

1 AUMENTO DE CAPITAL Y
2 REFORMA DE ESTATUTOS
3 SOCIALES DE LA COMPAÑIA
4 DERFILSA S.A.-----
5 -----

6 Por: S/. 15'000.000,00.-
7 -----

8 En la ciudad de Guayaquil, cabecera cantonal
9 del mismo nombre, Provincia del Guayas,
10 República del Ecuador, hoy ~~catorce~~ de
11 Diciembre de mil novecientos noventa y nueve,

12 ante mí, Abogado MARIO BAQUERIZO GONZALEZ,
13 Notario Público Titular Vigésimo Tercero de
14 éste Cantón, comparece: la Compañía DERFILSA

15 S.A., debidamente representada por el señor

16 ¹EDUARDO JOSE FERNANDEZ MENENDEZ, quien

17 declara ser ecuatoriano, de estado civil

18 casado, de profesión Periodista; y, por la

19 señora ²ZOILA ETELVINA MACIAS DE LA CRUZ 'DE

20 FERNANDEZ, quien declara ser ecuatoriana, de

21 estado civil casada, de ocupación Ejecutiva,

22 en sus calidades de GERENTE GENERAL y

23 PRESIDENTE, respectivamente conforme consta

24 de los nombramientos que se adjuntan a la

25 presente como documentos habilitantes;

26 también comparece el señor EDUARDO JOSE

27 FERNANDEZ MENENDEZ, quien declara ser

28 ecuatoriano, de estado civil casado, de

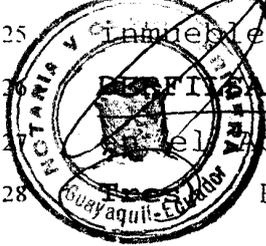
Ab. Mario Baquerizo González
Notario Vigésimo Tercero del Cantón



1 profesión Periodista, por sus propios
2 derechos.- Los comparecientes son mayores de
3 edad, domiciliados en esta ciudad, capaces
4 para obligarse y contratar a quienes de
5 conocerlos doy fe.- Bien instruidos en el
6 objeto y resultado de esta escritura, a la
7 que proceden con amplia y entera libertad,
8 para su otorgamiento me presentan la minuta
9 que es del tenor siguiente: **MINUTA.** SEÑOR
10 **NOTARIO:** En el protocolo de escrituras
11 públicas a su cargo, sírvase incorporar una
12 de la cual conste el Aumento de Capital
13 mediante aporte inmobiliario, la misma que se
14 otorga al tenor de las siguientes cláusulas:
15 **PRIMERA: Intervinientes.**- Comparecen al
16 otorgamiento de esta escritura pública el
17 señor **EDUARDO JOSE FERNANDEZ MENENDEZ,** por
18 sus propios derechos; y los señores **EDUARDO**
19 **JOSE FERNANDEZ MENENDEZ** y **ZOILA ETELVINA**
20 **MACIAS DE LA CRUZ DE FERNANDEZ,** por los
21 derechos que representa de la compañía
22 **DERFILSA S.A.,** en sus calidades de **GERENTE**
23 **GENERAL** y **PRESIDENTE** de la misma.- **SEGUNDA:**
24 **Antecedentes.**- Constituyen antecedentes y
25 fundamentos para la celebración de los actos
26 contenidos en esta escritura pública, entre
27 otros los siguientes: **(Uno)** La compañía
28 **DERFILSA S.A.,** se constituyó mediante

1 escritura pública celebrada ante la Notaria
2 Décima del Cantón Guayaquil, Abogada María
3 Pía Yannuzzelli Puga, el veinticinco de Enero
4 de mil novecientos noventa y nueve, aprobada
5 por la Intendencia de Compañías el dieciocho
6 de Marzo de mil novecientos noventa y nueve,
7 mediante Resolución Número noventa y nueve -
8 dos - uno - uno - cero cero cero cero nueve
9 cuatro uno, e inscrita en el Registro
10 Mercantil el treinta y uno de Marzo de mil
11 novecientos noventa y nueve, (Dos) La Junta
12 General Extraordinaria Universal de
13 Accionistas de la compañía DERFILSA S.A.,
14 celebrada el trece de Diciembre de mil
15 novecientos noventa y nueve, resolvió
16 aumentar el capital suscrito de la compañía
17 en la suma de QUINCE MILLONES DE SUCRES, más
18 sobre el actual de CINCO MILLONES DE SUCRES,
19 mediante la suscripción de quince mil nuevas
20 acciones iguales acumulativas e indivisibles
21 de un valor de un mil sucres cada una, las
22 mismas que han sido suscritas íntegramente
23 por el señor EDUARDO JOSE FERNANDEZ MENENDEZ,
24 y que serán pagadas mediante aporte de un
25 inmueble que realiza éste último en favor de
26 DERFILSA S.A., en la forma y modo que consta
27 en el Acta de Junta General antes referida;
28 El señor EDUARDO JOSE FERNANDEZ

Ab. Mario Baquerizo González
Notario Vigésimo Tercero del Cantón Guayaquil



1 MENENDEZ, declara que es actual y legítimo
2 propietario de una alicuota o cuota de
3 condominio equivalente a tres enteros veinte
4 centésimos por ciento sobre el lote de
5 terreno situado en la Manzana SIETE - X, lote
6 sin número del Sector Salinas, de la cabecera
7 cantonal del mismo nombre, comprendido dentro
8 de los siguientes linderos y dimensiones: **Por**
9 **el Norte:** calle pública denominada Malecón de
10 Salinas, con trece metros ochenta
11 centímetros; **Por el Sur:** terreno de propiedad
12 de los hermanos Nuñez Rodríguez, con catorce
13 metros veinte centímetros; **Por el Este:** calle
14 pública, con dieciséis metros; y, **Por el**
15 **Oeste:** con dieciocho metros; lo que da una
16 superficie aproximada de **DOSCIENTOS TREINTA Y**
17 **CUATRO METROS CUADRADOS SESENTA DECIMETROS**
18 **CUADRADOS;** alicuota que corresponde al
19 Departamento de un dormitorio situado al lado
20 Oeste del Séptimo piso alto, no esquinero,
21 denominado como Departamento Siete - B, el
22 mismo que se encuentra comprendido dentro de
23 los siguientes linderos y dimensiones son
24 partiendo de un punto situado sobre la culata
25 posterior del edificio en el lado sur del
26 mismo y en el cual se interceptan la línea
27 del dormitorio del departamento esquinero y
28 situado sobre dicha culata y la pared que

1 civil de divorciado, mediante compraventa que
2 le hiciera la señora Hilda América Beckert
3 Pino de Aspiazu, según consta de la escritura
4 pública otorgada el quince de Octubre de mil
5 novecientos noventa y cuatro, ante la Notaria
6 del Cantón Salinas, Abogada Francia Valverde
7 de Vásquez, inscrita en el Registro de la
8 Propiedad de Guayaquil, el veinticuatro de
9 Noviembre de mil novecientos noventa y
10 cuatro.- TERCERA: Aporte.- El señor **EDUARDO**
11 **JOSE FERNANDEZ MENENDEZ**, por sus propios
12 derechos, declara que aporta y transfiere en
13 favor de la compañía DERFILSA S.A., el
14 dominio del inmueble ampliamente descrito en
15 la cláusula anterior y lo hacen sin
16 reservarse ningún derecho para sí y libre de
17 todo gravamen ya que el bien inmueble objeto
18 de este aporte no soporta prohibición,
19 limitación o acción que turbe el ilimitado y
20 perpetuo ejercicio de todos los derechos del
21 dominio.- No obstante lo anterior, el
22 aportante se obliga al saneamiento en los
23 términos de Ley.- Por su parte la compañía
24 **DERFILSA S.A.**, por la interpuesta persona de
25 sus representantes legales, señores **EDUARDO**
26 **JOSE FERNANDEZ MENENDEZ** y **ZOILA ETELVINA**
27 **MACIAS DE LA CRUZ DE FERNANDEZ**, manifiestan
28 que con dicho aporte el señor **EDUARDO JOSE**

1 FERNANDEZ MENENDEZ, paga el cien por ciento
2 de las quince mil acciones de un mil sucres
3 cada una, que han suscrito por el aumento de
4 capital de la compañía, según consta del Acta
5 de Junta General Extraordinaria Universal de
6 Accionistas de la misma, celebrada el trece
7 de Diciembre de mil novecientos noventa y
8 nueve.- **CUARTA: Aumento.**- Con los
9 antecedentes expuestos, los señores EDUARDO
10 JOSE FERNANDEZ MENENDEZ y ZOILA ETELVINA
11 MACIAS DE LA CRUZ DE FERNANDEZ, en su
12 calidades de GERENTE GENERAL y PRESIDENTE de
13 la Compañía DERFILSA S.A., declaran aumentado
14 el Capital Suscrito de su representada en
15 QUINCE MILLONES DE SUCRES más sobre el actual
16 de CINCO MILLONES DE SUCRES, decir a la suma
17 de VEINTE MILLONES DE SUCRES, en total,
18 mediante la suscripción de quince mil
19 acciones iguales acumulativas e indivisibles
20 de un valor de mil sucres cada una, las
21 mismas que han sido suscritas y pagadas en la
22 forma y modo que consta en el Acta de Junta
23 General Extraordinaria Universal de
24 Accionistas de la compañía, celebrada el
25 trece de Diciembre de mil novecientos noventa
26 y nueve, asimismo los referidos señores
27 EDUARDO JOSE FERNANDEZ MENENDEZ y ZOILA
28 ETELVINA MACIAS DE LA CRUZ DE FERNANDEZ, en

Ab. Mario Baquerizo González
Notario Vigésimo Tercero del Cantón



1 sus calidades de **GERENTE GENERAL** y
2 **PRESIDENTE**, declaran bajo juramento sobre la
3 correcta integración del capital que se está
4 aumentando en este instrumento público.
5 **QUINTA: Reforma de Estatutos Sociales.**- Con
6 iguales antecedentes, los señores **EDUARDO**
7 **JOSE FERNANDEZ MENENDEZ** y **ZOILA ETELVINA**
8 **MACIAS DE LA CRUZ DE FERNANDEZ**, en sus
9 calidades de **GERENTE GENERAL** y **PRESIDENTE**
10 declaran reformado los Artículos Quinto,
11 Sexto y Séptimo de los Estatutos Sociales, en
12 los términos constantes en el Acta que se
13 menciona en la cláusula anterior. Anteponga
14 y agregue usted, señor Notario las demás
15 cláusulas de estilo para la validez y
16 perfeccionamiento de esta escritura pública
17 y, de manera especial sírvase incorporar como
18 documentos habilitantes el Nombramiento de
19 **GERENTE GENERAL**, así como la copia del Acta
20 de Junta General Extraordinaria Universal de
21 Accionistas de **DERFILSA S.A.**, celebrada el
22 trece de Diciembre de mil novecientos noventa
23 y nueve.- Firmado Abogado Francisco Romero
24 Espinoza, registro número ciento cincuenta y
25 cinco, del Colegio de Abogados del
26 Chimborazo.- **Hasta aquí la minuta.**- **Es**
27 **copia.**- En consecuencia los comparecientes se
28 ratifican en el contenido de la minuta



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

MES: ENE DIA: 06 AÑO: 2000 CAJA No. No. CA19

04254727

CONTRIBUYENTE
DERFILSA S.A.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL CODIGO TRANSACC.
ACO

6

PAGO DE ALCABALA EN CONSIGNACION SALINAS
AUMENTO DE CAPITAL OTORGA EDUARDO FERNAN DEZ MENENDEZ CUANTIA 18.562.935

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	*****1,310,035
CHEQUES	*****0
N/C y/o TRANSFER.	*****0
TOTAL RECIBIDO	*****1,310,035



4311957

CONTRIBUYENTE
11:59:04

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

F.04.07.011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE



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

MES: ENE DIA: 06 AÑO: 2000 CAJA No. No. CA19

04254710

CONTRIBUYENTE
DERFILSA S.A.

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL CODIGO TRANSACC.
99-9999-999-9999-9999-9999-1 ALC

CONCEPTO **ALCABALAS, REGISTROS Y ADICIONALES**

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 30-DIC-1999
CUANTIA : 18,562,935.00 ALICUOTA : 100,0000 %
Por los Primeros S/ 0 x 0.00 *****
Por la Diferencia S/ 0 x 8.00 *****
Adic. Alcabala a E.M.A.G. 0.5 % *****
Adic. Alcabala a E.P.A.P.G. 1% 185,629
Adic. Alcabala a Consejo Prov. 1% 185,629
(-) Dctos. en Alcabalas y Adición 0.00 *****
Total Impuesto de Alcabala Municipal 371,258
Intereses por Alcabala y Registro Municipal 0
Impuesto al Registro Municipal 1.00 *****
Registro Consejo Provincia 0.1% 18,563
Recargo Registro Municipal 0.00 *****
Recargo Registro Consejo Prov. 0.00 *****
(-) Desc. Alcab., Reg. y Adic. Art. *****
Tasa de Tramite Administrativo # 1558751 18,300
(-) LEC-RO57: 0
VALOR TOTAL A COBRAR: 408,121

VALOR RECIBIDO	
EFFECTIVO	*****408,121
CHEQUES	*****0
N/C y/o TRANSFER.	*****0
TOTAL RECIBIDO	*****408,121



4311956

CONTRIBUYENTE
11:51:52

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

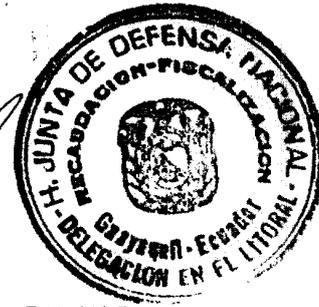
F.04.07.011

DIRECCION FINANCIERA - TESORERIA

CONTRIBUYENTE

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Formulario No.: AL CABALA Por Si/ 00/01/2000
Notaría No.: 35516 Número del Municipio: 00/01
Nombre del comprador / A favor de: EDUARDO FERNANDEZ MENEZES
Nombre del vendedor / Que otorga: LA TERRIBLE S.A.
Concepto: EDUARDO FERNANDEZ MENEZES
Base imponible: AUMENTO CAPITAL APORT
Observaciones: 16.562.936
Provincia: GUAYAS Cantón: BALNEAR
Parroquia: 0901 0102
090103
090104



Enrique Torres Rangel
RECAUDADOR

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ORIGINAL

0831369

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Formulario No.: REGISTRO Por Si/ 00/01/2000
Notaría No.: 35517 Número del Municipio: 00/01
Nombre del comprador / A favor de: EDUARDO FERNANDEZ MENEZES
Nombre del vendedor / Que otorga: LA TERRIBLE S.A.
Concepto: EDUARDO FERNANDEZ MENEZES
Base imponible: AUMENTO CAPITAL APORT
Observaciones: 16.562.936
Provincia: GUAYAS Cantón: BALNEAR
Parroquia: 0901 0102
090103
090104



Enrique Torres Rangel
RECAUDADOR

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ORIGINAL

0831370

ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA ⁷ DE
ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA DERFILSA S.A.

En la ciudad de Guayaquil, a los 12 días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve, a las ocho horas en el local ubicado en Pedro Moncayo 5.000 y Velez segundo piso oficina seis, encontrándose presente el único accionista que integra la totalidad del capital suscrito y pagado de la misma, propietario de 5.000 acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una el señor Gustavo Carlos Lino Vera, resolvió contituirse en Junta General Universal, actuando de Presidente de la Junta, su titular la señora ZOILA MACIAS DE LA CRUZ DE FERNANDEZ y, y como Secretario, su titular EDUARDO FERNANDEZ MENENDEZ., con el objeto de conocer y resolver sobre los siguientes puntos:

PUNTO UNICO: Designar peritos evaluadores a los Ingenieros Hugo Vicente Murillo Limonez e Ingeniero Enrique Lautaro Vargas Rojas para que presente un informe de avalúo sobre el inmueble consistente en el Departamento número SIETE -B del séptimo piso del Edificio La Palmera ubicado en el cantón Salinas Provincia del Guayas.

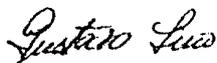
Preside esta sesión la Presidente de la compañía Zoila Macías de Fernandez, quien dispone que por Secretaria se de cumplimiento con las formalidades legales, lo que así hace el Secretario titular actuante, Eduardo Fernandez Menendez obteniendose el resultado arriba indicado, constatado el quorum reglamentario, se dejo constancia que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el reglamento sobre Juntas Generales de Accionistas. Inmediatamente la Presidente declara instalada la sesión y pone a consideración de los accionistas el punto unico del orden del día a tratarse, cual es: Designar peritos evaluadores a los Ingenieros Hugo Vicente Murillo Limonez e Ingeniero

Ab. Mario Pacheco González
Notario Público del Ecuador



Enrique Lautaro Vargas Rojas para que presente un informe de avalúo sobre el inmueble consistente en el Departamento número SIETE -B del séptimo piso del Edificio La Palmera ubicado en el cantón Salinas Provincia del Guayas,

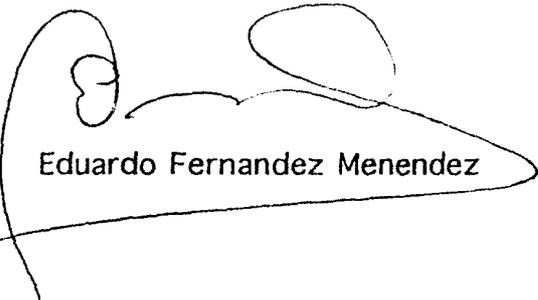
No habiendo otro asunto que tratar y luego de haberse concedido un receso para la redacción de la presente acta, es reinstalada la sesión dándose lectura de ella, habiendose aprobado por unanimidad, por lo que se da por terminada esta junta siendo las diez horas quince minutos, firmando para constancia de la presente acta, los accionistas.-



Gustavo Carlos Lino Vera



Zoila Macías de Fernandez



Eduardo Fernandez Menendez

AVALUO PERICIAL DEL BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN DEPARTAMENTO NUMERO SIETE -B DEL SÉPTIMO PISO DEL EDIFICIO LA PALMERA UBICADO EN EL CANTON SALINAS PROVINCIA DEL GUAYAS, PROPIEDAD DE EDUARDO FERNANDEZ MENENDEZ.

ING. HUGO VICENTE MURILLO LIMONEZ, e Ing. ENRIQUE LAUTARO VARGAS ROJAS en nuestras calidades de peritos avaluadores del bien inmueble consistente en el departamento numero siete -B del séptimo piso del edificio La Palmera ubicado en el cantón Salinas provincia del Guayas, de propiedad de Eduardo Fernandez Menendez. luego de haber inspeccionado dicho bien, y habiendo determinado las condiciones físicas, de ubicación y el mantenimiento dado al inmueble, avaluamos dicho inmueble en la suma de quince millones de sucres, informe que presentamos y ponemos a consideración de la Junta General de accionistas de la compañía DERFILSA S.A.
Guayaquil, Diciembre 13 de 1.999



ING. HUGO VICENTE MURILLO LIMONEZ

ING. ENRIQUE LAUTARO VARGAS ROJAS

CONDOMINIO "LA PALMERA"

Administración

-0-

9

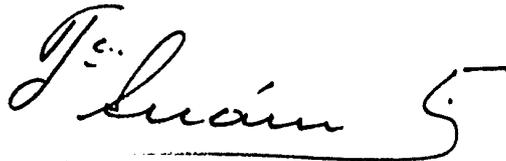
Francisco Suárez Lecaro, Administrador del Condominio "LA PALMERA", a petición de parte interesada.

CERTIFICA:

Que el propietario del departamento 702 del Condominio "La Palmera", se encuentra al día en el pago de sus expensas; esto es, hasta Marzo del 2000.

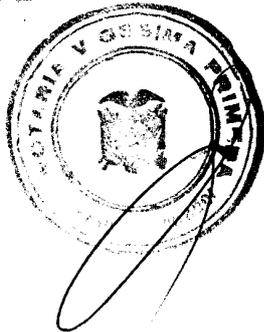
Autorizo al peticionario de dicho departamento, dé al presente el uso que convenga a sus intereses.

Guayaquil, Enero 25 del 2000



Francisco Suárez Lecaro
ADMINISTRADOR

Ab. Mario F. Guerrero González
Notario Vigésimo Tercero del Cantón



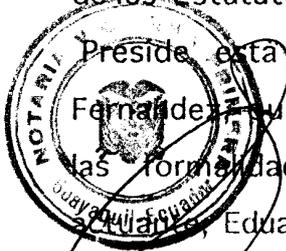
ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA DERFILSA S.A.

En la ciudad de Guayaquil, a los 13 días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve, a las ocho horas en el local ubicado en Pedro Moncayo 5.000 y Velez segundo piso oficina seis, encontrándose presente el único accionista que integra la totalidad del capital suscrito y pagado de la misma, propietario de 5.000 acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una el señor Gustavo Carlos Lino Vera, resolvió contituirse en Junta General Universal, actuando de Presidente de la Junta, su titular la señora ZOILA MACIAS DE LA CRUZ DE FERNANDEZ y, y como Secretario, su titular EDUARDO FERNANDEZ MENENDEZ., con el objeto de conocer y resolver sobre los siguientes puntos: ✓

PRIMER PUNTO: Conocer y resolver sobre el informe y avalúo realizado por los peritos evaluadores Ingenieros Hugo Vicente Murillo Limonez e Ingeniero Enrique Lautaro Vargas Rojas designados en sesión celebrada el doce de Diciembre de 1.999.-

SEGUNDO PUNTO: Conocer y resolver sobre el aumento del capital autorizado y aumento del capital suscrito de la compañía, y consecuentemente la reforma de los artículos Quinto Sexto y Séptimo de los Estatutos Sociales de la compañía.—

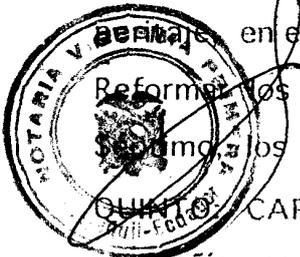
Preside esta sesión la Presidente de la compañía Zoila Macías de Fernandez quien dispone que por Secretaria se de cumplimiento con las formalidades legales, lo que así hace el Secretario titular Eduardo Fernandez Menendez obteniendose el resultado arriba indicado, constatado el quorum reglamentario, se dejo constancia que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el reglamento sobre Juntas Generales de Accionistas. Inmediatamente la Presidente declara



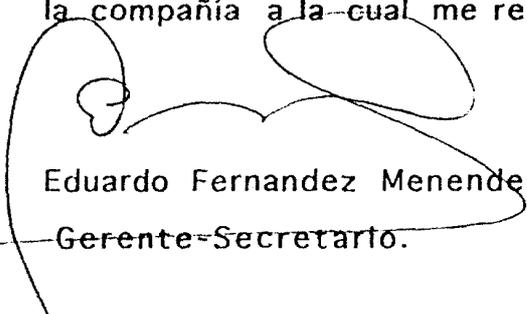
instalada la sesión y pone a consideración de los accionistas el primer punto del orden del día a tratarse, cual es: Conocer y resolver sobre el informe y avalúo realizado por los peritos evaluadores Ingenieros Hugo Vicente Murillo Limonez e Ingeniero Enrique Lautaro Vargas Rojas Toma la palabra el Gerente de la compañía, y procede a dar lectura al informe pericial presentado por los peritos respecto al avalúo del inmueble consistente en el Departamento número SIETE -B del séptimo piso del Edificio La Palmera ubicado en el cantón Salinas Provincia del Guayas, el mismo que ha sido avaluado en la suma de quince millones de sucres. Procediendose a aprobar en su totalidad dicho informe de avalúo y peritaje.

Acto seguido se procede a tratar sobre el segundo punto del orden del día, cual es, Conocer y resolver sobre el aumento del capital autorizado y aumento del capital suscrito de la compañía, y consecuentemente la reforma de los artículos Quinto Sexto y Séptimo de los Estatutos Sociales de la compañía.- Toma nuevamente la palabra el Gerente General de la compañía, y manifiesta a los accionistas que por convenir a los intereses actuales de la compañía, y a fin de cumplir con el mínimo establecido en la Ley, es necesario elevar el actual capital suscrito de la compañía en la suma de quince millones de sucres mil sucres, de tal suerte que sumado al capital anterior ascendería a la suma de veinte millones sucres; mediante la emisión de quince mil nuevas acciones de un mil sucres cada una. El accionista Gustavo Carlos Lino Vera, manifiesta que está de acuerdo con el aumento de capital propuesto, y en este acto, renuncia expresamente a su derecho de preferencia; toma la Palabra el señor Eduardo José Fernández Menéndez, quien se encuentra presente, y manifiesta su voluntad de suscribir la totalidad de las nuevas acciones, y pagarlas mediante aporte en especie, ratificando su

intención manifestada en el Acta de Junta General del 12 de Diciembre de 1.999, de aportar el departamento número SIETE -B del séptimo piso del Edificio La Palmera ubicado en el cantón Salinas Provincia del Guayas; En este estado, la Junta General resuelve lo siguiente: 1) Aumentar el capital autorizado en la suma de treinta millones de sucres, de tal suerte que el nuevo capital autorizado de la compañía será de cuarenta millones de sucres; y Aumentar el Capital suscrito de la misma, en la suma de QUINCE MILLONES DE SUCRES, el mismo que estará representado mediante la emisión de QUINCE MIL nuevas acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una; de tal suerte que sumando el capital anterior, el nuevo capital suscrito a la suma será de VEINTE MILLONES DE SUCRES . 2) Que el mencionado aumento de capital se lo hará de acuerdo al siguiente cuadro de suscripción y pago: EDUARDO JOSE FERNANDEZ MENENDEZ suscribe quince mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, y paga la totalidad de cada una de ellas mediante aporte en especie y transferencia de dominio a favor de la compañía del Departamento número SIETE -B del séptimo piso del Edificio La Palmera ubicado en el cantón Salinas Provincia del Guayaq, el mismo que ha sido avaluado por los peritos Ingenieros Hugo Vicente Murillo Limonez y Enrique Lautaro Vargas Rojas, en la suma de Quince millones de sucres, habiendo sido aprobado previamente dicho aumento en el primer punto del orden del día en ésta Junta General; 3) Reformar los estatutos en lo referente a los Artículos Quinto Sexto y Séptimo, los mismos que en lo sucesivo se leerán así: "ARTICULO QUINTO.- CAPITAL AUTORIZADO.- El capital autorizado de la compañía es de Cuarenta millones de sucres, dividido en cuarenta mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, y serán emitidas en cada aumento de capital suscrito y pagado. (Hasta



aquí el artículo quinto de los estatutos)" ARTICULO SEXTO:
CAPITAL SUSCRITO.- El Capital suscrito y pagado será aquel que de
acuerdo a la Ley determine la Junta General de Accionistas de la
compañía, en concordancia con las disposiciones que al respecto dicte
la Superintendencia de Compañías. (Hasta aquí el artículo sexto).
ARTICULO SEPTIMO: ACCIONES.- Las acciones serán numeradas
desde la cero cero uno, Los títulos serán suscritos por el Presidente y
el Gerente General de la compañía. (Hasta aquí el artículo Séptimo).
Así mismo la Sala autoriza para que el representante legal solicite a
la Intendencia de Compañías su aprobación, igualmente la sala lo
autoriza para que emita las nuevas acciones, que en razón del aumento
aprobado deberán extenderse. No habiendo otro asunto que tratar y
luego de haberse concedido un receso para la redacción de la presente
acta, es reinstalada la sesión dándose lectura de ella, habiendose
aprobado por unanimidad, por lo que se da por terminada esta
junta siendo las diez horas quince minutos, firmando para constancia
de la presente acta, los accionistas.- f) Gustavo Carlos Lino Vera. F)
Zoila Macías Certifico que la copia del Acta que antecede
es igual a su original la misma que reposa en los archivos de
la compañía a la cual me remitiré en caso necesario.



Eduardo Fernandez Menendez
Gerente-Secretario.

Guayaquil, marzo 31 de 1999

12

Sr. Dn.
EDUARDO FERNANDEZ MENENDEZ
Ciudad.-

De mi consideración:

Cúmpleme informarle que la Junta General de Accionistas, de la compañía DERFILSA S. A. en sesión de hoy, resolvió por unanimidad elegirlo GERENTE GENERAL de la Compañía, por un periodo de CINCO años.

De conformidad el Estatuto, le corresponde a usted ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía sin el concurso de ningún otro funcionario.

La compañía se constituyó mediante acto escriturario celebrado ante la Notaria Décima del Cantón Guayaquil, Ab. Maria Pia Yannuzzelli Puga, el 25 de Enero de 1999 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 31 de marzo de igual año.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

Franklin Garcia S.
FRANKLIN GARCIA SUAREZ
Secretario Ad-hoc

ACEPTO: El cargo que se me ha conferido y para constancia firmo al pie de la presente razón, en Guayaquil, a los 31 días del mes de marzo de 1999.


EDUARDO FERNANDEZ MENENDEZ
CARGO QUE OCUPA: Gerente General
DIRECCION: Hurtado 310 entre Garcia Moreno y José de Antepara

Ab. Mario Pasquero González
Notario Vigésimo Tercero del Cantón

En la presente fecha queda inscrito este
Nombramiento de GERENTE GENERAL
Folio(s) 21/211 Registro Mercantil N°

5895 Revisión N° 8071

Se archivan los Comprobantes de pago por los
Impuestos respectivos.

Guayaquil, 16 de Abril de 1999

[Signature]
AB. HECTOR MIBEL ALVARADO
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil



Guayaquil, marzo 31 de 1999

13

Sra. Dña
ZOILA MACIAS DE FERNANDEZ
Ciudad.-

De mi consideración:

Cúmpleme informarle que la Junta General de Accionistas, de la compañía DERFILSA S. A. en sesión de hoy, resolvió por unanimidad elegirla PRESIDENTA de la Compañía, por un periodo de CINCO años.

De conformidad el Estatuto, le corresponde a usted ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía sin el concurso de ningún otro funcionario.

La compañía se constituyó mediante acto escriturario celebrado ante la Notaria Décima del Cantón Guayaquil, Ab. Maria Pia Yannuzzelli Puga, el 25 de Enero de 1999 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 31 de marzo de igual año.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente.

Franklin Garcia S.

FRANKLIN GARCIA SUAREZ
Secretario Ad-hoc

ACEPTO: El cargo que se me ha conferido y para constancia firmo al pie de la presente razón, en Guayaquil, a los 31 días del mes de marzo de 1999.



ZOILA MACIAS DE FERNANDEZ

CARGO QUE OCUPA: Presidenta

DISTRITO: Guayaquil, Cantón Guayaquil, No. 310 entre Garcia Moreno y José de Antepara

Ab. Mario Ferrerizo González
Notario Vigésimo Tercero del Cantón

En la presente fecha queda inscrito este
Nombramiento de PRESIDENTE
Fecha 12/10 Registro Mercantil N°
5894 Reparto 8070
Se archivan los Comprobantes de pago por los
Impuestos respectivos.

Guayaquil, 16 de Abril de 1999
[Signature]
AB. HECTOR NIÑEZ ALVARO, R.A.D.B.
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil



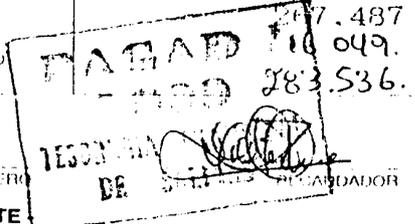
I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON SALINAS

14

DIRECCION FINANCIERA		DEPARTAMENTO DE RENTAS	
CLAVE CATASTRAL **1445	N° DE TITULO *32070	AÑO 1999	IMPUESTO PREDIAL URBANO
CONTRIBUYENTE: FERNANDEZ MENENDEZ EDUARDO JOSE			
UBICACION DEL PUEBLO		SECTOR	MANZANA SOLAR
		LA PALMERA	PISO N#7 Dp. 7-B
AVALUO TERRENO	AVALUO EDIFICIO	AVALUO COMERCIAL	DESCUENTO POR HIPOTECA
450.435	18.112.500	18.562.935	0
			AVALUO IMPONIBLE
			11.137.761

CONCEPTO	VALOR
IMPUESTO PREDIAL URBANO	161.294
6.000 ADICIONAL P.U.	66.827
2.000 ADICIONAL P.U.	22.276
2 Y 3.000 ADICIONAL P.U.	0
10% SOLARES NO LINE.	0
CONTRIB. ESP. MEJORAS	0
SERVICIO DE ASEO PUBLICO	15.840
ACT. FIJOS	0
1.23.000 ADICIONAL P.U.-P.T.P.	0
V.T.C.	1.350
SUBTOTAL	
287.487	
TOTAL COBRADO	
283.536	

19 OCT. 1999



- CONTRIBUYENTE

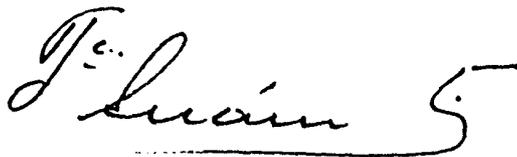
Francisco Suárez Lecaro, Administrador del Condominio "LA PALMERA", a petición de parte interesada.

CERTIFICA:

Que el propietario del departamento 702 del Condominio "La Palmera", se encuentra al día en el pago de sus expensas; esto es, hasta Marzo del 2000.

Autorizo al peticionario de dicho departamento, dé al presente el uso que convenga a sus intereses.

Guayaquil, Enero 2 del 2000



Francisco Suárez Lecaro
ADMINISTRADOR

~~Ab. Mario Baquerizo González~~
Notario Vigésimo Terceiro del Cantón



No. 1229

Jamil Akmal WH
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA
REPUBLICA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Decreta:

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



DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 4: DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se constituye 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 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 constituido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Ab. Mario Daquerizo González
Notario Vigente Titular del C. N. P. H.

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 estos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos, en los términos de este Reglamento General.

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

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de 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 consta para dicho efecto en el Reglamento Interno que se dicte para cada inmueble;

- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, infra sonidos o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los datos 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 comunes 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 ninguna 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 Organismo 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 áreas comunes del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitio de almacenamiento, depósito de trabajo u otros fines similares, salvo que para su autorización se pida y por escrito de la Administración.

Sin perjuicio de las modificaciones establecidas por este Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrá establecer 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 constituido 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 perfeccionamiento independiente, con los alcances y acuerdos que se efectúan en ellos, tales como: aceras interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

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

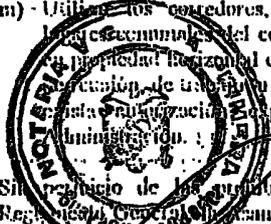
ARTICULO 15: TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afectan a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

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 estabilidad 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 índole técnica que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
 - c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.
- Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrá establecer las demás que complementen a las establecidas.



Ab. Mario Baquerizo González
Notario Vicario del Cantón

ARTICULO 18: BIENES EXCLUSIVOS...
LOS BIENES EXCLUSIVOS...

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

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

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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

- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, así como 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 repunciones 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 caso de emergencia;

Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticompetencia que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;

- h) 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 lije la Asamblea de Copropietarios, o el Organó encargado de establecer las políticas de administración del inmueble.

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

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

CAPITULO VI

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

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

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

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

- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejoramiento y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar oportunamente las notificaciones que por cualquier causa afecten a la persona que ejerza la administración. En 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 judiciales que fueren necesarias; y,
- l) Notificar oportunamente a la persona que ejerza la administración del inmueble, 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 caso de emergencia;



Ab. Mario Baquerizo González
 Secretario Vigente

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:

- El Administrador en los casos a que se refiere el literal a) del Art. 32; y
- 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 51: QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá 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 asistían.

ARTICULO 52: REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán el 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, usurarios, 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 fondos extraordinarios, de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el proyecto de Reglamento Interno del condominio o declarado en propiedad horizontal, el que deberá ser autorizado sobre las pólizas de seguro que cubren 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) Cuidar las funciones que le encomiende 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.

No Paquerizo González
 Secretario General del Consejo



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

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

- a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los Organos de Administración;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas; pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General, según corresponda;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos necesarios a la construcción del mismo, así como los documentos, convenios, contratos, pólizas, comprobantes de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Organos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precavalar 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 obligatorias 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.

Ab. Mario Baquerizo González
 Notario Tercero del Cantón



REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los propietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, en su totalidad o en parte, el Presidente o el Administrador, a todo lo que respecta a la Ley de Propiedad Horizontal.

ART. 13. SISTEMA DE SEGURIDAD.- El sistema de seguridad que se contrata 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 dicte, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alcohola 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 gratuito, 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 alcohola 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, cuyo finalidad sea el comercio, será diseñada y estructurada por el Directorio General. La Asamblea de Copropietarios fijará anualmente el monto para dichos rubros, según sujeción que le fije en tal sentido el Directorio General.

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

DISPOSICIONES GENERALES

N° 1230

PRIMERA: Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, departamento de vivienda o local comercial, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgadas 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.

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:

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

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

C
o
piQ
titEn
Le
OfiArt.
ám
Min
codiArt.
certif
refon
leyes
Ofici
marzcComu
Metrojf.) Jo
Industr

Compu

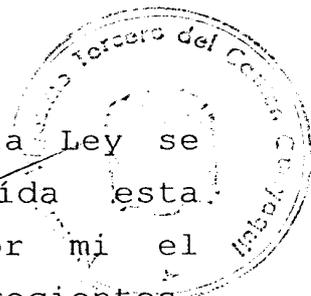
Es igual

) Patric

Ab. MARIO BAQUERIZO GONZALEZ
Notario Vigésimo Tercero del
Cantón Guayaquil

33 22

1 inserta la misma que conforme a la Ley se
2 eleva a escritura pública.- Leída esta
3 escritura de principio a fin por mi el
4 Notario en alta voz a los comparecientes,
5 éstos la aprueban en todas sus partes
6 firmando en unidad de acto conmigo el Notario
7 de todo lo cual doy fe.-

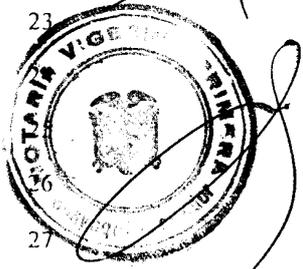


8
9 por la Compañía DERFILSA S.A.
10 RUC. No. 0991511032001.

11
12
13 Sr. EDUARDO JOSE FERNANDEZ MENENDEZ.
14 C.C. No. 090197920-3

15
16
17 Sra. ZOILA ETELVINA MACIAS DE LA CRUZ
18 C.C. No. 090287368-6.

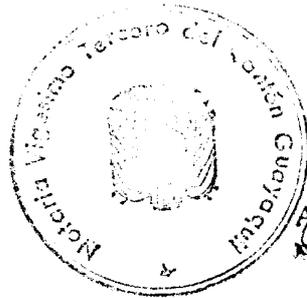
19
20
21 Sr. EDUARDO JOSE FERNANDEZ MENENDEZ
22 C.C. No. 090197920-3



23
24
25
26
27
28
EL NOTARIO

SE OTOR -

GO ANTE MI, Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE **PRIMER TESTIMONIO**,
QUE CONSTA DE ONCE FOJAS UTILES INCLUIDA LA PRESENTE, QUE
RUBRICO, FIRMO Y SELLO, EN ESTA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EL SEIS DE
ENERO DEL DOS MIL.-



Mario Baquerizo González
Ab.

DILIGENCIA: En cumplimiento a lo que dispone el Artículo Segundo de la Resolución No. 00-G-IJ-0000762, dictada por el Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil, el 15 de Febrero del 2.000, se tomó nota de la aprobación que contiene dicha resolución al margen de la Matriz de la Escritura Pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos Sociales de la Compañía DERFILSA S.A., otorgada ante mí el 14 de Diciembre de 1.999.-

Guayaquil, 25 de Febrero del 2.000.-

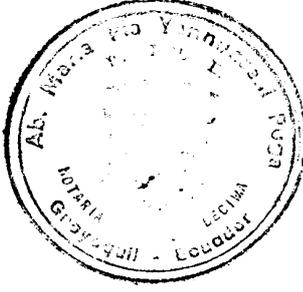
Mario Baquerizo González
Ab. Mario Baquerizo González
Notario Vigésimo Tercero del Cantón

Ab.

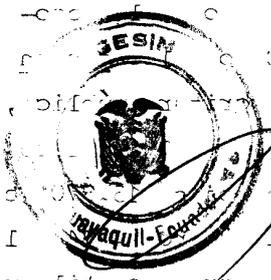
Maria Pia Yannuxxelli de Velázquez

NOTARIA DECIMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

RAZON: Siento como tal que en esta fecha y al margen de la escritura pública de Constitución de la Compañía Anónima denominada DERFILSA S.A., otorgada en este Registro Publico el veinticinco de enero de mil novecientos noventa y nueve, y de acuerdo a lo que dispone el Artículo Cuarto de la Resolución 00-G-II-0000762, dictada por el Intendente Juridico de la Oficina de Guayaquil, Otton Morán Ramirez, quince de febrero del dos mil, he tomado nota de la escritura de Reforma de Estatutos de la Compañía antes mencionada, otorgada en el Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, Abogado Mario Baquerizo Gonzalez, el catorce de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.- Guayaquil, veintiocho de febrero del dos mil.-



Maria Pia Yannuxxelli de Velázquez
Ab. *Maria Pia Yannuxxelli de Velázquez*
NOTARIA DECIMA
GUAYAQUIL - ECUADOR

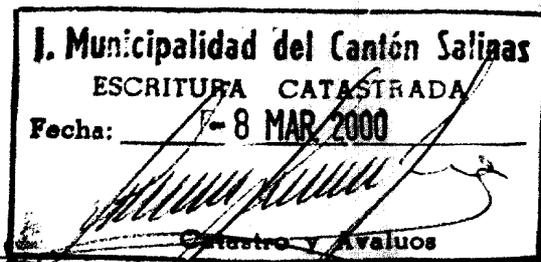


[Faint, mostly illegible text from the reverse side of the document is visible through the paper.]

QUEDA INSCRITO EL APORTE DE CAPITAL QUE ANTECEDE A FAVOR DE LA COMPAÑIA DERFILSA S.A., CON EL NUMERO 218 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD Y ANOTADO BAJO EL No. 365 DEL REPERTORIO.- SALINAS, DOS DE MARZO DEL DOS MIL



[Handwritten signature]
Abg. Luis Salmeron Patterson
Registrador de la Propiedad
Salinas



En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No. 00-G-IJ-0000762 dictada el 15 de Febrero del 2.000 por el Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil, queda inscrita esta Escritura Pública, la misma que contiene el AUMENTO DE CAPITAL AUTORIZADO, AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA DE ESTATUTOS de la Compañía DERFILSA S.A.; de fojas 15.670 a 15.710, número 4.493 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 5.774 del Repertorio.- Guayaquil, Marzo veinte del dos mil.- El Registrador Mercantil Su plente.

CERTI-

FICO: Que con fecha de hoy, Se tom6 nota de esta Escritura a foja 17.519 del Registro Mercantil de 1.999, al margen de la inscripci6n respectiva. Guayaquil, Marzo veinte del dos mil.- El Registrador Mercantil Suplente.

Lcdo CARLOS PONCE ALVARAO
Registrador Mercantil Suplente
del Cant6n Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, Queda archivada una copia aut6ntica de esta Escritura P6blica en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto No. 733 dictado el 22 de Agosto de 1.975 por el Presidente de la Rep6blica, publicado en el Registro Oficial No. 878 del 29 de Agosto de 1.975. Guayaquil, Marzo veinte del dos mil.- El Registrador Mercantil Suplente.

Lcdo CARLOS PONCE ALVARAO
Registrador Mercantil Suplente
del Cant6n Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, Se ha archivado el Comprobante de pago por Impuesto del dos por mil para el Hospital Universitario, con relaci6n al AUMENTO DE CAPITAL AUTORIZADO, AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO Y REFORMA DE ESTATUTOS de la Compafi'a DERFILSA S.A. Guayaquil, Marzo veinte del dos mil.- El Registrador Mercantil Suplente.

Lcdo CARLOS PONCE ALVARAO
Registrador Mercantil Suplente
del Cant6n Guayaquil



ABOGADO MARCOS DIAZ GASQUETE, Notario Vigésimo Primero del Cant6n Guayaquil, de conformidad con el numeral 5 del Articulo 13 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo N6mero 233, de Marzo 31 de 1.978, DQY FE que la fotocopia precedente, en fojas, es exacta al documento que se me exhibi6. 25

23 MAR. 2000

Abog: MARCOS DIAZ GASQUETE
Notario Vigésimo Primero
Cant6n Guayaquil

REGISTRO MERCANTIL CANTON GUAYACIL
Valor p6dido por este trabajo
\$ 139.200, =