departamento serán pagados por los correspondientes propietarios, por tratarse de predios independientes.

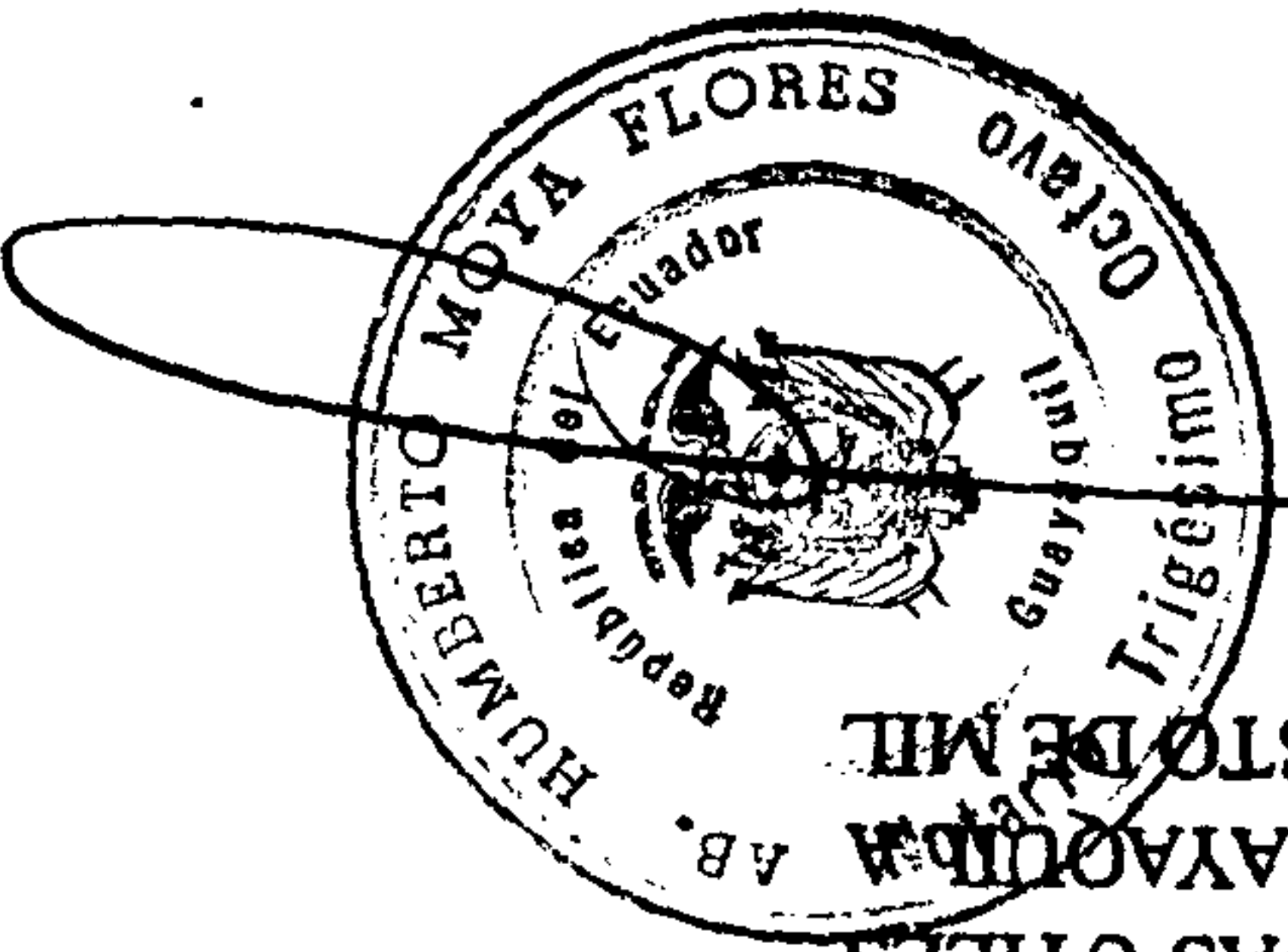
ART. 66.- El presente reglamento aprobado en sesión del 28 de Septiembre de mil novecientos noventa y cuatro constará en escritura pública y entrará en vigencia desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad Horizontal del cantón Guayaquil.

DILIGENCIA DE PROTOCOLIZACION.- DE ACUERDO A LA PETICION DEL SEÑOR ABOGADO BOLIVAR ULLOA VERMINMEN PROTOCOLIZO EN ESTA FECHA EL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO FINANSA EN TRECE FOJAS UTILES INCLUSIVE LA PETICION. GUAYAQUIL, CUATRO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.

AB. J. ANTONIO HAZ QUEVEDO.
NOTARIO VIGESIMO.

SE OTORGA ANTE MI EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA TERCERA COPIA EN TRECE FOJAS UTILES QUE RUBRICO SELLO Y FIRMO EN GUAYAQUIL, LOS CUATRO DIAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.

AB. J. ANTONIO HAZ QUEVEDO
NOTARIO VIGESIMO



REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON
GUAYAQUIL, certifica que en esta fecha se inscribió el
siguiente contrato: 1) LA PROTOCOLIZACION DEL
REGLAMENTO INTERNO: TOMO: 98 fojas 7.413 a
7.442 número 201 del Registro Especial de Propiedad
Horizontal, y, número 22.961 del Repertorio.
Guayaquil, Veinte y Cinco de Septiembre de Mil
Novecientos Noventa y Seis.

Ab. Fernando Tamayo Rigail
Registrador Interno de la Propiedad
del Canton Guayaquil

Amanuense
C. Pita
Revisor
N. Alcivar

