

0000001



CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

ATILEUBA CIA. LTDA.

OTORGADA POR:

**ANDRADE JIMENEZ ALINA PATRICIA
ANDRADE JIMENEZ DIANA CRISTINA
ANDRADE JIMENEZ INES CUMANDA
ANDRADE JIMENEZ ELSA MALENA**

CAPITAL SUSCRITO US \$ 125.000

CAPITAL PAGADO US \$ 125.000

DI 4 COPIAS

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, el día de hoy jueves veinte y siete de abril del dos mil seis, ante mi, DOCTOR SEBASTIÁN VALDIVIESO CUEVA, Notario Vigésimo Cuarto del Cantón, comparecen las señoras **ANDRADE JIMENEZ ALINA PATRICIA**, casada con separación de bienes, **ANDRADE JIMENEZ DIANA CRISTINA**, casada con separación de bienes, **ANDRADE JIMENEZ INES CUMANDA**, divorciada, todas ellas por sus propios y personales derechos y la señora **JIMENEZ VIANA ELINA ANATOLIA**, casada, a nombre y en representación de su hija **ANDRADE JIMENEZ ELSA MALENA**, casada.

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO



separación de bienes, en su calidad de apoderada general. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en la ciudad de Quito, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe en virtud de haber exhibido sus respectivas cédulas de ciudadanía; bien instruidos por mi el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla proceden libre y voluntariamente de acuerdo a la minuta que me presentan, cuyo tenor es el siguiente: "SEÑOR NOTARIO: Sírvase insertar en su registro de escrituras públicas una de la cual conste el contrato de sociedad contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA: FUNDACION.- Comparecen las señora **ANDRADE JIMENEZ ALINA PATRICIA, ANDRADE JIMENEZ DIANA CRISTINA, ANDRADE JIMENEZ INES CUMANDA, ANDRADE JIMENEZ ELSA MALENA**, quienes manifiestan es su voluntad fundar, como en efecto constituyen, una compañía de responsabilidad limitada con la denominación de **ATILEUBA CIA. LTDA.** que funcionará acorde a las disposiciones legales vigentes y a los siguientes estatutos. SEGUNDA: ESTATUTO DE "ATILEUBA CIA. LTDA."- ARTÍCULO PRIMERO: DENOMINACIÓN, NACIONALIDAD Y DOMICILIO.- La compañía se denominará **ATILEUBA CIA. LTDA.** La sociedad será de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal será el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, pero podrá establecer sucursales, oficinas o agencias en otros lugares del país o del exterior. ARTICULO SEGUNDO: DURACION.- El plazo de duración de la sociedad será de noventa y nueve años, contados desde la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil. Este plazo podrá ser ampliado o la sociedad disolverse y liquidarse antes de su cumplimiento de conformidad con lo que se determina sobre el particular en la Ley de Compañías y en estos estatutos. ARTICULO TERCERO: OBJETO: La compañía tiene por objeto la siguientes actividades: a) El diseño, construcción, remodelación, adecuación y mantenimiento de bienes inmuebles. b) La actividad

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO

0000002

inmobiliaria, esto es compraventa, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces urbanos y rurales; promoción de edificios, lotizaciones y conjuntos habitacionales y otros negocios propios de la actividad inmobiliaria. c) El diseño, fabricación, manufactura, promoción, distribución y venta de muebles y acabados para la industria de la construcción. d) La importación, exportación y comercialización de todo tipo de materiales y suministros para la industria de la construcción. La sociedad podrá participar como socia o accionista en otras compañías nuevas o existentes. Para el cumplimiento de su objeto social la compañía podrá realizar todo acto o contrato permitido por la ley. **ARTICULO CUARTO: CAPITAL SUSCRITO.-** El capital suscrito de la compañía es de ciento veinte y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 125.000), dividido en ciento veinte y cinco mil (125.000) participaciones de un dólar (US\$1,00) cada una. **ARTICULO QUINTO: CERTIFICADOS DE APORTACION.-** La compañía entregará a cada socio un certificado de aportación, en el cual se expresará necesariamente su carácter de no negociable y el número de participaciones que por su aporte le corresponden. Los certificados serán firmados por el Presidente y el Gerente General. **ARTICULO SEXTO: TRANSFERENCIA DE PARTICIPACIONES.-** Las participaciones son transferibles por acto entre vivos en beneficio de otro u otros socios o de terceros, con el consentimiento unánime del capital social o con la anuencia de la mayoría que determine la Ley, si ésta es diferente. La cesión se hará por escritura pública en la forma determinada en la Ley de Compañías. **ARTICULO SEPTIMO: AUMENTO Y DISMINUCION DEL CAPITAL SOCIAL.-**
a) Los aumentos y disminuciones del capital social serán acordados por la Junta General de Socios con el quórum y mayoría establecidos en el artículo décimo segundo de estos estatutos.- b) La Junta General de Socios no tomará resoluciones encaminadas a reducir el capital social, si ello implicare la devolución a los socios de parte de las aportaciones hechas y pagadas.

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO



en el caso de exclusión de un socio, previa la liquidación de su aporte.- c)En caso de aumento del capital social, los socios tendrán derecho preferente, en proporción a sus respectivas participaciones, para suscribir dicho aumento.

ARTICULO OCTAVO: DERECHOS, OBLIGACIONES Y

RESPONSABILIDADES DE LOS SOCIOS.- Los socios tienen los derechos, obligaciones y responsabilidades que señalen la Ley de Compañías y estos estatutos.

ARTICULO NOVENO: REGIMEN Y ADMINISTRACION.-

La Junta General de Socios, legalmente constituida es el órgano supremo de la compañía.

La sociedad será administrada por el Presidente y el Gerente General.

ARTICULO DECIMO: DE LAS JUNTAS GENERALES DE SOCIOS.-

a)Las Juntas Generales de Socios podrán ser ordinarias o extraordinarias y se reunirán

en el domicilio social.- b)Las Juntas Generales ordinarias se reunirán por lo

menos una vez al año, dentro del primer trimestre posterior a la finalización del

ejercicio económico de la sociedad, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la

Ley de Compañías y para considerar cualquier otro asunto puntualizado en la

convocatoria.- c)Las Juntas Generales extraordinarias se reunirán cuando fueren

convocadas, para tratar los asuntos determinados en la convocatoria. **ARTICULO**

DECIMO PRIMERO: CONVOCATORIA.-

a)El Gerente General convocará a las Juntas Generales de Socios con ocho (8) días de anticipación, por lo menos, al

fijado para la reunión a través de carta enviada por él a cada uno de los socios al

domicilio que cada uno de ellos tenga registrado en la compañía. b) Las Juntas

Generales de Socios deliberarán y resolverán exclusivamente sobre los asuntos

que las haya motivado y consten en las respectivas convocatorias. **ARTICULO**

DECIMO SEGUNDO: QUORUM Y RESOLUCIONES.-

a)Las Juntas Generales de Socios no podrán constituirse para deliberar en primera convocatoria, si no

está representado por los concurrentes más del cincuenta (50%) por ciento del

capital social.- b)En segunda convocatoria, las Juntas Generales de Socios

podrán reunirse con el número de socios presentes y así se expresará en la

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva

NOTARIO

0000003

convocatoria.- c) Salvo disposición legal en contrario, las resoluciones de la Junta General de Socios se tomarán por mayoría de los socios presentes. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría. **ARTICULO DECIMO TERCERO: JUNTAS UNIVERSALES DE SOCIOS.-** No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, las Juntas Generales de Socios se entenderán convocadas y quedarán válidamente constituidas en cualquier tiempo y lugar dentro del territorio nacional para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital pagado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta General de Socios. Todos los concurrentes deberán suscribir el acta respectiva bajo sanción de nulidad. **ARTICULO DECIMO CUARTO: ASISTENCIA Y REPRESENTACION.-** a) Los socios podrán concurrir personalmente o hacerse representar por persona extraña mediante poder notarial o por carta dirigida al Presidente o al Gerente General, con anterioridad a la celebración de la Junta General de Socios.- b) Los administradores no podrán ser representantes de los socios. **ARTICULO DECIMO QUINTO: DIRECCION Y ACTAS.-** a) La Junta General de Socios estará dirigida por el Presidente y en su ausencia por la persona que sea designada para ello por los presentes en la reunión. b) Actuará de Secretario el Gerente General de la compañía y en su ausencia la persona a quien la Junta elija como Secretario Ad-hoc. c) El Presidente o la persona que hubiere actuado como tal y el Secretario suscribirán el acta correspondiente, salvo lo previsto en el artículo décimo tercero. d) De cada Junta General de Socios se formará un expediente con copia del acta y los documentos que sirvan para justificar que la Junta se celebra válidamente. **ARTICULO DECIMO SEXTO: ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS.-**

Corresponde a la Junta General de Socios: a) Nombrar al Presidente y al Gerente General por un período de dos años. b) Fijar la remuneración

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO



Presidente y del Gerente General. c) Designar fiscalizadores, si se considera conveniente. d) Designar auditores externos, si se considera conveniente o así corresponde. e) Examinar las cuentas, balances e informes de administradores y dictar la resolución correspondiente. f) Resolver sobre el destino de los beneficios sociales. g) Acordar en cualquier tiempo la remoción de los administradores y de cualquier otro funcionario cuyo cargo hubiere sido creado por estos estatutos. h) Decidir la fusión, escisión, transformación, disolución y liquidación de la compañía y cualquier reforma del contrato social, así como la enajenación total de los activos y pasivos de la sociedad. i) Consentir en la cesión o traspaso de las participaciones y en la admisión de nuevos socios. j) Fijar el porcentaje de utilidades que deben destinarse a la formación del fondo de reserva legal o de reservas especiales, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías. k) Autorizar la contratación de créditos y el gravamen de bienes de la sociedad. l) Autorizar actos y contratos cuya cuantía exceda del límite que fije de tiempo en tiempo la propia Junta General de Socios, así como determinar aquellos actos y contratos para los cuales el gerente general debe intervenir conjuntamente con el presidente. l) Interpretar en forma obligatoria para los socios cualquier duda que suscitare este contrato. m) Decidir cualquier otro asunto cuya resolución no esté atribuida en el presente estatuto a otro órgano y ejercer todas las demás atribuciones que la Ley señale para la Junta General de Socios. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO:**

REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD.- La representación legal de la compañía, tanto judicial como extrajudicial, corresponde al Gerente General quien tendrá los más amplios poderes a fin de que represente a la sociedad en todos los asuntos relacionados con su giro o tráfico. **ARTICULO DECIMO**

OCTAVO: DEL PRESIDENTE.- Corresponde al Presidente: a) Dirigir las sesiones de Junta General.- b) Suscribir los certificados

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva

NOTARIO

0000004

de aportación. c) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la junta general.- d) Reemplazar al Gerente General en caso de falta o ausencia de éste con todas sus atribuciones y deberes incluyendo la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía. e) Participar conjuntamente con el Gerente General en aquellos actos y contratos que determine la Junta General de Socios.

ARTICULO DECIMO NOVENO: DEL GERENTE GENERAL.- Corresponde al Gerente General: a) Representar a la compañía legal, judicial y extrajudicialmente, según lo dispuesto en el artículo décimo séptimo y con las limitaciones previstas en el artículo décimo sexto. b) Presentar a la Junta General, en el plazo de tres meses contados desde la terminación del ejercicio económico, una memoria razonada acerca de la situación de la compañía, el balance general y el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias. c) Responder por los bienes, valores y archivos de la sociedad. d) Actuar como Secretario de la Junta General de Socios. e) Ejercer todas las demás funciones que fueren necesarias o convenientes para el cumplimiento de la finalidad social. **ARTICULO**

VIGESIMO: FONDO DE RESERVA.- La compañía formará un fondo de reserva que se integrará tomando de las utilidades líquidas y realizadas de cada ejercicio económico un cinco por ciento, hasta que dicho fondo sea equivalente al veinte por ciento (20%) del capital social. **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:**

EJERCICIO ECONOMICO.- El ejercicio económico de la compañía comprende el período entre el primero de enero y el treinta y uno de diciembre de cada año.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: UTILIDADES.- Las utilidades obtenidas en cada ejercicio social se destinarán en la forma que determine la Junta General de Socios y de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías. **ARTICULO**

VIGESIMO TERCERO: DISOLUCION Y LIQUIDACION.- La compañía se disolverá anticipadamente por las causas establecidas en la Ley de Compañías o por decisión de la Junta General de Socios. En caso de disolución y liquidación de la sociedad, no habiendo oposición entre los socios, asumirá las funciones

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO



liquidador el Gerente General. Mas de haber oposición a ello, la Junta General de Socios nombrará uno o más liquidadores y señalará sus atribuciones y deberes. **TERCERA: SUSCRIPCION Y PAGO DE PARTICIPACIONES.-** El capital se encuentra suscrito y pagado, en numerario, de la siguiente manera:

SOCIO	No. DE PARTICIPACIONES	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO
ANDRADE JIMENEZ ALINA PATRICIA	15.250	15.250	15.250
ANDRADE JIMENEZ DIANA CRISTINA	15.250	15.250	15.250
ANDRADE JIMENEZ INES CUMANDA	47.250	47.250	47.250
ANDRADE JIMENEZ ELSA MALENA	47.250	47.250	47.250
TOTAL	125.000	125.000	125.000

CUARTA: APORTE DE INMUEBLES.- CUATRO PUNTO UNO) DEPARTAMENTO, PARQUEADEROS Y BODEGA DEL CONJUNTO PRIVADO TORRESOL PARAÍSO. a) La Compañía Inmobiliaria Floriselda S.A., es propietaria del "Conjunto Privado Torresol Paraíso", por haberlo construido a través de la Compañía Ivsemon S.A. sobre tres lotes de terreno de su propiedad, que tienen las siguientes características: **a punto uno)** Dos lotes que forman un sólo cuerpo, desmembrados del predio Miramar, Parroquia Tonsupa del actual Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas adquiridos por aporte realizado en su constitución por el señor Luis Serrano Moncayo, según escritura pública otorgada el diez y nueve de enero de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el dos de octubre del mismo año. Los dos lotes, formando un sólo cuerpo, tienen los siguientes linderos: **Norte.-** en ciento treinta metros con el solar número Tres; **Sur.-** en ciento treinta metros con solar número Uno; **Oriente.-** en veinte y un metros con calle sin nombre; y, **Occidente.-** en veinte y un metros con playa del Océano Pacífico. Los dos lotes tienen una superficie total y aproximada de dos mil setecientos noventa y tres metros cuadrados. **a punto dos)** Un lote signado con el número Cero Uno de la Manzana Sesenta y ocho, Sector Cero

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO

000005

cinco, Zona Cero dos, Parroquia Tonsupa del Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas, antes estaba signado con el número Dos de la Manzana "E", por haberlo adquirido por compra realizada a los señores Rodolfo Walter Schnellbach, Hernán Eduardo Marín Proaño y otras, según escritura pública de compraventa otorgada el ocho de septiembre del dos mil ante el Notario Cuadragésimo del Cantón Quito, legalmente inscrita el quince de los mismos mes y año. El lote de terreno tiene una superficie aproximada de mil trescientos ochenta y siete punto doce metros cuadrados y sus linderos generales son los siguientes: **Norte.-** con una longitud de sesenta y ocho metros cincuenta centímetros con el solar número Cero dos; **Sur.-** en una longitud de sesenta y ocho metros cincuenta centímetros con la calle "C"; **Este.-** en una longitud de veinte metros y veinte y cinco centímetros con el solar número Once; y, **Oeste.-** con una extensión de veinte metros y veinte y cinco centímetros con la playa del Océano Pacífico. Los tres lotes forman un sólo cuerpo. b) La mencionada propiedad obtuvo la Declaratoria de Propiedad Horizontal, según consta de la escritura pública otorgada el dieciocho de septiembre del año dos mil ante el Notario Cuadragésimo del cantón Quito doctor Oswaldo Mejía Espinosa, legalmente inscrita el veinte y dos de los mismos mes y año en el Registro de la Propiedad del Cantón Atacames. La Declaratoria fue modificada mediante escritura pública otorgada el cuatro de septiembre del año dos mil uno ante el mismo Notario, legalmente inscrita el siete de los propios mes y año. c) En el Conjunto Privado Torresol Paraíso materia de este contrato, se construyó el Departamento Número Cuatro punto seis punto B, Piso Seis, Torre Cuatro, los Estacionamientos Números Ciento cincuenta y cuatro y Ciento cincuenta y cinco y la Bodega Número Veinte y siete, cuyas características individuales aparecen del presente instrumento. c) **SUPERFICIES, LINDEROS Y ALICUOTAS.-** La superficie de el Departamento Número Cuatro punto Seis punto B, Piso Seis, Torre Cuatro, es de ciento ocho punto setenta y tres metros cuadrados.

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO



líderos particulares son los siguientes: Por el **Noroeste**: En cuatro metros noventa centímetros con la fachada noroeste; Por el **Noreste**: En tres metros treinta centímetros con caja de escaleras, en dos metros veinte centímetros con ascensor, en tres metros cincuenta centímetros con hall de acceso y en cuatro metros cincuenta centímetros con fachada noreste; Por el **Sureste**: En siete metros cincuenta centímetros con fachada sureste, Por el **Suroeste**: En quince metros con fachada suroeste; Por **Arriba**: en ciento ocho punto setenta y tres metros cuadrados con el Departamento número Cuatro punto Siete punto B; y, Por **Abajo**: en ciento ocho punto setenta y tres metros cuadrados con el Departamento número Cuatro punto Cinco punto B. Le corresponde una alícuota del uno coma cero tres veinte y seis ochenta y siete cero uno sesenta y siete por ciento (1,0326870167%). La superficie del Parqueadero Número Ciento cincuenta y cuatro, es de once punto cincuenta metros cuadrados, y sus líderos particulares: por el **Noroeste**: en cinco metros con Parqueadero número Ciento cincuenta y tres; por el **Noreste**: en dos metros treinta centímetros con circulación vehicular; por el **Sureste**: en cinco metros con Parqueadero número Ciento cincuenta y cinco; por el **Suroeste**: en dos metros treinta centímetros con muro; por **Arriba**: en once punto cincuenta metros cuadrados con subsuelo Uno; y, por **Abajo**: en once punto cincuenta metros cuadrados con el suelo. Le corresponde una alícuota del cero coma cero ocho veinte y cuatro cincuenta y nueve cero cuatro setenta por ciento (0,0824590470%). La superficie del Parqueadero Número Ciento cincuenta y cinco, es de once punto cincuenta metros cuadrados, y sus líderos particulares: por el **Noroeste**: en cinco metros con Parqueadero número Ciento cincuenta y cuatro; por el **Noreste**: en dos metros treinta centímetros con circulación vehicular; por el **Sureste**: en cinco metros con Parqueadero número Ciento cincuenta y seis; por el **Suroeste**: en dos metros treinta centímetros con muro; por **Arriba**: en once punto cincuenta metros cuadrados con subsuelo Uno; y, por **Abajo**: en once punto cincuenta

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva

NOTARIO

0000006

metros cuadrados con el suelo. Le corresponde una alícuota del cero como cero ocho veinte y cuatro cincuenta y nueve cero cuatro setenta por ciento (0,0824590470%). La superficie de la **Bodega Número Veinte y siete** es de dos punto setenta y un metros cuadrados y sus linderos particulares son: Por el **Norte:** En un metro setenta y cinco centímetros con muro; Por el **Este:** En un metro cincuenta y cinco centímetros con Bodega número B guión Veinte y ocho; Por el **Sur:** en un metro setenta y cinco centímetros con circulación; por el **Oeste:** en un metro cincuenta y cinco centímetros con Bodega número B guión Veinte y seis ; Por **Arriba:** en dos punto setenta y un metros cuadrados con planta baja de departamentos; y, Por **Abajo:** en dos punto setenta y un metros cuadrados con el suelo. Le corresponde una alícuota del cero coma cero uno setenta y ocho sesenta y ocho dieciocho setenta y tres por ciento (0,0178681873%). La venta se realizó de acuerdo a la cabida de los inmuebles. **d) Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Cuadragésimo del Cantón Quito el veinte y siete de marzo del dos mil dos e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Atacames el dos de mayo del dos mil dos la compañía Inmobiliaria Floriselda S.A. dio en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita Elsa Malena y las señoras Inés Cumandá, Alina Patricia y Diana Cristina Andrade Jiménez el departamento, los estacionamientos y la bodega mencionadas en el numeral cuatro punto uno de esta cláusula. CUATRO PUNTO DOS) OFICINA Y PARQUEADERO UBICADO EN LA TORRE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS DEL CANTÓN QUITO:** a) Mediante escritura pública otorgada en Quito el veinte y uno de julio de mil novecientos noventa y cinco, ante Notario Vigésimo Primero del cantón Quito, doctor Marco Vela Vasco, inscrita en el Registro de la Propiedad el once de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, la compañía Panorama Enterprises Inc. adquirió por compra dos lotes de terreno con casas de habitación, por una parte, a los señores Irene Olga Rothschild Engler, por sus propios derechos y como mandataria de las señoras Silvia Rothschild

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO



2000

Sandra Rothschild Engel y Susana Rothschild Engel; Alberto Dorfzaun Heid, en su calidad de mandatario del señor Daniel Rothschild Engel; y por otra parte, a los cónyuges Carlos Mario Crespo Benítez Ampudia de Crespo, ubicados en la parroquia Benalcázar, de este cantón y ciudad de Quito, los mismos que luego de haber sido integrados tienen los siguientes linderos generales: **Norte:** con propiedad particular en cuarenta y seis metros lineales; **Sur:** con la calle Abraham Lincoln en cuarenta y ocho metros lineales; **Este:** con la avenida Doce de Octubre en treinta metros lineales sesenta y cinco centímetros lineales; **Oeste:** con propiedad particular en veinte y nueve metros lineales; y, Superficie de los lotes integrados: un mil cuatrocientos metros cuadrados. **b)** Las casas de habitación referidas, fueron demolidas y sobre el referido terreno unificado la compañía Panorama Enterprises Inc., construyó, un edificio de oficinas en propiedad horizontal, denominado "Torre 1492" al cual mediante escritura pública otorgada en Quito, el diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y siete, ante Notario Vigésimo Primero del cantón Quito, doctor Marco Vela Vasco, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el veintidós de abril de mil novecientos noventa y siete, procedió a declararlo bajo el régimen de Propiedad Horizontal al Edificio denominado "Torre Catorce Noventa y Dos (1492)". **c)** Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Quito, doctor Marco Vela Vasco, el once de agosto de mil novecientos noventa y siete, la compañía Panorama Enterprises Inc. dio en venta a favor de las compradoras Elsa Malena Andrade Jiménez e Inés Cumanda Andrade Jiménez, la alícuota de copropiedad del cero coma setenta y nueve por ciento (0,79%) sobre el terreno y los bienes comunes correspondiente a la oficina signada con el número Setecientos cinco (705) y la alícuota de copropiedad del cero coma cero cinco por ciento (0,05%), sobre el terreno y los bienes comunes correspondiente al parqueadero signado con el número S dos guión cuarenta y cinco (S2-45) del nivel menos cinco coma veinte (- 5,20); de la Torre Catorce

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO

0000007

Noventa y Dos (1492) declarada bajo el régimen de propiedad horizontal, cuyos linderos y dimensiones particulares se señalan a continuación: **OFICINA No. Setecientos cinco (705)**, SUPERFICIE: ciento un metros cuadrados, diez decímetros cuadrados (101,10 m²), ALICUOTA: cero coma setenta y nueve por ciento (0,79%), **NORTE:** en quince metros (15,00) con retiro norte, **SUR:** en trece metros, sesenta centímetros (13,60) con hall y oficina setecientos cuatro (704), **ESTE:** en seis metros, sesenta centímetros (6,60) con retiro este, **OESTE:** en seis metros, noventa centímetros (6,90) con hall y ascensores, **ARRIBA:** en ciento un metros cuadrados, diez decímetros cuadrados (101,10 m²), con losa entre piso a nivel más veintiocho coma sesenta (+28,60), **ABAJO:** en ciento un metros cuadrados, diez decímetros cuadrados (101,10 m²), losa entre piso a nivel más veinticinco coma veinte (+25,20), **PARQUEADERO No. S dos guión cuarenta y cinco (S2-45)** nivel menos cinco coma veinte (-5,20), SUPERFICIE: doce metros cuadrados (12 m²), ALICUOTA: cero coma cero cinco por ciento (0,05%), **NORTE:** en dos metros, cuarenta centímetros (2,40) con parqueadero S dos guión cuarenta (S2-40), **SUR:** en dos metros, cuarenta centímetros (2,40) con circulación vehicular, **ESTE:** en cuatro metros, ochenta centímetros (4,80) con lindero este, **OESTE:** en cuatro metros, ochenta centímetros (4,80) con parqueadero S dos guión cuarenta y cuatro (S2-44), **ARRIBA:** en doce metros cuadrados (12 m²) con losa entre piso nivel menos dos coma veinte (-2,20), **ABAJO:** en doce metros cuadrados (12 m²) con losa entre piso nivel menos cinco coma veinte (-5,20) **CUATRO PUNTO TRES) APOORTE DE INMUEBLES Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO: CUATRO PUNTO TRES PUNTO UNO)** las socias fundadoras Elsa Malena, Inés Cumandá, Alina Patricia y Diana Cristina Andrade Jiménez declaran que aportan y por tanto transfiere a favor de ATILEUBA CIA. LTDA., en calidad de cuerpo cierto, el dominio y la propiedad de los inmuebles detallados en el numeral cuatro punto uno de esta escritura pública, por la suma de sesenta y un mil dólares de los Estados Unidos.

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO



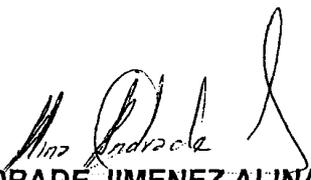
América (US\$ 61.000,00). Este valor ha sido fijada en virtud del avalúo realizado de común acuerdo por todos los socios de la compañía quienes declaran que se obligan de acuerdo con la ley a responder solidariamente frente a ATILEUBA CIA. LTDA. y respecto a terceros por el valor asignado. **CUATRO PUNTO TRES PUNTO DOS)** Las socias fundadoras Elsa Malena Andrade Jiménez e Inés Cumandá Andrade Jiménez declaran que aportan y por tanto transfiere a favor de ATILEUBA CIA. LTDA., en calidad de cuerpo cierto, el dominio y la propiedad de inmuebles detallados en el numeral cuatro punto dos de esta escritura pública, por la suma de sesenta y cuatro mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 64.000,00). Este valor ha sido fijada en virtud del avalúo realizado de común acuerdo por todos los socios de la compañía quienes declaran que se obligan de acuerdo con la ley a responder solidariamente frente a ATILEUBA CIA. LTDA. y respecto a terceros por el valor asignado. Por el aporte de los inmuebles que por esta escritura realizan los socios fundadores y que se fijó en la suma total de ciento cuarenta y cuatro mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$144.000,00), recibirán el número de participaciones señalado en la cláusula tercera de esta escritura pública, representativas del capital suscrito de ATILEUBA CIA. LTDA. Los comparecientes en las calidades antes mencionadas declaran que sobre los inmuebles aportados no existe ningún gravamen, limitación de dominio o prohibición de enajenar, sin embargo de lo cual se obligan al saneamiento conforme a la ley. **CUARTA: DISPOSICION TRANSITORIA.-** Los socios facultan a los doctores Xavier Rosales Kuri y Milton Carrera Proaño para que cualquiera de ellos realice todos los trámites necesarios para la constitución de la sociedad, para que convoque a la primera Junta General de Socios y también para que obtenga la patente municipal. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de esta escritura pública. Firma la minuta el doctor Milton Carrera Proaño, abogado matrícula número cinco mil seiscientos treinta y

Dr. Sebastián Valdivieso Cueva

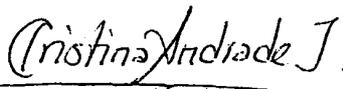
NOTARIO

0000008

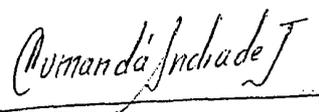
cuatro del Colegio de Abogados de Pichincha." Hasta aquí la minuta que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal. Para la celebración de esta escritura, se observaron los preceptos legales del caso, y leída que les fue a los comparecientes por mí, el Notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto de lo que también doy fe.


ANDRADE JIMENEZ ALINA PATRICIA

C.C. 1001575941


ANDRADE JIMENEZ DIANA CRISTINA

C.C.


ANDRADE JIMENEZ INES CUMANDA

C.C. 100157963-8.


JIMENEZ VIANA ELINA ANATOLIA

C.C. 10-00509867

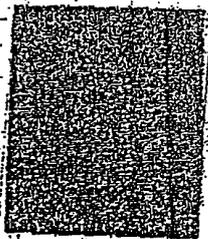
(FIRMADO) DOCTOR SEBASTIÁN VALDIVIESO CUEVA, NOTARIO
VIGESIMO CUARTO DEL CANTON QUITO. (Hay un sello).-



REPUBLICA DEL ECUADOR
MINISTERIO GENERAL DEL REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CECULACION

CIUDADANIA: No. 100162042-4
ANDRADE JIMENEZ DIANA CRISTINA
IMBABURA/IBARRA/SAN FRANCISCO
18 OCTUBRE 1977
CÓDIGO 005-0404-02008 F
IMBABURA/IBARRA
SAGRARIO 1977

Cristina Andrade J.



ECUATORIANA***** E91331222
CASADO NAVAS MARANJO ALVARO JAVIER
SUPERIOR ABOGADO
ENRIQUE PATRICIO ANDRADE
ELINA ANATOLIA JIMENEZ
QUITO 13/10/2002
13/10/2002
REN 0312455
PCH



REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
Electiones 17 de Octubre del 2004
100162042 4 0003-126
ANDRADE JIMENEZ DIANA CRISTINA
IMBABURA IBARRA
SAN FRANCISCO
DUPLICADO USD 8
TRIBUNAL PROVINCIAL DE PICHINCHA

1465070

CITADANIA 100157963-8
ANDRADE JIMENEZ INES CUMANDA
EJECUTIVA QUITO/SAN FRANCISCO
27 FEBRU 1970
03 100157963-8
EJECUTIVA QUITO/SAN FRANCISCO
CONZALEZ SUAREZ 1970

0000009

Comanda Inhabilitada

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO
SUCESION
EXERTE FERNANDO ANDRADE
EJECUTIVA QUITO/SAN FRANCISCO
LIBRE 18/01/2004
0093751

REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPLENTE ELECTORAL
BARRIO 13 & D. O. 23 2004
100157963 8 0003-128 0903478
ANDRADE JIMENEZ INES CUMANDA
IMBABURA ESERRA
SAN FRANCISCO
SANCION 1. Dec. Rep. 8 Tit. 32
TRIBUNAL PROVINCIAL DE IMBABURA
0000011 28/01/2004 09:27:41



Quito, 27 de Abril de 2006

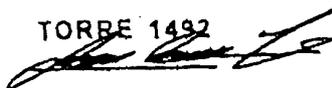
CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio del presente certifico que la Ing. Elsa Malena Andrade Jiménez con C.C. 100162041-6, propietaria de la oficina 705, parqueaderos S2 # 45, se encuentra al día en el pago de las cuotas de condominio hasta el mes de Abril de 2006.

La Ing. Elsa Malena Andrade Jiménez puede hacer uso del presente certificado para los trámites pertinentes.

Atentamente,

TORRE 1492



Juan Carlos Flores
ADMINISTRADOR

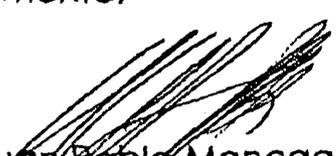


Tonsupa, 25 de Abril de 2006

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por el presente documento certifico que el Departamento 6.B ubicado en la torre 4 del Conjunto Torresol Paraíso está al día en el pago de las alícuotas mensuales de mantenimiento del condominio.

Atentamente,



Abg. Juan Pablo Moncagatta F.
ADMINISTRADOR



0000011

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON ATACAMES



CERTIFICACIÓN

Referencia:

Peticionario:

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, a petición de la parte interesada, en legal forma certifico que:

1.- Que mediante Escritura Pública celebrada el 18 de Septiembre del 2.000, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo del Cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Atacames, el 22 del mismo mes y año, bajo el # 1640 de Repertorio y con el # 09 del Registro respectivo.- Se viene a mi conocimiento una Escritura de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, que hace el SR. IVAN SERRANO MONCAYO, en su calidad de Presidente Ejecutivo de la COMPANIA INMOBILIARIA FLORISELDA S. A. - Relativo a un inmueble ubicado en el sector de Miramar de la Parroquia Tonsupa Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas, en el cual se encuentra construido en el CONJUNTO PRIVADO "TORRESOL PARAISO".

2.- Que mediante Escritura Pública celebrada el 04 de Septiembre del 2.001, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo del Cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Atacames, el 07 del mismo mes y año, bajo el # 702 de Repertorio y con el # 01 del Registro respectivo.- Se viene a mi conocimiento una Escritura de MODIFICACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, que hace LA COMPANIA INMOBILIARIA FLORISELDA S. A. - Relativo a las superficies, linderos y alcuotas de los diferentes Departamentos, Garajes o Parqueaderos, Bodegas, Locales comerciales y Cuadros de áreas comunales del un inmueble ubicado en el sector de Miramar de la Parroquia Tonsupa Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas en el cual se encuentra construido en el CONJUNTO PRIVADO "TORRESOL PARAISO".

3.- Que mediante Escritura Pública celebrada el 27 de Marzo del 2.002, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo del Cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Atacames, el 02 de Mayo del 2002, bajo el # 617 de Repertorio y con el # 305 del Registro respectivo.- Se viene a mi conocimiento una Escritura de COMPRAVENTA, que otorga LA COMPANIA INMOBILIARIA FLORISELDA S. A. a favor de la SRTA. ELSA MALENA y la SRAS. INES CUMANDA, ALINA PATRICIA y DIANA CRISTINA ANDRADE JIMÉNEZ. Relativo a un Departamento # (4.6.B) Pls0 seis, Torre cuatro, Estacionamientos # (154 y 155) y la Bodega # (27), que forman parte del CONJUNTO PRIVADO "TORRESOL PARAISO", ubicado en el sector de Miramar de la Parroquia Tonsupa Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Sobre dichos bienes inmuebles antes descritos de propiedad de la SRTA. ELSA MALENA y la SRAS. INES CUMANDA, ALINA PATRICIA y DIANA CRISTINA ANDRADE JIMÉNEZ.- No consta inscrito gravamen alguno ni prohibición judicial para gravar o enajenar ni que limite su dominio.

LOS DATOS CONSIGNADOS ERRONEA O DOLORAMENTE EXIMEN DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE. VALIDEZ DEL CERTIFICADO: 30 DIAS



ATAQAMES, 05 de Abril del 2006.
Responsable: VIVAS JANNY

ABG. TEOFILO VALENCIA V.
EL REGISTRADOR

REGISTRADORA DE LA TROPICAL
ATAQAMES

TEOFILO VALENCIA V.





REGISTRO DE LA
PROPIEDAD QUITO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO 0000012

CERTIFICADO No.: C40062011001

FECHA DE INGRESO: 12/04/2006

CERTIFICACION

Referencias: 28/08/1997-PO-7160f-4480i-34684r

Tarjetas:;T00000137261;

Matriculas;

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, luego de revisados los índices y libros que reposan en el archivo, en legal y debida forma certifica que:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Oficina número setecientos cinco (705) con alícuota del 0,79% y el Parquadero número S-dos-cuarenta y cinco con alícuota del 0,05% situado en la parroquia BENALCAZAR de este Cantón

2.- PROPIETARIO(S):

ELSA MALENA ANDRADE JIMENEZ, soltera, e INES CUMANDA ANDRADE JIMENEZ ZOILA, divorciada.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

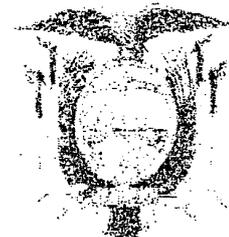
Mediante compra hecha a Panorama Enterprise INC., según escritura celebrada el once de agosto de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario doctor Marco Vela, inscrita el veinte y ocho de agosto de mil novecientos noventa y siete, quien adquirió por adjudicación hecha en la partición celebrada con la Compañía Copa, el diez y siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario Doctor Marco Vela, inscrita el veinte y dos de abril del mismo año; la declaratoria de propiedad horizontal según escritura otorgada el diez y siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, ante el notario doctor Marco Vela, inscrita el veinte y dos de abril de mil novecientos noventa y siete.- Y Capitulaciones Matrimoniales celebrada entre José Rogelio Moncayo Lanquén, casado con Inés Cumandá Andrade Jiménez, según escritura otorgada el diez y seis de agosto del dos mil, ante el notario doctor Rodrigo Salgado, inscrita el diez y siete de enero del dos mil uno.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

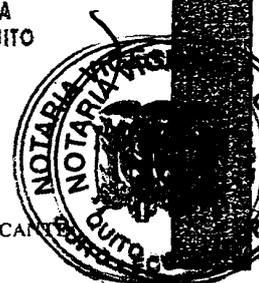
Ninguno.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 12 DE ABRIL DEL 2006 ocho a.m.

Responsable: LUIS CEVALLOS

R.P.Q.
R.P.Q.
EL REGISTRADOR



REGISTRO DE LA
PROPIEDAD QUITO





QUITO
METROPOLITANO
ADMINISTRACION NORTE

3
RECORRIDO 27 ENE 1997

HOJA DE CONTROL No. AC 653-96

Señor
NOTARIO PUBLICO DEL CANTON
Presente.-

De mi consideración:

Para los fines legales consiguientes, comunico a usted que, autorizo la DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL, del inmueble ubicado en la Zona Yavirac, Parroquia San Blas, Predio 25770, Sector 3404, propiedad de: **COMPANIA PANORAMA ENTERPRISE INC.** Y OTRO, conforme se desprende del certificado de gravámenes, otorgado el quince de enero de 1997.

Este acto administrativo, se lo expide de conformidad a:

- 1.- La Resolución de Alcaldía No. 036 de 11 de julio de 1994.
- 2.- Al Art.- 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- 3.- El Capítulo V, Sección VII de la Ordenanza 3050.
- 4.- El informe técnico favorable constante en el Oficio NO. AC 653 ZN de 18 de diciembre de 1996.
- 5.- El informe de Aprobación de Planos No. AB 645 de 03 de diciembre de 1996.

Los informes, los cuadros de áreas, alícuotas, linderos planos aprobados y la Carta de Pago de la tasa retributiva No. 2410925 de 10 de enero de 1997, por S/. 5728000,00, serán protocolizados junto con esta Escritura de la Declaratoria en Propiedad Horizontal.

La Administración Zonal Norte del Municipio Metropolitano de Quito, no se responsabiliza por cualquier compromiso de venta o ventas, efectuados antes de terminarse el edificio y en tanto los interesados no hayan obtenido el certificado de habitabilidad cuando este terminado el mismo.

.../

0000013

Previo a la transferencia de dominio, deberá solucionar el impedimento legal que por voluntad de las partes, pesa sobre el presente inmueble.

Para que surta efecto legal esta autorización, usted señor Notario, aceptará el presente documento sin ninguna enmendadura o repisado y con sello de esta Administración Zonal.

Atentamente,


Arq. Jorge Enrique Pérez García
ADMINISTRADOR DE LA ZONA NORTE
MUNICIPIO METROPOLITANO- QUITO

Adj: expediente
423-I-97
VIP



INFORME : AB645-ZN
Fecha Ingreso : 96.11.25
Fecha Despacho : 96.12.03

IDENTIFICACION PREDIAL

Propietario : PANORAMA ENTERPRICE INC. Ced/Pasap: 1707262737
C. Catastral : 10406-03-002-000-000-000 No. Predio: 25770
Zona : YAVIRAC Parroquia: SAN BLAS Sector: 3404
Barr./Urba. : LA PAZ Lote/Casa: 128
Calle : AVENIDA 12 DE OCTUBRE
Intersección: ABRAHAM LINCOLN

---RESPONSABLE TECNICO---

Nombre: ARQ. ARTETA CARDENAS, DIEGO Registro Profesional : P-595
Inscripción Municipal: 523

---DOCUMENTOS HABILITANTES---

IRM 59067 96.02.14 ZONIF: A-816: USO: RES.MULTIPLE 2
PAGO IMPUESTO DMQ 96.02.08 # 1955746
PAGO CAE/APROB. 36661 96.01.23
- ESCRITURAS NOTARIA VIGESIMO PRIMERA DEL 95.07.21 A FAVOR DE PANORAMA ENTERPRICE INC.
- ESCRITURAS NOTARIA VIGESIMO NOVENA DEL 96.05.03 A FAVOR DE COMPANIA COPPA & PI INMOBILIARIA.
- OFICIO SUSCRITO POR EL ING. SANTIAGO DURAN JUSTIFICANDO UNA ALTURA MINIMA ENTRE PISOS DE 3,40 MTS.
- INFORME # 27 DEL 96.03.25 CUERPO DE BOMBEROS, IDONEOS.
- COMPROBANTE DE COBRO # 2116690 DEL 96.06.07, COMPRA DE EDIFICABILIDAD DE 455.85M2 CON INFORME # 9780

---INFORME TECNICO---

En aplicación al Art. 138 ORDENAZA 3050 SE APRUEBA el proyecto AMPLI./MODIF. del edificio "T O R R E 1 4 9 2"

constituido por:

Comercio : 1 und.

Oficinas : 75 und.

Estacionamiento: 221 und.

Bodegas : 23 und.

No. SUBSUELOS : 5

No. PISOS : 17

TERRAZA ACCESIBLE : NO

FORMA DE OCUPACION: AISLADO

SI CUMPLE CON REQUERIMIENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

AREAS GENERALES (m2)

LOTE : 1418.60 m2 UTIL PB. : 376.00 m2 COS: 26.0 %

AREA BRUTA : 20260.00 m2 UTIL TOTAL : 11680.00 m2 CUS:823.0 %

UTIL AMPLI. : 349.00 m2

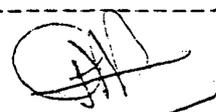
TASA PAGADA : S/. 8.328.285.00

---PRESUPUESTO Y TASAS (Suces)---

PRESUPUESTO : S/. 179.338.285.00

TASA APROBACION: S/. 2.635.293.50

Amazonas N° 453



0000014

---DETALLE PORMENORIZADO DEL PROYECTO---

Nivel	A.Const.	Descripcion
-14.20	826.10	PLANTA SUBSUELO # 5: 28 (VEINTE Y OCHO) ESTACIONAMIENTOS; TRES (3) BODEGAS; CISTERNAS; BOMBAS.
-12.70	1418.60	PLANTA SUBSUELO # 4: 46 (CUARENTA Y SEIS) ESTACIONAMIENTOS; OCHO (8) BODEGAS.
-11.20	0.00	MIENTOS; OCHO (8) BODEGAS.
-9.70	1418.60	PLANTA SUBSUELO # 3: 46 (CUARENTA Y SEIS) ESTACIONAMIENTOS; OCHO (8) BODEGAS.
-8.20	0.00	MIENTOS; OCHO (8) BODEGAS.
-6.70	1418.00	PLANTA SUBSUELO # 2: 45 (CUARENTA Y CINCO) ESTACIONAMIENTOS; CUATRO (4) BODEGAS.
-5.20	0.00	MIENTOS; CUATRO (4) BODEGAS.
-3.70	1348.00	PLANTA SUBSUELO # 1: 41 (CUARENTA Y UN) ESTACIONAMIENTOS; CUARTO DE VENTILACION; MEDIDORES; CUARTO DE BASURAS; GUARDIANIA.
-2.20	0.00	MIENTOS; CUARTO DE VENTILACION; MEDIDORES; CUARTO DE BASURAS; GUARDIANIA.
0.80	805.55	PLANTA BAJA: 15 (QUINCE) ESTACIONAMIENTOS COMUNALES; UN (1) LOCAL COMERCIAL; UNA (1) OFICINA; BATERIA SANITARIA PUBLICA.
4.80	565.83	PLANTA PRIMER PISO: TRES (3) OFICINAS.
8.20	875.80	PLANTA SEGUNDO PISO: SIETE (7) OFICINAS.
11.60	875.80	PLANTA TERCER PISO: SEIS (6) OFICINAS.
15.00	875.80	PLANTA CUARTO PISO: SIETE (7) OFICINAS.
18.40	875.80	PLANTA QUINTO PISO: SEIS (6) OFICINAS.
21.80	875.80	PLANTA SEXTO PISO: SIETE (7) OFICINAS.
25.20	875.80	PLANTA SEPTIMO PISO: CINCO (5) OFICINAS.
28.60	875.80	PLANTA OCTAVO PISO: TRES (3) OFICINAS.
32.00	739.70	PLANTA NOVENO PISO: CUATRO (4) OFICINAS; UNA (1) OFICINA DUPLEX SE COMPLEMENTA CON NIVEL 35.40.
35.40	739.70	PLANTA DECIMO PISO: CUATRO (4) OFICINAS.
38.80	863.70	PLANTA DECIMO PRIMER PISO: CINCO (5) OFICINAS.
42.20	863.70	PLANTA DECIMO SEGUNDO PISO: CINCO (5) OFICINAS.
45.60	863.70	PLANTA DECIMO TERCER PISO: CUATRO (4) OFICINAS.
49.00	780.35	PLANTA DECIMO CUARTO PISO: CINCO (5) OFICINAS.
52.40	768.10	PLANTA DECIMO QUINTO PISO: UNA (1) OFICINA; UNA (1) OFICINA DUPLEX QUE SE COMPLEMENTA CON NIVEL 55.80.
55.80	706.50	PLANTA DECIMO SEXTO PISO: OFICINA DUPLEX QUE SE COMPLEMENTA CON NIVEL 52.40; SALA COMUNAL DE COPROPIETARIOS.

OBSERVACIONES :

- * SE APRUEBA CON 17 (DIECISIETE) PISOS SEGUN ARTICULO 179 Y PLANO 17H ORDENANZA 3050.
- * ADOSAMIENTO DE 6.00 MTS. DE ALTURA HACIA EL LINDERO NOR-ESTE SE AUTORIZA EN BASE AL ARTICULO 52, ORDENANZA 3050.
- * LAS LOSAS Y PLATAFORMAS ACCESIBLES UBICADAS EN LOS RETIROS REGLAMENTARIOS NO SOBREPASARAN DE 1.00 MTS. DE ALTURA MEDIDO DESDE EL NIVEL NATURAL DEL TERRENO EN LA PARTE MAS DESFAVORABLE.
- * LAS CONSTRUCCIONES ADOSADAS A LAS MEDIANERAS NOR-ESTE Y NOR-OESTE NO SOBREPASARAN LOS 6.00 MTS. Y 3.50 MTS. RESPECTIVAMENTE MEDIDOS DESDE EL NIVEL NATURAL DEL TERRENO, ESTOS ASPECTOS SE VERIFICARAN EN OBRA

[Handwritten signature]



QUE SE DE CABAL CUMPLIMIENTO PREVIO A LA DEVOLUCION DEL FONDO DE GARANTIA.

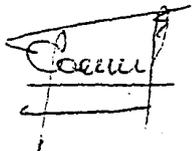
Dimensiones, cabidas y niveles naturales del terreno, indicados en los planos son de exclusiva responsabilidad del proyectista, constructor y propietario. Para la concesión del permiso de construcción presentará los requerimientos establecidos en la ordenaza 3050 RMQ.

Los cerramientos laterales y posteriores deberán ser construídos de acuerdo a la disposición de los art. 52 y 54 del RMQ.

Este informe caduca en dos años y no significa título legal alguno que pueda hacerse valer contra terceros.


ARQ. GUIDO PINTADO A.
DEPARTAMENTO DE GESTION URBANA
ADMINISTRACION NORTE

Informe Técnico: ARQ. CARLOS ESPINEL



pag



APROBACION DE DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

0000015

INFORME : AC653-ZN
Fecha Ingreso : 96.12.17
Fecha Despacho : 96.12.18

IDENTIFICACION PREDIAL

Propietario : PANORAMA ENTERPRISES INC. Céd/Pasep: 1707362737
Catastral : 10406-03-002-000-000-000 No: Predio: 25770
Zona : YAVIRAC Parroquia: SAN BLAS Sector: 3404
Barr/Urban : LA PAZ Lote/Casa: 128
Calle : AV. 12 DE OCTUBRE
Intersección: ABRAHAM LINCOLN

RESPONSABLE TECNICO

Nombre: ARD. SEVILLA RICHARD. Registro Profesional : P-3078
Inscripción Municipal: 2634

DOCUMENTOS HABILITANTES

- ESCRITURAS 95.07.21 NOT. 21RA.
- INSCRIPCION REGISTRO 95.09.11
- CERT. GRAVAMENES 96.11.25 C5051791.001
- INFORME A PLANOS AB645 96.12.03
- PAGO IMPUESTO DMO 96.02.08 #1955748
- INFORME # 18723-ZN DEL 96-06-14/PLANOS APROBADOS.
- CERTIFICADO DE GRAVAMENES # C5051791.002
- ESCRITURAS NOT. 29 NA. DEL 96-05-03/CONFIRMA.

INFORME TECNICO

En aplicación al Art. 147 Ordenanza 3050 SE APRUEBA LA Declaratoria en régimen de Propiedad Horizontal al edificio TORRE 1472 individualizado en:

UNIDADES A INDIVIDUALIZARSE

- Comercio : 1 und. ✓
- Oficinas : 75 und. ✓
- Estacionamiento: 206 und. ✓
- Bodegas : 27 und. ✓

AREAS COMUNALES (m2)

- RETIROS LATERAL/POST. : 537.00 m2 0.80
- SALA COMUNAL : 182.00 m2 50.40
- CIRC. PEATONAL COMUNAL : 2052.60 m2 VARIOS
- CIRC. VEHICULAR COMUNAL: 3957.90 m2 VARIOS

AREAS GENERALES (m2)

- AREA DEL LOJE : 1418.00 m2
- AREA DE CONSTRUCCION: 11680.00 m2

PRESUPUESTO Y TASAS (Sucres)

PRESUPUESTO : 57.5.723.200.000.00
TASA REtributiva: 57. 5.723.200.00

Cecilia

Amazonas N° 4532





INFORME : AC82-21
Fecha Ingreso : 26.12.17
Fecha Despacho : 26.12.18

-----OBSERVACIONES-----

OTRAS AREAS COMUNALES:

GUARDIANIA
QUINCE (15) ESTACIONAMIENTOS
NOTA: SEGUN PLANOS APROBADOS MEDIANTE INFORME # AB646 DEL 96-12-03 EN
TOTAL SON SETENTA Y SEIS (76 OFICINAS).

El cuadro adjunto de áreas, alicuotas, linderos y planos aprobados, deberán ser protocolizados conjuntamente con la respectiva declaratoria.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, no se responsabiliza por los datos consignados en el cuadro de áreas, alicuotas y linderos que se presenta, siendo de exclusiva responsabilidad del profesional que lo suscribe, el propietario y el promotor.

[Handwritten Signature]

ARG: GUIDO PINTADO A.
DEPARTAMENTO DE GESTION URBANA
ADMINISTRACION NORTE

Informe Técnico: ARG: CARLOS ESPINEL

[Handwritten Signature]

27 JAN 1997

[Handwritten Signature]
R. ROMERO VILLASOMEZ
SECRETARIA GENERAL ZONAL

PR
TA
FOI
Amaz



APROBACION DE PLANOS DE EDIFICACION

0000018

DISTRICTO FRANCO

INFORME: 18723-ZN
Fecha Ingreso: 96.06.07
Fecha Despacho: 96.06.14

IDENTIFICACION PREDIAL

Propietario: PANORAMA ENTERPRISE INC. Ced/Pasap:
C. Catastral: 10406-03-002 No. Predio: 25770
Zona: YAVIRAC Parroquia: SAN BLAS Sector: 3404
Barr/Urba.: LA PAZ Lote/Casa: 128
Calle: AVENIDA 12 DE OCTUBRE
Intersección: ABRAHAM LINCOLN

RESPONSABLE TECNICO

Nombre: ARQ. ARTETA CARDENAS, DIEGO Registro Profesional: P-595
Inscripción Municipal: 523

DOCUMENTOS HABILITANTES

- IRM 59067 96.02.14 ZONIF: A-816; USO: RES.MULTIPLE 2
PAGO IMPUESTO DMQ 96.02.08 # 1955746
PAGO CAE/APROB. 36661 96.01.23
- ESCRITURA DE COMPRA-VENTA, NOTARIA VIGESIMO PRIMERA DE JULIO 21 DE 1995 INSCRITA EN SEPTIEMBRE 11 DE 1995.
- OFICIO SUSCRITO POR EL ING. SANTIAGO DURAN JUSTIFICANDO UNA ALTURA MINIMA ENTRE PISOS DE 3,40 MTS.
- INFORME DE APROBACION DE ANTEPROYECTO # 9780-ZN DEL 95.09.11.
- INFORME # 27 DE MARZO 25 DE 1996, DEL CUERPO DE HOMBEROS DE QUITO CON VISTO BUENO DE PLANOS.
- COMPROBANTE DE COERO # 2116690 DE JUNIO 7 DE 1996, DE COMPRA DE EDIFICABILIDAD DE 455,85M2 CON INFORME # 9780.

INFORME TECNICO

En aplicación al Art. 138 ORDENAZA 3050 SE APRUEBA el proyecto ARQUITECTONICO del edificio T.O.R.R.E. 149 27.500 m2 constituido por:

- Comercio 1 und.
Oficinas 74 und.
Estacionamiento: 221 und.
Bodegas 23 und.
No. SUBSUELOS 5
No. PISOS 17
TERRAZA ACCESIBLE NO
FORMA DE OCUPACION: AISLADO
SI CUMPLE CON REQUERIMIENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
AREAS GENERALES (m2)
LOTE: 1418,60 m2 UTIL PB: 376,00 m2 COS: 26,50%
AREA BRUTA: 20254,00 m2 UTIL TOTAL: 11331,00 m2 COS: 798,00%

PRESUPUESTO Y TASAS (Suces)

PRESUPUESTO S/. 5,552,190,000.00
TASA APROBACION: S/. 8,328,285.00
FONDO GARANTIA: S/. 111,043,800.00

Amazonas No 4532



---DETALLE PORMENORIZADO DEL PROYECTO---

Nivel	A. Const.	Descripcion
-14.20	826.10	28 (VEINTE Y OCHO) ESTACIONAMIENTOS; TRES (3) BODEGAS; CUARTO DE BOMBAS.
-12.70	1418.60	46 (CUARENTA Y SEIS) ESTACIONAMIENTOS; OCHO (8) BODEGAS; GAS.
-11.20	0.00	
-9.70	1418.60	46 (CUARENTA Y SEIS) ESTACIONAMIENTOS; OCHO (8) BODEGAS; GAS.
-8.20	0.00	GAS.
-6.70	1418.60	45 (CUARENTA Y CINCO) ESTACIONAMIENTOS; CUATRO (4) BODEGAS; GENERADOR.
-5.20	0.00	BODEGAS; GENERADOR.
-3.70	1348.00	41 (CUARENTA Y UN) ESTACIONAMIENTOS; MEDIDORES; GENERADOR; CUARTO VENTILADOR DE EXTRACCIONES; CUARTO DE BASURAS; CAMARA DE TRANSFORMACION; GUARDIA; ACCESOS PEATONAL Y VEHICULAR.
-2.20	0.00	
+0.80	801.35	15 (QUINCE) ESTACIONAMIENTOS COMUNALES; UN (1) LOCAL COMERCIAL; UNA (1) OFICINA; BATERIA SANITARIA PUBLICA; CUARTO DE CONTROL.
+4.80	561.35	TRES (3) OFICINAS.
+8.20	366.10	SIETE (7) OFICINAS.
+11.60	366.10	CINCO (5) OFICINAS.
+15.00	366.10	SIETE (7) OFICINAS.
+18.40	366.10	SEIS (6) OFICINAS.
+21.80	366.10	SIETE (7) OFICINAS.
+25.20	366.10	CINCO (5) OFICINAS.
+28.60	366.10	DOS (2) OFICINAS.
+32.00	366.10	CUATRO (4) OFICINAS.
+35.40	735.50	CINCO (5) OFICINAS.
+38.80	366.10	CUATRO (4) OFICINAS.
+42.20	366.10	CINCO (5) OFICINAS.
+45.60	366.10	CINCO (5) OFICINAS.
+49.00	735.50	CINCO (5) OFICINAS.
+52.40	735.50	DOS (2) OFICINAS.
+55.80	636.50	UNA (1) OFICINA; AUDITORIO COMUNAL CON BATERIAS SANITARIAS (COMPRA).

OBSERVACIONES:

- ✓ SE APRUEBA CON 17 (DIECISIETE) PISOS DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 179 Y EL PLANO 17H DE LA ORDENANZA 3050 REFERENTE A LA VENTA DE MAYOR EDIFICABILIDAD, EQUIVALENTE EN ESTE CASO A UN (1) PISO NIVEL +55.80.
- ✓ SE APRUEBA CON INCREMENTO DE COEFICIENTES DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 69 DE LA ORDENANZA 3050.
- EL AREA DE VENTA DE EDIFICABILIDAD DE 458,88M2 UBICADOS EN LA PLANTA NIVEL +55.80 CORRESPONDEN: 356,70M2 A LA OFICINA # 1601 Y 99,18M2 AL AREA DE AUDITORIO COMUNAL QUE EXCEDE EL 20% DEL AREA DE LA LOSA QUE NO SE CONTABILIZA EN EL NUMERO DE PISOS DEL EDIFICIO SEGUN EL ARTICULO 91, LITERAL "B", PARRAFO 6 DE LA ORDENANZA 3050.
- ✓ LA CAMARA DE TRANSFORMACION Y GARITA DE GUARDIAN UBICADOS EN EL RETIRO FRONTAL HACIA EL COSTADO NOR-OCCIDENTAL (CALLE LINCOLN) SE



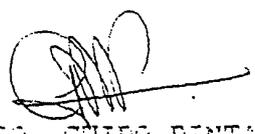
GAS

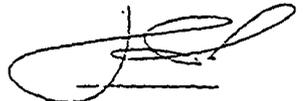
- APRUEBAN EN BASE AL ARTICULO 51 DE LA ORDENANZA 3050 CONSIDERANDO QUE EL USO DE SUELO HACIA LA CALLE LINCOLN ES RESIDENCIAL 2.
- EL ADOSAMIENTO DE 6.00 MTS. HACIA EL LINDERO NOR-ESTE SE AUTORIZA EN BASE AL ARTICULO 52, PARRAFO SEGUNDO DE LA ORDENANZA 3050.
- PARA LA TRAMITACION DEL PERMISO DE CONSTRUCCION PRESENTARA LA SANCIÓN IMPUESTA POR LA COMISARIA DE CONSTRUCCIONES DE LA ZONA NORTE CONSIDERANDO QUE A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LA OBRA CIVIL TERMINADA.
- PARA LA DEVOLUCION DEL FONDO DE GARANTIA SE VERIFICARA EN OBRA LOS SIGUIENTES ASPECTOS:
 - QUE LAS LOSAS Y PLATAFORMAS ACCESIBLES UBICADAS EN LOS RETIROS REGLAMENTARIOS NO SOBREPASEN DE 1.00 MTS. DE ALTO MEDIDO DESDE EL NIVEL NATURAL DEL TERRENO EN LA PARTE MAS DESFAVORABLE O DESDE LA RAJANTE DE LA ACERA EN CASO DEL RETIRO FRONTAL.
 - QUE LAS CONSTRUCCIONES ADICIONALES A LAS MEDIANERAS NOROESTE Y SUROESTE NO SOBREPASEN DE 6.00 MTS. Y 6.50 MTS. RESPECTIVAMENTE, MEDIDAS DESDE EL NIVEL NATURAL DEL TERRENO.

Dimensiones, celdas y niveles naturales del terreno, indicadas en los planos son de exclusiva responsabilidad del propietario, constructor y propietario. Para la concesión del permiso de construcción presentará los requerimientos establecidos en la ordenanza 3050 RMQ.

Los terrapienes laterales y posteriores deberán ser construidos de acuerdo a la disposición de los art. 52 y 54 del RMQ.

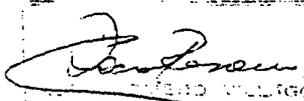
Este informe caduca en dos años y no significa título legal alguno que pueda hacerse valer contra terceros.


 ARQ. GUIDO PINTADO A.
 DEPARTAMENTO DE GESTION URBANA
 ADMINISTRACION NORTE

Informe Técnico: ARQ. HUGO CHACON 

EE

27 JAN 1997


 FERNANDO VILLAGOMEZ
 SECRETARIA GENERAL



**Noboa, Cepeda & Hurtado, Pérez
Estudio Jurídico**

Diego Pérez Ordóñez
Agustín Hurtado Larrea
Juan Carlos Cepeda Cassola
Rodrigo Noboa Freile
Christian Vela Cobo
Isabel Cristina Noboa Freile

Av. 6 de Diciembre y La Niña esq.
Edificio Multicentro Oficina 601
Teléfono 564730 Telefax 554886
Quito-Ecuador

**REGLAMENTO INTERNO DE
COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO**

“TORRE 1492”

CAPITULO I

DEL AMBITO Y UBICACION DEL EDIFICIO

Art. 1.- DEL AMBITO: De conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento Interno de Copropietarios rige para la administración, conservación y reparación del Edificio TORRE 1492, así como también para regular las relaciones entre copropietarios.

Art. 2.- DE LA UBICACION Y OTRAS CARACTERISTICAS: El Edificio TORRE 1492 se encuentra construido en la Avenida 12 de Octubre y Lincoln, en el Distrito Metropolitano de Quito, Capital de la República del Ecuador.

El Terreno en donde se sitúa el Edificio TORRE 1492 tiene una superficie aproximada de mil cuatrocientos metros.

El Edificio TORRE 1492 se compone de diecisiete pisos, setenta y cinco oficinas, doscientos veintinueve parqueaderos, veintitrés bodegas y un local comercial.

CAPITULO II

DE LOS BIENES COMUNES

Art. 3.- DE LOS BIENES COMUNES: Los bienes comunes son aquellos que pertenecen a todos los copropietarios del Edificio TORRE 1492. Los bienes comunes no podrán venderse, salvo

aquellos considerados como bienes muebles o inmuebles por adherencia o destinación los cuales podrán ser enajenados con la aprobación de la Asamblea de copropietarios.

Art. 4.- DE LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO TORRE 1492: Son bienes comunes de los copropietarios del Edificio TORRE 1492 los siguientes:

- a) El terreno de 1400 m2 aproximadamente, sobre el que está construido el edificio, los espacios de retiro ordenados por el Municipio y la estructura del edificio, incluyendo cimientos, columnas, losas, vigas, muros de contención, cerramientos, paredes perimetrales, las cubiertas que cubren la última planta, con excepción de las terrazas que corresponden al Pent House, ascensores y los ductos generales de ventilación y de otros servicios;
- b) Las instalaciones generales de agua potable y aguas servidas incluyendo las cisternas, tanto las subterráneas como las que estén en la última planta, y los sistemas de bombeo y evacuación de agua potable y aguas servidas, respectivamente;
- c) Las instalaciones generales de electricidad y telecomunicaciones, incluyendo la cámara de transformación, el generador de energía, el sistema contra incendios y la planta telefónica;
- d) La conserjería, la rampa vehicular que da acceso a los parqueaderos y las calles vehiculares de los estacionamientos;
- e) El hall principal y los halles de ascensores, los halles de las áreas de servicio y las gradas principales y de acceso al edificio;
- f) La fachada del Edificio con todas sus partes;
- g) accesos a las oficinas, parqueaderos comunales y bodegas; ✓
- i) Todos los demás bienes y equipos que en un futuro se adquieran con dineros de la administración del Edificio TORRE 1492; y,
- j) El Auditorio para conferencias y reuniones de distinta índole.

k) Los demás que la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal los declare como tales.

Art. 5.- DEL USO DE LOS BIENES COMUNES: Los bienes comunes se usarán de conformidad con lo que determina la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, con las disposiciones de este Reglamento y con las que dicte la Asamblea de Copropietarios en reglamentos internos especiales.

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA Y DE SU USO

Art. 6.- DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA: Son bienes de propiedad exclusiva de cada uno de los copropietarios los siguientes:



28

a) Las oficinas, parqueaderos y bodegas, de acuerdo a los linderos, superficie y alícuotas establecidas en cada título de propiedad de cada copropietario y en los planos aprobados del edificio;

b) Las instalaciones de agua, energía eléctrica y teléfonos en la parte interna de cada oficina hasta su conexión con las instalaciones o redes generales; y,

c) La mitad de las paredes perimetrales, las puertas, las ventanas, la mitad de las losas que limitan a las oficinas en sus partes interiores.

Art. 7.- DEL USO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA: Las oficinas, instalaciones y demás bienes de propiedad privada se destinarán a su objeto específico y se usarán con arreglo a las disposiciones de la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal y a lo que dispone este Reglamento.

Art. 8.- DEL OBJETO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA: Ningún ocupante de oficina, estacionamiento o bodega, sea como propietario, inquilino o cualquier otro título, podrá destinarlo para uso diferente al indicado, como vivienda residencial, actividades nocturnas de diversión y esparcimiento como bares, discotecas etc., expendio de productos alimenticios al público y todo tipo de ventas ambulantes, institutos de aprendizaje o similares o que realicen actividades o prestación de servicios que puedan ser riesgosos a la salud o a la seguridad interna; y peor aún para objetos ilícitos o inmorales que afecten a las buenas costumbres, a la tranquilidad de los copropietarios y arrendatarios del edificio.

CAPITULO IV

DE LOS DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 9.- DE LAS ALICUOTAS: Las alícuotas establecidas en el "Cuadro de Áreas y Alícuotas" y asignadas a cada unidad de propiedad privada son el índice o la medida porcentual de los derechos y de las obligaciones de cada copropietario del Edificio TORRE 1492 respecto a los bienes y servicios comunes.

Las alícuotas determinan la contribución que debe pagar cada copropietario para satisfacer impuestos, seguros, gastos de mantenimiento y administración. Las rentas o beneficios que eventualmente y por cualquier concepto llegasen a producir los bienes comunes se distribuirán en proporción a esas alícuotas. Los votos en la Asamblea de Copropietarios serán al porcentaje de alícuota que cada copropietario tiene en el edificio.

Art. 10.- DE LOS DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS: Los Copropietarios del Edificio TORRE 1492 tienen derecho a usar, gozar y disponer de sus respectivos bienes de propiedad privada, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes y por este Reglamento. Además de lo establecido, son derechos de los Copropietarios los siguientes:

a) Concurrir con voz y voto a las Asambleas de Copropietarios, personalmente o a través de un representante, debidamente acreditado con carta poder o poder especial;

000001

- b) Usar sin perturbación alguna los bienes comunes;
- c) Usar el Auditorio de conferencias, para conferencias, reuniones académicas o similares, siempre que hayan notificado por escrito el día y la hora del evento al Administrador con siete días de anticipación;
- d) Poner en conocimiento del Administrador del Edificio y exigir para que sea corregida cualquier deficiencia en los servicios comunes, en su cuidado o mantenimiento, así como cualquier observación sobre el comportamiento de los empleados de la administración;
- e) Plantear ante la Asamblea de Copropietarios cualquier queja sobre el desempeño del Administrador;
- f) Poner en conocimiento del Administrador o de la Asamblea de Copropietarios, si fuere del caso, cualquier queja u observación sobre el comportamiento de usuarios del Edificio que infrinjan las disposiciones de la ley y este Reglamento; y,
- g) Solicitar al Administrador se les permita el acceso a los lugares de control o manejo de las instalaciones eléctricas, telefónicas, de agua potable y otras cuando ello fuere necesario para reparar o hacer algún trabajo en las instalaciones de las oficinas.

Los arrendatarios también podrán ejercer los derechos consagrados en los literales b), c), f) y g) de este artículo.

Art. 11.- DE LOS REQUISITOS PARA EL ARRENDAMIENTO: Para poder arrendar su oficina, el propietario deberá sujetarse a las limitaciones de este Reglamento y en especial observar lo siguiente:

- a) El contrato de arrendamiento deberá contener una cláusula por la cual el arrendatario se compromete a cumplir con el Reglamento Interno de Copropietarios del Edificio TORRE 1492;
- b) El propietario que desee arrendar su oficina deberá entregar al arrendatario la certificación de la Administración de encontrarse sin obligaciones pendientes con la misma, para que con ésta el inquilino proceda a instalarse en la oficina respectiva; y,
- c) El arrendador deberá notificar por escrito al administrador el nombre del o los arrendatario(s).

CAPITULO V

DE LOS DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 12.- DE LOS DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS: Son deberes de los copropietarios los siguientes:

- a) Pagar, en proporción a su respectiva alícuota, y durante los primeros diez días del ordinaria fijada por la Asamblea de Copropietarios:



A
P
M
PR

b) Pagar, en proporción a su respectiva alícuota, las cuotas extraordinarias fijadas por la Asamblea de Copropietarios dentro de los plazos que ésta señale;

c) Permitir la entrada a su respectiva oficina al Administrador o al personal de mantenimiento y reparación del Edificio, cuando fuere necesario para revisar, reparar o ampliar instalaciones, o cuando las circunstancias lo ameriten. El permiso para entrar a los bienes privados será solicitado por el Administrador con un día de anticipación y el mismo Administrador será responsable de vigilar al personal que ingrese o trabaje en un bien privado;

d) Concurrir a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios, personalmente o debidamente representados, para lo cual deben estar al día en el pago de las cuotas de condominio o mantenimiento, tanto ordinarias como extraordinarias;

e) Pagar intereses de mora a la tasa más alta que permita la ley para el caso de retardo en el pago tanto de cuotas ordinarias como de cuotas extraordinarias, sin perjuicio de las acciones judiciales que puedan iniciarse ni de las sanciones que puedan imponerse al deudor en virtud del presente Reglamento;

f) Disponer la basura en los lugares expresamente definidos para el efecto, en fundas plásticas debidamente selladas.,

g) Notificar al Administrador del Edificio, con tres días de anticipación, sobre la mudanza que fuera a realizar, en cuyo caso deberá velar porque en dicho proceso no se afecten ni destruyan ninguno de los bienes comunes tales como el ascensor de servicio, las escaleras, halles, etc.;

h) Notificar por escrito con al menos siete días de anticipación, al Administrador, su voluntad de usar el Auditorio, para conferencias, reuniones académicas o similares. Quedarán de cuenta de quien lo use la limpieza de los mismos, a más tardar, el día posterior a su utilización;

i) Cumplir fielmente el presente Reglamento, así como también las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y las disposiciones del Administrador que hayan sido dictadas de conformidad con el presente Reglamento; y,

j) Las demás establecidas en la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.

Son también deberes de los copropietarios, arrendatarios o cualquier otro ocupante de las oficinas los establecidos en los literales c), f), g), h) y i) del presente artículo.

CAPITULO VI

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 13.- DE LAS PROHIBICIONES: Para garantizar la buena conservación del Edificio y procurar que los propietarios y ocupantes de las diversas oficinas puedan disfrutar plenamente los mismos y usar sin perturbación alguna los bienes y servicios comunes, se establecen las siguientes prohibiciones a los copropietarios:

Art. 31.- DE LA IMPUGNACION DE LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA: Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez competente las resoluciones de la Asamblea que sean contrarias a la Ley, a los Reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante lo cual la resolución podrá ser ejecutada bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubiesen votado a favor, salvo que el Juez ordene la suspensión de dicha resolución.

Art. 32.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: La Asamblea de Copropietarios designará un Consejo de Administración presidida por el Presidente de la Asamblea e integrada por dos copropietarios, de preferencia que hayan ejercido la Presidencia del Edificio con anterioridad. En el Consejo de Administración actuará como secretario, con voz pero sin voto, el mismo Secretario de la Asamblea o en su ausencia se nombrará un Secretario Ad-Hoc.

Art. 33.- DE LAS ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: El Consejo de Administración tendrá todas aquellas atribuciones y deberes que la Asamblea le haya delegado.

Art. 34.- DE LAS REUNIONES Y RESOLUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: El Consejo de Administración se podrá reunir previa convocatoria efectuada por el Presidente y siempre que asistan al menos dos de sus miembros con voto.

Las Resoluciones del Consejo de Administración se tomarán por votación unánime de los concurrentes.

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACION

Art. 35.- DE LA ADMINISTRACION: La administración del Edificio será desempeñada por el Administrador designado por la Asamblea de Copropietarios.

Art. 36.- DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR: Son deberes y atribuciones del Administrador:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Asamblea de copropietarios, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados por la Asamblea, la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal y este Reglamento.
- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y disponer se hagan las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Preparar y someter a aprobación de la Asamblea, hasta el mes de febrero de cada año, el presupuesto anual de ingresos y gastos;
- d) Efectuar los gastos con ceñimiento al presupuesto aprobado por la Asamblea de Copropietarios;

Art. 26.- DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL SECRETARIO: Son deberes y atribuciones del Secretario:

- a) Actuar como tal en las sesiones de la Asamblea, redactar las actas, y firmar éstas conjuntamente con el Presidente, cuyos originales deberán constar en un libro foliado,;
- b) Hacer conocer por escrito al Administrador, las resoluciones de la Asamblea a fin de que las ejecute de inmediato;
- c) Guardar el Libro de Actas de las reuniones y más documentos que tenga en su poder y entregarlos a quien lo reemplace en el cargo; y
- d) Cumplir con las demás obligaciones inherentes a su cargo y con las que establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y de la Asamblea.

Art. 27.- DE LAS CONVOCATORIAS: La convocatoria para las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, la hará el Administrador, mediante notificación por escrito inclusive vía fax o por correo electrónico. También podrá hacerse las convocatorias a través de una publicación en uno de los periódicos de la ciudad de Quito. En caso de que el Administrador no procediese a efectuar la convocatoria, podrá hacerlo el Presidente o el Secretario.

La convocatoria deberá hacerse con al menos 8 días de anticipación al día de la reunión. Si no hubiere quórum a la hora señalada, la asamblea se reunirá una hora más tarde con el numero de copropietarios presentes.

La Asamblea podrá reunirse, sin necesidad de convocatoria previa, en cualquier momento y lugar, siempre que concurran a ella todos los copropietarios.

Art. 28.- DE LAS REUNIONES: La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez por año en el mes de febrero y extraordinariamente en cualquier momento cuando sea convocada por el Administrador a petición del Presidente o del Consejo de Administración.

En las reuniones extraordinarias se podrá tratar solamente los asuntos constantes en la convocatoria, a no ser que se encuentren presentes todos los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto, si así lo acordare la mayoría.

Art. 29.- DE LOS VOTOS: Las resoluciones de la Asamblea se adoptarán por simple mayoría, es decir la mitad más uno de los votos de los copropietarios que se encontraren presentes de acuerdo a sus correspondientes alícuotas y que se hallen en ejercicio de sus derechos como tales, excepto cuando se trate de los asuntos para cuya resolución la Ley o el presente Reglamento señale como requisito una mayor votación.

Las resoluciones de la Asamblea obligan a todos los copropietarios aún a los que no hubieren concurrido a la reunión en la que se hubiere tomado determinada resolución o a quienes hubiesen votado en contra.

Art. 30.- DE LAS MAYORIAS ESPECIALES: Se requerirá de las dos terceras partes de los votos de los copropietarios asistentes al momento de la Asamblea y que se encuentren en ejercicio de sus derechos como tales, para la reforma del presente reglamento.



- a) Nombrar y remover al Presidente y Secretario de la Asamblea, quienes durarán dos años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente por períodos iguales;
- b) Nombrar, remover y fijar la remuneración del Administrador del Edificio, quien durará dos años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente por períodos iguales;
- c) Conocer y aprobar el presupuesto de ingresos y egresos que debe presentar al Administrador;
- d) Conocer y aprobar el balance anual y el informe del uso y empleo de los fondos provenientes de las cuotas ordinarias y extraordinarias, informe que el Administrador deberá presentar mensualmente al Presidente y anualmente a la Asamblea o cuando ésta lo requiera;
- e) Determinar, en base a las alícuotas de cada copropietario, la cuantía de las cuotas ordinarias y extraordinarias, las mismas que servirán para atender los gastos de mejoramiento, mantenimiento, conservación, reparación, seguro y administración del Edificio y de los bienes de uso común;
- f) Resolver sobre las sanciones que, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias, se podrán imponer a los copropietarios infractores;
- g) Elaborar y aprobar reglamentos especiales de administración y reformar este Reglamento, en caso de ser necesario;
- h) Designar un Consejo de Administración de acuerdo a los establecido en el artículo 32 del presente Reglamento, y establecer sus facultades y atribuciones; y,
- i) Conocer y Aprobar el otorgamiento y suscripción de actos o contratos civiles o mercantiles, que no sean del giro ordinario de la administración del Edificio, mediante la autorización correspondiente en este sentido al Administrador para que los suscriba;

Art. 24.- DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA: Presidirá la Asamblea el Presidente, o a falta de este el copropietario que designen los asistentes. Actuará el Secretario y en su falta se nombrará un Secretario Ad-Hoc de entre los concurrentes.

En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Presidente o Secretario, la Asamblea designará, de entre sus miembros, a las personas que los sustituirán hasta el término del período para el cual fueron inicialmente electos.

Art. 25.- DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE: Son deberes y atribuciones del Presidente:

- a) Disponer que el Administrador convoque las reuniones de la Asamblea de Copropietarios, o hacerlo directamente en caso de que el Administrador no lo hiciese oportunamente;
- b) Presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y firmar las actas de las reuniones;
- c) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador en caso de falta o impedimento definitivo de éste, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente; y de cumplir las demás funciones señaladas en la ley, los reglamentos y las determine la Asamblea de Copropietarios.

Art.17.- El ingreso a los parqueaderos comunales será controlado por la guardianía quien deberá cerciorarse el destino de la visita, debiendo registrar el nombre del mismo, hora de ingreso, placa del automóvil y número de oficina de destino.

Art. 18.- El tiempo máximo de permanencia de cada visitante o cliente de las oficinas del edificio será establecido por la Asamblea.

CAPITULO IX

DEL AUDITORIO

Art. 19.- **DEL USO:** Podrán hacer uso del auditorio los propietarios o arrendatarios del Edificio, siempre que ésta, no se encuentre reservada para alguna conferencia, reunión académica u otra similar de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 de este reglamento;

Art. 20.- **DEL USO DEL AUDITORIO:** Se podrán efectuar reuniones en el horario de 08h30 a.m. a 22h00 p.m. Debiendo además mantener y cuidar el mismo. Para su utilización se deberá efectuar un abono de una garantía la cual cubrirá cualquier daño que se pudiere suscitar y que deberá ser fijada por la Asamblea de copropietarios.

CAPITULO X

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, DEL PRESIDENTE Y DEL SECRETARIO

Art. 21.- **DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:** La Asamblea de Copropietarios es la autoridad suprema que, de acuerdo con la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, regula la administración, conservación y reparación del Edificio torre 1492 y de sus instalaciones, así como las relaciones entre copropietarios.

Art. 22.- **DEL QUORUM Y REPRESENTACION:** La Asamblea estará constituida cuando se encuentren presentes en la reunión al menos la mitad más uno de los votos de los copropietarios del Edificio que estén en ejercicio de sus derechos como tales.

Los copropietarios podrán concurrir a la reunión personalmente o representados por otra persona mediante poder especial o carta poder dirigida al Presidente de la Asamblea, pudiendo indicar en dicha carta, su criterio o decisión sobre el o los asuntos a tratarse.

Si no hubiere quórum a la hora señalada, la asamblea se reunirá una hora más tarde con el número de copropietarios presentes.

Art. 23.- **DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:** Son deberes y atribuciones de la Asamblea de Copropietarios, los siguientes:



30

0000022

Son también aplicables a los arrendatarios, transeúntes, visitantes y empleados de las oficinas del copropietario las prohibiciones establecidas en los literales b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p) y q) de este artículo.

CAPITULO VII

DE LAS NORMAS ESPECIALES DE SEGURIDAD INTERNA

Art. 14.- DE LAS NORMAS DE SEGURIDAD INTERNA: Sin perjuicio de los demás deberes y prohibiciones que deberán acatar los copropietarios, se establecen las siguientes normas para la seguridad e integridad de los copropietarios y de sus oficinas y demás bienes privados:

- a) Todo visitante ya sea mensajero o persona extraña a las oficinas deberá identificarse previamente en la guardiana e indicar a qué piso se dirige, debiendo depositar un documento de identidad, el cual deberá ser registrado en un libro de ingresos y salidas de las personas al edificio;
- b) Los extraños que deban ingresar o salir al y del edificio, ya sea para efectuar o revisar instalaciones del cable, teléfonos, eléctricas o hacer algún otro tipo de reparación deberán identificarse e indicar a qué oficina se dirigen;
- c) El guardián deberá llevar un registro en donde consten el nombre de la persona que ingresa y sale del Edificio, con la indicación de la fecha, hora y de su destino, en el caso de ser un visitante o un extraño;
- d) La seguridad e integridad de los vehículos aparcados en el exterior del Edificio y de los artículos que se encuentren en su interior no es responsabilidad del Edificio ni de sus empleados;
- e) La seguridad e integridad de los vehículos aparcados en el parqueadero del Edificio y de los artículos que se encuentren en su interior es responsabilidad del servicio de guardiana; y,
- f) Los copropietarios deberán informar con anticipación al Administrador sobre cualquier novedad que despierte sospecha o sobre cualquier asunto que tenga que ver con la seguridad interna del Edificio y de sus copropietarios;

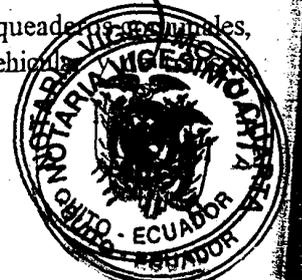
CAPITULO VIII

DE LOS PARQUEADEROS COMUNALES

Art. 15.- Existen quince parqueaderos destinados para clientes y visitantes de las distintas oficinas.

Art. 16.- Los mismos no podrán ser utilizados por los copropietarios, sus empleados, empleados de la Administración o terceros que no vayan a visitar ninguna de las oficinas del edificio.

- a) Negarse por ningún concepto, al pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias fijadas por la Asamblea de Copropietarios, ni aún renunciando a la copropiedad parcial o total de los bienes comunes o renunciando al uso de los bienes o servicios comunes;
- b) Efectuar en la propiedad privada modificaciones a la distribución de las paredes interiores sin autorización escrita de la asamblea siempre que tales modificaciones afecten a la estructura del Edificio, los ductos de ventilación, las conexiones comunes de energía, agua, los desagües de aguas servidas y aguas lluvias, o que de cualquier manera afecten a los bienes comunes, tales como el aspecto de la fachada, sea en las paredes exteriores, en su color o en ventanas.
- c) Colocar rejas o cierres enrollables metálicos o de otros materiales, en la parte exterior de las ventanas y puertas de las oficinas y bodegas, las mismas que sólo podrán tener estos elementos de seguridad colocados en su parte interna;
- d) Colocar leyendas, rótulos, anuncios o letreros en fachadas y ventanas exteriores del edificio. Para los halles internos y puertas de ingreso de las oficinas se colocará la respectiva identificación de cada oficina, sin que éstos puedan ser de características luminosas;
- e) Colocar divisiones o cerramientos, de la clase que fueren, en los estacionamientos, excepto marcas de pintura;
- f) Producir ruido excesivo o bullicio en las oficinas;
- g) Almacenar y/o conservar en las oficinas, estacionamientos y/o bodegas, cualquier clase de sustancias tóxicas, corrosivas, explosivas o malolientes, que signifiquen peligro para los habitantes del Edificio o que alteren la atmósfera del mismo;
- h) Arrojar en las piezas sanitarias o en los desfogues, materiales que puedan obstruir las cañerías;
- i) Depositar o arrojar basura fuera de los lugares expresamente destinados al efecto;
- j) Usar los corredores, halles, escalinatas, ascensores y otras áreas de circulación y acceso para almacenamiento o depósito temporal o permanente, ni para reuniones de cualquier propósito;
- m) Usar los sitios comunes para ventas, negocios o para almacenar muebles o mercadería;
- n) Lavar los vehículos utilizando el agua comunal mediante mangueras; y,
- o) El ingreso de animales domésticos a todas las instalaciones del edificio, ya sean halles de entrada, ascensores, parqueaderos y oficinas mismas.
- p) Efectuar cualquier tipo de trabajo ya sea de albañilería, carpintería, electricidad o de cualquier otra índole en los halles internos de los distintos pisos.
- q) Parquear en zonas no destinadas para éste fin, es decir todo lo que sea parqueadero, rampa de salida e ingreso y de vehículos y en las zonas de circulación vehicular internas de los parqueaderos.



- e) Cobrar, dentro de los primeros diez días de cada mes las cuotas ordinarias, así como cobrar dentro del plazo fijado por la Asamblea las cuotas extraordinarias. En ambos casos podrá recaudarlas, si el caso lo requiere, por la vía ejecutiva, en la forma prevista por la Ley de Propiedad Horizontal;
- f) Llevar de manera detallada las cuentas de ingresos y egresos, así como los libros o archivos de inventarios, movimiento bancario, contratos vigentes, copropietarios, inquilinos y personal de servicio del Edificio, de cuentas y otros que tengan relación con la administración del Edificio TORRE 1492;
- g) Conservar ordenadamente los títulos, planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones generales, poderes, Reglamento Interno de Copropietarios y más documentos relacionados con el Edificio, los mismos que deberán ser entregados mediante acta a su sucesor;
- h) Convocar a las reuniones de la Asamblea de Copropietarios cuando así haya sido solicitado en virtud de lo estipulado en el artículo 26 del presente Reglamento;
- i) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones y presentar el detalle del uso y empleo de fondos y los estados financieros correspondientes;
- j) Suscribir todo acto o contrato que se encuentre dentro del giro ordinario de la administración, sin necesidad de contar con la autorización expresa de la Asamblea, como contratos laborales y de prestación de servicios, guardianía, mantenimiento en general, etc., para lo cual contará con la aprobación del Consejo de Administración.
- k) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios, lo previsto en el presente Reglamento, en los Reglamentos especiales que se dictaren y en la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

Art. 37.- DE LA FALTA O IMPEDIMENTO DEFINITIVO O TEMPORAL DEL ADMINISTRADOR: En caso de falta o impedimento definitivo del Administrador, el Presidente lo reemplazará temporalmente hasta que la Asamblea nombre el reemplazo definitivo.

El Administrador no podrá abandonar sus funciones por más de (7) siete días sin autorización expresa del Presidente. Concedida esta autorización o justificada su ausencia, el Administrador deberá designar una persona para que bajo su responsabilidad, atienda los asuntos de la administración temporalmente hasta que reasuma sus funciones.

CAPITULO XII

DE LAS SANCIONES

Art. 38.- DE LA RESPONSABILIDAD: Cada copropietario es responsable personalmente y pecuniariamente del incumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, ya sea que dicho



incumplimiento se deba a su acción u omisión, o de alguna persona cuya presencia en el Edificio se encuentre vinculada con él.

Art. 39.- DE LAS SANCIONES: Para los casos de incumplimiento o inobservancia a las disposiciones del presente Reglamento Interno se establecen las siguientes sanciones:

a) Sin perjuicio del cobro de intereses y multas se dará la suspensión inmediata del derecho a voto en la Asamblea de copropietarios, el retardo de más de 60 días en el pago de cualquier cuota de condominio y con la suspensión de los servicios comunales y del derecho a uso de los bienes comunes del Edificio;

b) Sin perjuicio de las acciones judiciales que puedan iniciarse, la inobservancia a lo dispuesto en los artículos 11, 12 literales c), f), g), h), y i) y 13 literales b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p), q) y r) será sancionada con amonestaciones o multas;

c) El monto de las multas son de acuerdo a la gravedad de las inobservancias cometidas y serán fijadas por la Asamblea de Copropietarios.

CAPITULO XIII

DISPOSICIONES GENERALES

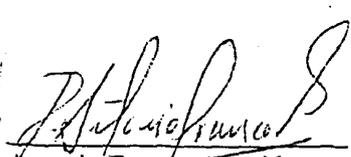
Art. 40.- REGIMEN DE CONTROVERSIAS: Las controversias que se originen entre la Administración y los copropietarios o sus inquilinos, se la tratará primeramente vía conciliación y en caso de no haber resultado alguno se solucionará en la forma establecida en la Ley.

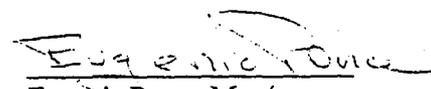
Art. 41.- DE LA VIGENCIA: El Presente Reglamento entrará en vigencia desde el día de su aprobación por parte de la Asamblea.

En Quito, a los diez días de diciembre de mil novecientos noventa y seis para constancia del reglamento que antecede firman los copropietarios:

PANORAMA ENTERPRISES INC.

COPPA & PI INMOBILIARIA S.A.


Antonio Franco Almeida
APODERADO


Eugenia Ponce Martínez
GERENTE GENERAL



- 5 0000024

00005502

J. Municipalidad de Atacames

creada el 21 de Noviembre de 1891 - R.O. 217

Teléfono: 731-395 — Telefax: 731-392

ATACAMES - ESMERALDAS

ACTA DE LA SESION ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ATACAMES, REALIZADA EL DIA MARTES 27 DE JUNIO DEL 2000.

PARTE PERTINENTE.-

5.- APROBACION DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONJUNTO HABITACIONAL TORRESOL PARAISO.-

Por disposición del Señor Alcalde, se procede a dar lectura al memorándum de la Dirección de OO.PP.MM. recibido por Secretaría General con fecha 27 de Junio del 2000, mediante el cual dá a conocer, que el Señor Ing. Iván Serrano Moncayo, ha solicitado la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional Torresol "PARAISO", ubicado en Playa Ancha de la Parroquia Tonsupa, del Cantón Atacames.

Que una vez cumplidos los requisitos de Ley, recomienda al Concejo, proceda a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del mencionado conjunto vacacional.

Leído el Memorándum de OO.PP.MM., y puesto a consideración, es sometido a votación, procediendo el Concejo con siete (7) votos a favor a la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal de Conjunto Habitacional TORRESOL "PARAISO", HASTA AQUÍ LA PARTE PERTINENTE.-

Atacames, Junio 27 del 2000

Wilson Pérez Estupiñán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE ATACAMES





00006503

I. Municipalidad de Atacames

creado el 21 de Noviembre de 1911 - R.O. 217

Teléfono: 731-305 — Telefax: 731-333

ATACAMES - ESMERALDAS

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON ATACAMES

CONSIDERANDO:

QUE, El Señor Ing. Iván Serrano Moncayo, representante de la Inmobiliaria Floriselda S.A., y del Conjunto privado TORRESOL "PARAISO", ubicado en el sector de Playa Ancha de la Parroquia Tonsupa del Cantón Atacames, ha solicitado la Declaratoria de Propiedad Horizontal de éste inmueble.

QUE, El Propietario ha presentado los planos y el regimiento de propiedad horizontal de dicho inmueble, así como el informe técnico del departamento de OO. PP. MM. y el permiso de aprobación de planos de la Dirección de Planificación y demás requisitos de ley.

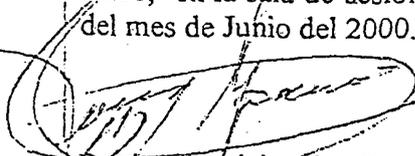
QUE, El solicitante tiene catastrado dicho terreno en la Municipalidad de Atacames, según consta en los catastros enviados por la Municipalidad de Esmeraldas, certificándose por ello sus derechos de propiedad mediante escrituras.

QUE, Construcciones de esta naturaleza, contribuyen a mejorar el aspecto urbanístico del sector de Castelnuovo de la Parroquia Atacames, Cantón Atacames.

RESUELVE:

Declarar de propiedad horizontal el inmueble ubicado en el sector Playa Ancha de la Parroquia Tonsupa, del Cantón Atacames, conforme a los planos debidamente aprobados y los permisos otorgados por ésta Municipalidad.

Dado, en la sala de sesiones de la I. Municipalidad del Cantón Atacames a los 27 días del mes de Junio del 2000.


Javier Aparicio Morcillo
ALCALDE DEL CANTON ATACAMES


Wilson Pérez Estupiñán
SECRETARIO GENERAL





0000025

- 6 -

00006504

J. Municipalidad de Atacames

creado el 21 de Noviembre de 1931 - E.O. 217

Teléfono: 731-335 — Telefax: 731-392

ATACAMES - ESMERALDAS

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO:

CERTIFICO: Que la presente Declaratoria de Propiedad Horizontal a favor del Señor Ing. Iván Serrano Moncayo, representante de la Inmobiliaria Floresilda S.A., y Conjunto Privado TORRESOL "PARAISO", ubicado en el sector Playa Ancha de la Parroquia Tonsupa, del Cantón Atacames, fué aprobada por el Concejo Municipal de Atacames, en sesión ordinaria del 27 de Junio del 2000.

Wilson Pérez Estupiñán
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE ATACAMES.**



La COPIA FOTOSTATICA que antecede, SELLADA y FIRMADA por mí, es reproducción exacta del ORIGINAL que he tenido a la vista. Doy fe. (Numeral 5 Art. 18 Ley Notarial) *Al*

Quito, a 18 de SET. 2000



Dr. Oswaldo Mejía Espinosa

DR. OSWALDO MEJÍA ESPINOSA
NOTARIO CUADRAGESIMO DEL CANTON QUITO





Municipalidad de Atacames.
Creado el 21 de Noviembre de 1991 - R.O. 817
Teléfono: 731-395 - Telefax: 731-398
ATACAMES - ESMERALDAS

ACTA DE LA SESION ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ATACAMES, REALIZADA EL DIA LUNES 27 DE AGOSTO DEL 2001.

PARTE PERTINENTE.-

6.- APROBACIÓN DE PROPIEDADES HORIZONTALES:

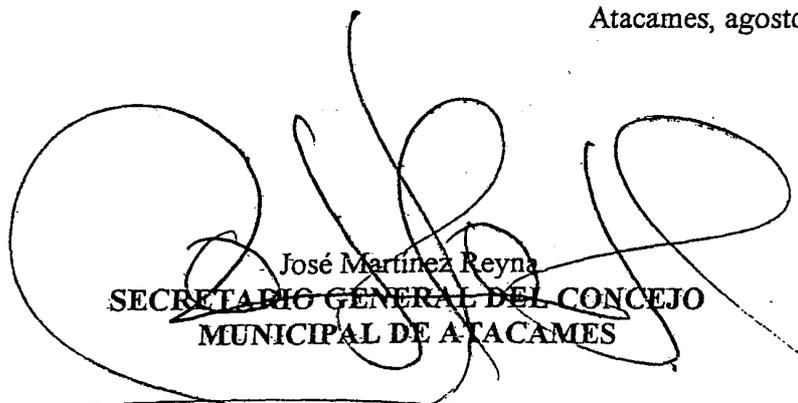
b.) MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO PRIVADO TORRESOL PARAÍSO.-

Por disposición del Señor Alcalde, se procede a dar lectura a los memorándum de la Comisión de OO.PP.MM. y el Dpto. de OO.PP.MM., recibidos por Secretaría General con fecha 30 de julio del 2001, mediante el cual dan a conocer, que el Ing. Iván Serrano Moncayo, ha solicitado la MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO PRIVADO TORRESOL PARAISO, ubicado en el sector Playa Ancha, de la Parroquia Tonsupa, del Cantón Atacames.

Que una vez cumplidos los requisitos de Ley, recomiendan al Concejo, proceda a la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del mencionado Inmueble.

Leídos los Memorándum de la Comisión de OO.PP.MM. y Dpto. de OO.PP.MM., son puestos a consideración, y sometidos a votación, procediendo el Concejo con siete (7) votos a favor a la aprobación de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Privado Torresol Paraíso. HASTA AQUÍ LA PARTE PERTINENTE.-

Atacames, agosto-28 del 2001



José Martínez Reyna
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE ATACAMES



0000028

10178

Municipalidad de Atacames
Creada el 21 de Noviembre de 1991 - R.O. 817
Teléfono: 731-395 Telefax: 731-398
ATACAMES - ESMERALDAS

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON ATACAMES

CONSIDERANDO:

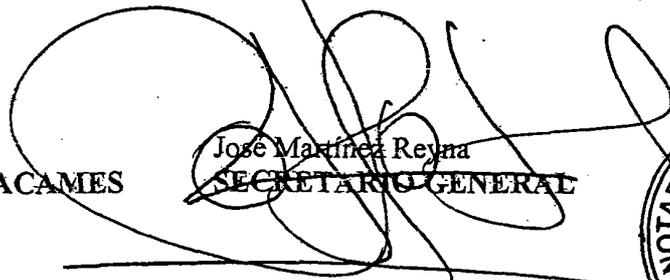
- QUE,** El Señor Ing. Iván Serrano Moncayo, representante del Conjunto Privado Torresol Paraíso, ubicado en el sector Playa Ancha de la Parroquia Tonsupa del Cantón Atacames, ha solicitado la MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO PRIVADO TORRESOL PARAISO.
- QUE,** El Representante ha presentado los planos, cuadro de alicuotas y áreas comunales y el reglamento de propiedad horizontal de dicho inmueble, así como el informe técnico del departamento de OO. PP. MM. y el permiso de aprobación de planos de la Dirección de Planificación y demás requisitos de ley.
- QUE,** El solicitante tiene catastrado dicho terreno en la Municipalidad de Atacames, según consta en los catastros enviados por la Municipalidad de Esmeraldas, certificándose por ello sus derechos de propiedad mediante escrituras.
- QUE,** Construcciones de esta naturaleza, contribuyen a mejorar el aspecto urbanístico del sector Playa Ancha, de la Parroquia Tonsupa, Cantón Atacames.

RESUELVE:

Declarar la reforma de la Declaratoria de Propiedad Horizontal y la aprobación de los nuevos planos y del nuevo cuadro de alicuotas áreas comunales del inmueble ubicado en el sector Playa Ancha, Parroquia Tonsupa, Cantón Atacames, conforme a los planos debidamente aprobados y los permisos otorgados por ésta Municipalidad.

Dado, en la sala de sesiones de la I. Municipalidad del Cantón Atacames a los 27 días del mes de agosto del 2001.


Dr. Galo Sánchez Castro
ALCALDE DEL CANTON ATACAMES


José Martínez Reyna
SECRETARIO GENERAL



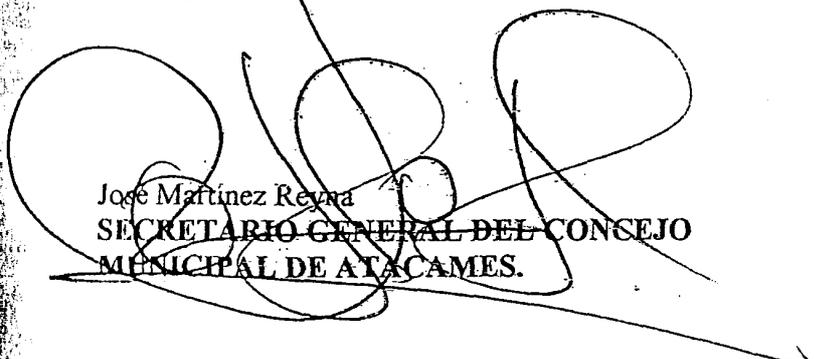


Municipalidad de Atacames
Creado el 21 de Noviembre de 1991 - R.O. 817
Teléfono: 731-395 - Telefax: 731-398
ATACAMES - ESMERALDAS

10179

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO:

CERTIFICO: Que la presente MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO PRIVADO TORRESOL PARAISO, a favor del Señor Ing. Iván Serrano Moncayo, Representante del Conjunto Privado Torresol Paraiso, ubicado en el sector Playa Ancha, de la Parroquia Tonsupa, del Cantón Atacames, fué aprobada por el Concejo Municipal de Atacames, en sesión ordinaria del 27 de agosto del 2001.


José Martínez Reyna
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE ATACAMES.**

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD

CAPITULO I

DE LA PROPIEDAD

ARTICULO 1.- GENERALIDADES

El presente Reglamento rige las relaciones de convivencia social entre los Copropietarios y usuarios del Conjunto Privado "Torresol Paraíso", así como sus derechos y obligaciones y determina las normas para la administración, uso, conservación, mantenimiento, seguridad y reparación del Condominio, en todo aquello que no esté previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento General y en las Ordenanzas Municipales sobre la materia.

ARTICULO 2.- DESTINO DE LA PROPIEDAD

El Conjunto Privado "Torresol Paraíso" está situado en el Sector Playa Ancha de la Parroquia Tonsupa, del Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas. Todos los datos sobre los inmuebles en los que se está construyendo, superficies, linderos, alcuotas, especificaciones técnicas, etc., se encuentran determinados en la escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal, de la que forma parte este Reglamento.

ARTICULO 3.- BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

Son bienes de dominio exclusivo del propietario del respectivo departamento o local: el departamento o local tal como se encuentran definidos y delimitados en la respectiva escritura de compra-venta de la propiedad con los anexos y accesorios al mismo, las instalaciones de agua, desagües, energía eléctrica, teléfonos desde las acometidas de instalaciones generales de cada edificio hasta la punto terminal de las instalaciones internas del departamento. Igualmente le pertenece las paredes interiores que no sean maestras o medianeras, la bodega, para el caso de tenerla y el parqueadero.

ARTICULO 4.- NATURALEZA Y FINES

Los departamentos tienen el único y exclusivo fin de habitación o vivienda, con el propósito de conservar el decoro y la tranquilidad del Conjunto y el uso común y normal de las instalaciones generales. Es prohibido destinar los departamentos a: laboratorios, escuelas de cualquier tipo, bodegas, pensiones o cualquier otra actividad de comercio que perjudique a la privacidad del Conjunto, así mismo los parqueaderos, bodegas y locales de servicios no podrán tener otro destino.



ARTICULO 5.- BIENES DE PROPIEDAD COMUN GENERAL

Son bienes de propiedad común general, de dominio indivisible, proporcional e irrenunciables, todas aquellas partes, locales e instalaciones de los edificios que por los respectivos contratos de adjudicación o de compra, no sean propiedad privada o de dominio exclusivo.

Son áreas comunes generales del Conjunto, y pertenecen a los propietarios de los departamentos, a los propietarios originales de los terrenos y al promotor del Conjunto Privado "Torresol Paraíso", de acuerdo al cuadro de alcúotas generales que forma parte integrante de la escritura de Declaración de Propiedad Horizontal y de las escrituras de compra-venta de los departamentos: jardines, canchas, piscinas y sus equipos, fogones, casetas, terraza de playa, áreas de circulación peatonal y vehicular, bodegas comunales, duchas, baños, vestidores, cerramientos, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y todas las demás áreas del Conjunto, que no sean de propiedad de los bloques de departamentos, del área privada de servicios que se construirán en la superficie que es de propiedad del Promotor.

ARTICULO 6.- BIENES COMUNALES DE CADA EDIFICIO

Son áreas comunales específicas de cada edificio: accesos peatonales y vehiculares, cisterna de agua potable, bombas, corredores de acceso a los departamentos, tableros eléctricos y de teléfonos, patios, fachadas, cubiertas, jardines, y demás áreas que se encuentren ubicadas dentro del lote de terreno correspondiente a cada edificio.

CAPITULO II

DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 7.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Son derechos y obligaciones de los Copropietarios:

- f) Usar y gozar, en los términos previstos por la Ley y este Reglamento de su departamento, su bodega, su estacionamiento, su local y de los bienes comunes.
- g) Llevar a conocimiento inmediato del Administrador cualquier defecto o daño que se encuentre en los bienes comunes del Condominio o al interior de los bienes exclusivos, que pueda afectar a vecinos o a terceras personas.
- h) Velar por la seguridad y conservación del edificio y de los bienes comunes.
- d) Concurrir con voz y voto a la Asamblea de Copropietarios y hacer uso de sus derechos

de conformidad con lo que establece la Ley y el Rglamento. El derecho de voz y voto en la Asamblea se pierde por la mora en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

- e) Cumplir con las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, de Ordenanzas, de este Reglamento Interno y más normas que rigen la Propiedad Horizontal.
- f) Acatar las disposiciones de la Asamblea General de Copropietarios y del Directorio.
- g) Aceptar los cargos y desempeñar las comisiones que les confiera la Asamblea de Copropietarios.
- h) Promover la armonía y la unión entre los Copropietarios y usuarios del Complejo, guardando los respetos y consideraciones mutuos.
- i) Efectuar por cuenta propia las reparaciones necesarias en el interior de sus bienes exclusivos.
- j) Pagar dentro de los cinco primeros días de cada mes la contribución ordinaria que corresponda, y en caso de cuotas extraordinarias, dentro de los cinco primeros días siguientes a la notificación de la resolución de la Asamblea que fijó la contribución.
- k) Permitir al Administrador del Condominio o a la persona autorizada por el Administrador, las visitas de inspección de los departamentos, cuando fueren requeridos.
- l) Poner en conocimiento de la Asamblea General, del Directorio, del Presidente o del Administrador, según sea el caso, las quejas que tuvieren contra los Copropietarios, usuarios, empleados del Condominio, Administrador, Presidente o Directorio.
- m) Presentar a los órganos administrativos y funcionarios cualquier petición o sugerencia tendiente a mejorar el aspecto físico del Condominio, la organización administrativa y la marcha de la convivencia social.
- n) Hacer constar en los contratos de venta o arrendamiento que se celebren con terceros respecto de un bien exclusivo del Condominio, las obligaciones que en virtud de este Reglamento tendrán los nuevos dueños o los arrendatarios, tanto más que el Copropietario, en el caso de arriendo del departamento, será el responsable de eventuales violaciones que se dieran al Reglamento Interno. Deberá, así mismo, notificar su decisión de celebrar contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis al Administrador antes de su celebración.
- o) Destinar el bien adquirido exclusivamente para el efecto determinado en la correspondiente escritura de adquisición y en este Reglamento Interno.
- p) Usar los bienes comunes del edificio y del Conjunto, según su uso ordinario y fines peculiares, sin perturbar o menoscabar el derecho legítimo de los demás Condóminos.
- q) Utilizar las áreas de circulación exclusivamente para ese efecto. El estacionamiento de vehículos podrá realizarse en los espacios destinados para ese uso adquirido por cada Copropietario, o en los estacionamientos de visitas.
- r) Pagar oportunamente las primas del seguro que amparan al Condominio.
- s) Portar y presentar si son requeridas, las identificaciones que el Directorio designe como procedimiento de control, para evitar el ingreso de personas no autorizadas a las instalaciones del Conjunto.
- t) Los demás establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, el Reglamento Interno de Copropiedad y en Ordenanzas.

ARTICULO 8.- PROHIBICIONES ESPECIFICAS



Está prohibido señaladamente:

- u) Utilizar los bienes comunes para otro objeto distinto de los específicamente señalados en la Ley y en este Reglamento Interno, como efectuar actos que afecten a la existencia, seguridad, conservación y salubridad del Condominio.
- v) Ocupar los espacios comunales de cualquier manera o con cualquier objeto ajeno al uso normal u ordinario. Usar en forma abusiva los bienes comunes y obstaculizar de alguna manera el derecho y uso de los demás Copropietarios. La Administración del Condominio podrá retirar de inmediato y sin aviso previo tales objetos y los costos en que incurriera serán cubiertos por el propietario, sin perjuicio de las sanciones.
- w) Admitir o conservar animales en los espacios comunes del Condominio. Excepcionalmente se permitirá el tránsito de animales domésticos.
- x) Protagonizar escándalos, algazaras o cualquier otro acto contrario a las buenas costumbres o que estén reñidos con las normas de educación, cortesía y respeto.
- y) Hacer cambios en la propiedad individual que puedan afectar directamente a las fachadas o a las partes comunes, sin autorización previa y por escrito a la Asamblea, en la que se señale que no se compromete la estructura, la seguridad, la salubridad y la estética del Condominio.
- z) Hacer reparaciones necesarias en las propiedades comunes sin previa notificación al Administrador, a fin de que sea resuelto por el Directorio o la Asamblea de Copropietarios en forma inmediata, según sea el caso.
- aa) Colocar objetos o tender ropa en las ventanas, balcones y fachadas, o en los espacios comunales, que afecten la estética de los edificios o áreas comunales.
- bb) Descontar o deducir a ningún título, cualquier cantidad con cargo a las cuotas ordinarias o extraordinarias. Los reclamos deberán presentarse por escrito ante la autoridad inmediatamente superior.

Si se contraviniera a una o más de estas disposiciones, el Directorio aplicará las sanciones correspondientes conforme lo dispuesto en la Ley o en este Reglamento.

ARTICULO 9.- INNOVACIONES

Los Copropietarios podrán resolver en Asamblea General por mayoría, innovaciones dirigidas al aumento o mejoramiento de los servicios del Conjunto o adecuaciones, que proporcionen el usos más cómodo del Condominio.

Cuando las innovaciones representen un gasto muy gravoso y tengan carácter de lujo o consistan en obras de utilización separada para determinados Copropietarios, podrán ser exonerados de su contribución aquellos que no los vayan a utilizar o se opongan al gasto gravoso y de lujo. Los Copropietarios, sus herederos o quienes tengan derecho, podrán posteriormente participar de las ventajas de la innovación, previa la respectiva contribución de gastos de las obras, computando con sus valores a la fecha de pago y de acuerdo a la alícuota respectiva. Si la innovación gravosa o de lujo no es susceptible de utilización separada, no podrá efectuársela, a menos que los Copropietarios que la hayan resuelto, corran íntegramente con sus gastos.

0000029

00005509

Las normas contenidas en el párrafo anterior se aplican únicamente para las innovaciones de lujo o gravosas y no para los gastos de mejoramiento, conservación, mantenimiento, restauración y reconstrucción de las partes o instalaciones comunes, de cuyo pago no es posible substraerse. Por innovaciones se entiende aquellas obras nuevas, instalaciones o manufacturas anteriormente existentes, que aumenten la consistencia o mejoren el uso de las cosas comunes. Son innovaciones prohibidas aquellas que afecten aunque sea indirectamente a la estructura, la concepción arquitectónica del Conjunto o perjudiquen los derechos de cualquier Copropietario. Son innovaciones gravosas o de carácter de lujo aquellas que la Asamblea las califique así.

Los Condóminos aceptan los departamentos en las condiciones que se entregan construido y terminado. Cualquier modificación a planos en uno o todos los departamentos, se supone tácitamente aceptado, por todos y cada uno de los Condóminos, siempre que esta(s) se produzcan antes de la entrega del Conjunto.

CAPITULO III

ASUNTOS ECONOMICOS

ARTICULO 10.- ORIGEN DE LOS RECURSOS ECONOMICOS

La Administración del Conjunto Privado "Torresol Paraíso" contará con recursos provenientes de cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias, intereses y multas.

ARTICULO 11.- CUOTAS ORDINARIAS

Las cuotas ordinarias para cubrir gastos comunales serán abonadas por cada Copropietario de conformidad con el presupuesto elaborado por el Directorio, y aprobado por la Asamblea General obligándose a pagar cualquier diferencia de costo en caso de incremento de los mismos debidamente demostrado. El pago deberá realizarse dentro de los cinco primeros días de cada mes, en la oficina del Condominio en la ciudad de Quito, [o en la oficina de Administración en el Conjunto]. Podrá también efectuarse mediante el depósito o débito a favor de una de las cuentas corrientes o de ahorros del Condominio. En el caso de depósito, el Copropietario deberá enviar copia de la papeleta a la oficina de Administración de Quito o por medio del fax.

ARTICULO 12.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS

Las cuotas extraordinarias deberán ser pagadas por los Copropietarios cuando así lo resolviere la Asamblea General, y servirán para cubrir necesidades emergentes presentadas en el Condominio, o innovaciones que mejoren el rendimiento o el aspecto de los bienes comunes o que faciliten su uso. Las cuotas extraordinarias deberán ser fijadas en el tiempo y forma que señale la Asamblea General o el Directorio.



ARTICULO 13.- INTERESES Y MULTAS

En caso de que un Copropietario se encuentre en mora en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, deberá cancelar un interés de mora equivalente a la tasa 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 genere por la gestión de cobro.

Las multas serán impuestas de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este Reglamento de Copropiedad y el producto de las mismas podrá ser recaudado incluso judicialmente, siguiendo el procedimiento establecido para el cobro de las cuotas extraordinarias de mantenimiento.

ARTICULO 14.- ALICUOTAS

Las contribuciones de cada Copropietario para cubrir los gastos comunales serán abonadas en función de sus alicuotas irremisiblemente, y serán cubiertas mensualmente conforme a los presupuestos elaborados por el Directorio y aprobados por la Asamblea y cuando sean requeridas adicionalmente por cualquier diferencia de costo estimada. Ningún Copropietario podrá substraerse del pago de las respectivas cuotas de gastos comunales aunque su propiedad no haya sido ocupada en determinado período de tiempo.

ARTICULO 15.- ACCIONES JUDICIALES

El Presidente, con autorización del Directorio, demandará judicialmente el pago de las cuotas no canceladas oportunamente por un Copropietario, con el reconocimiento del interés respectivo estipulado en este Reglamento y los gastos de cobro extrajudicial o judicial. Cada Copropietario es responsable por el pago puntual de las cuotas comunes, aunque su bien exclusivo se halle arrendado.

ARTICULO 16.- EXPENSAS

Son considerados gastos comunales a ser cubiertos con las cuotas ordinarias, aquellos que se realicen para mantenimiento, equipamiento, conservación, seguridad y reparación de los bienes comunes, tarifas mensuales de energía eléctrica, agua potable y teléfonos, utilizadas exclusivamente en áreas y cosas comunales, pagos de administración, seguridad y vigilancia, jardineros o jornaleros ocasionales, conserjes o cuidadores, guardianes, porteros y salvavidas y demás empleados; mantenimiento de motores eléctricos, bombas, equipos de piscina, hidromasajes, canchas, ascensores, etc.

ARTICULO 17.- PAGO DE EXPENSAS

Las expensas se cancelarán al Administrador en el sitio y forma que se establezca mediante circular que pase a cada copropietario.

ARTICULO 18.- EXPENSAS GENERALES

Las expensas generales, son las que se destinan a la administración, conservación y mejoramiento de cada edificio, de las áreas de recreación y zonas verdes del Conjunto Privado "Torresol Paraíso", y serán cubiertas por los propietarios de los departamentos, por los propietarios del área privada de servicios. Estas expensas serán calculadas sobre el porcentaje correspondiente al cuadro de alcuotas incorporadas a la escritura de Declaración de Propiedad Horizontal y a las escrituras de compra de cada departamento o local.

CAPITULO IV**ADMINISTRACION****ARTICULO 19.- ORGANOS DE ADMINISTRACION**

Los órganos de administración del Condominio son:

- a) La Asamblea General de Copropietarios,
- b) El Directorio, y
- c) El Administrador.

ARTICULO 20.- ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

La Asamblea General de Propietarios es la máxima autoridad del Condominio. La Asamblea General estará formada por los propietarios de los departamentos, por los propietarios del área privada de servicios o sus delegados por mandato escrito. En las Asambleas cada propietario tendrá derecho a participar y resolver sobre los puntos tratados, en la proporción que le corresponde de acuerdo al cuadro de alcuotas generales.

ARTICULO 21.- SESIONES

La Asamblea General de Copropietarios se reunirá en forma ordinaria y extraordinaria. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez al año y las extraordinarias cuando fueren convocadas para tratar los asuntos específicos que consten en la convocatoria.



ARTICULO 22.- CONVOCATORIA

La Asamblea General Ordinaria se efectuará dentro de los tres primeros meses de cada año. La Asamblea Extraordinaria será convocada por el Presidente del Directorio, por el Directorio o por los Condóminos que representen por lo menos un 30% del cuadro de alcúotas generales. Se entenderá válida la convocatoria con la entrega de comunicaciones escritas a todos los Copropietarios, las mismas que contendrán el orden del día, con el detalle de los puntos a discutirse y serán entregados por lo menos con ocho (8) días de anticipación. La convocatoria podrá realizarse por un medio de comunicación escrita de las ciudades de Quito y Esmeraldas para el caso de que no se haya podido notificar a todos los propietarios del Condominio.

ARTICULO 23.- QUORUM Y DERECHO DE VOTO

En la primera convocatoria la Asamblea se entenderá válidamente constituida con la asistencia de por lo menos el 50% de los Copropietarios en relación con el cuadro de alcúotas generales; de lo contrario la Asamblea se considerará automáticamente convocada dentro de los siguientes ocho días, bastando para que haya quórum en esta segunda ocasión, la presencia del 25% de Copropietarios. En la primera convocatoria se deberá dejar expresa constancia de que en el caso de no existir el número reglamentario de Copropietarios, esta se reunirá, sin nueva convocatoria, en el lapso de ocho días.

Las resoluciones se tomarán por simple mayoría, para el caso de las decisiones comunes o normales o que no requieran mayoría calificada cuando así lo establezca la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento o este Reglamento Interno.

Cada propietario tiene derecho de voto en la proporción que le corresponde en el cuadro general de alcúotas. Para efecto de constatar la mayoría se sumará los porcentajes de cada uno de los votantes.

Quienes estén en mora en el pago de expensas comunales por más de treinta días no podrán tomar parte en las deliberaciones ni de las resoluciones de la Asamblea.

ARTICULO 24.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA GENERAL

La Asamblea elegirá a su Presidente y un Secretario quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser indefinidamente reelegidos, quienes tendrán la obligación de verificar el envío o la publicación de la convocatoria, la validez de las delegaciones, la presencia de los Condóminos y de coordinar la discusión del orden del día.

Los designados seguirán en funciones prorrogadas hasta que sean legalmente reemplazados.

0000031

00005513

ARTICULO 25.- ACTA DE LA ASAMBLEA

En el Libro de Actas, el Secretario dejará constancia de lo que sigue: lugar y fecha, como también la hora de inicio y terminación de la sesión, orden del día de la Asamblea, nómina de los asistentes personalmente o por representación. Anotación de las mociones y resoluciones tomadas. Aprobación por parte de los asistentes del Acta de esa Asamblea. El Acta deberá ser firmada por el Presidente de la Asamblea y por el Secretario. El Presidente tiene la obligación de enviar copias del Acta a todos los Copropietarios, presentes o ausentes dentro de los treinta días inmediatos.

ARTICULO 26.- IMPUGNACION DE LAS RESOLUCIONES

Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los propietarios y usuarios, comprendidos los ausentes y los que se abstuvieron o no estuvieron de acuerdo. Si las resoluciones fueran lesivas al derecho de uno o más Copropietarios, los interesados podrán acudir a la autoridad judicial. La reclamación, debe ser expresada por los disidentes o ausentes dentro de los treinta días posteriores a la fecha de recepción de la copia del Acta. Quienes hayan aprobado la resolución o abstenido el voto no podrán en ningún caso recurrir a las autoridades judiciales.

ARTICULO 27.- DESVINCULACION POR RESPONSABILIDAD DE PLEITOS JUDICIALES

Cuando la Asamblea haya decidido promover un juicio o sostenerlo, los Copropietarios disidentes pueden separar su propia responsabilidad en relación con los gastos y a las consecuencias del mismo en caso de pérdida. Tal voluntad será notificada judicialmente al Presidente del Condominio. Si la causa o juicio resultaran favorables al Condominio y derivasen ventajas al Copropietario disidente, éste deberá concurrir obligatoriamente con su cuota proporcional a cubrir los gastos de juicio que no fueran resarcidos por el adversario.

ARTICULO 28.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL

Son deberes y atribuciones de la Asamblea:

- 1) Elegir y remover al Presidente y al Secretario de la Asamblea de entre los Copropietarios, y designar al Administrador del Condominio, quienes durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.
- 2) Confirmar o revocar la designación de Directores principales y suplentes elegidos por cada bloque, y en el caso de que un o más edificios o bloques de departamentos no hubiere designado sus representantes al Directorio, la Asamblea deberá elegir de entre los Copropietarios de cada edificio a un Director principal y un suplente, que durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.



- 3) Conocer y aprobar las cuentas que presente anualmente el Directorio a través del Presidente y el Administrador.
- 4) Establecer las cuotas de contribución de cada Copropietario para las expensas ordinarias e imponer cuotas extraordinarias, cuando haya necesidad de ellas, para la mejora, conservación, reparación y mejor administración del Conjunto y de los bienes comunes.
- 5) Ratificar las acciones legales del caso, cuyo objeto sea alcanzar el cumplimiento de lo prescrito en la Ley, Reglamento General u Ordenanzas que rigen la Propiedad Horizontal y las resoluciones de la Asamblea General.
- 6) Conocer y resolver toda queja que se dirija contra la Administración del Condominio o contra los miembros del Directorio.
- 7) Conocer y aprobar los informes del Directorio, del Presidente y del Administrador.
- 8) Plantear y aprobar en una discusión, las reformas al presente Reglamento con una mayoría no menor a las dos terceras partes de las alícuotas generales del Condominio.
- 9) Interpretar el Reglamento Interno de Copropiedad en caso de discrepancias o dudas.
- 10) Resolver en última instancia las impugnaciones de los Copropietarios a las decisiones de los niveles administrativos anteriores.
- 11) Autorizar por unanimidad a los Copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en sus departamentos, siempre y cuando no afecten las fachadas o los servicios comunales.
- 12) Dictar normas que estime oportunas para la mejor administración del Condominio y para la armónica relación de los Copropietarios.
- 13) Autorizar al Administrador la contratación del seguro obligatorio dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.
- 14) Designar al Comisario del Condominio, quien deberá efectuar un análisis del manejo económico realizado por la Administración y presentar a consideración de la Asamblea General Ordinaria un informe escrito. El Directorio fijará su remuneración.
- 15) Aprobar la reparación de los bienes comunes generales y de los bienes comunes pertenecientes a cada edificio, de conformidad con el estudio técnico y de estos presentados por el Administrador del Condominio.
- 16) Los demás que asignan la Ley, su Reglamento General así como el presente Reglamento Interno.

CAPITULO V

DEL DIRECTORIO

ARTICULO 29.- CONFORMACION

El Directorio del Condominio es el órgano ejecutor de las decisiones de la Asamblea y estará conformado por el Presidente, por los Directores y Subdirectores de cada uno de los edificios de departamentos elegidos o confirmados en las reuniones individuales o en la Asamblea General Ordinaria, y por uno de los propietarios de las áreas de servicios o su representante. En cada edificio, los Copropietarios nombrarán un representante

principal y un suplente al Directorio. El Director de cada edificio será miembro nato del Directorio con derecho a voz y voto y el Subdirector con derecho únicamente a voz. En ausencia del Director, deberá actuar automáticamente el Subdirector con todos los derechos.

No podrá participar de las reuniones del Directorio quien se encuentre en mora del pago de las cuotas ordinaria o extraordinaria por más de treinta días y perderá su condición de miembro del Directorio en caso de mora de más de sesenta días.

Se considerará validamente constituido cuando se encuentren presentes más de la mitad de los miembros del Directorio. Las resoluciones se tomarán por mayoría simple de los concurrentes a la sesión y cada asistente tendrá derecho a un voto, independiente a su derecho de alcúotas dentro del Conjunto.

ARTICULO 30.- DESIGNACION DE REPRESENTANTES DE LOS EDIFICIOS AL DIRECTORIO

Los Propietarios de cada edificio se deberán reunir por lo menos una vez al año, en forma individual y elegirán un representante principal y un suplente quienes cumplirán la función de Director y Subdirector del edificio, formarán parte del Directorio del Condominio y a la vez coordinarán las labores del respectivo edificio, por el período de un año, pudiendo ser reelegido en forma indefinida. Los designados seguirán en funciones prorrogadas hasta que sean legalmente reemplazados.

Para efecto de estas designaciones y de las resoluciones que sean tomadas en beneficio de los bienes comunes del edificio, las reuniones serán convocadas por escrito, por el Director del edificio o por el Presidente del Directorio del Condominio, con ocho días de anticipación y se considerará válidamente integrada cuando se encuentren presentes o legalmente representados propietarios que representen más del 50% de las alcúotas específicas. Las resoluciones se tomarán por mayoría simple y cada asistente tendrá derecho a voto en la proporción a su alcúota específica.

Si algún edificio no hubiera designado a sus representantes al Directorio, la Asamblea General de Copropietarios realizará esta designación de entre los propietarios de ese edificio. La Asamblea confirmará o revocará esta designación, en caso de considerarlo necesario a los intereses del Condominio.

ARTICULO 31.- DIRECCION Y SECRETARIA

El Directorio estará presidido por el Presidente de la Asamblea, elegido de conformidad con este Reglamento, quien tendrá voto dirimente en caso de empate en la votación. Actuará como Secretario del Directorio el Secretario de la Asamblea General, quien tiene voz y no voto.



ARTICULO 32.- SESIONES

El Directorio se reunirá en sesiones ordinarias una vez por mes, previa convocatoria efectuada por el Presidente. Podrá tener también sesiones extraordinarias cuando así lo soliciten el Presidente o la mayoría de sus integrantes.

ARTICULO 33.- ACTAS

Las actas deberán ser aprobadas por los miembros del Directorio concurrentes a la sesión y firmadas por el Presidente y por el Secretario.

ARTICULO 34.- RESOLUCIONES

Las resoluciones adoptadas por el Directorio son obligatorias para todos los Copropietarios, arrendatarios y usuarios del Condominio.

ARTICULO 35.- ATRIBUCIONES Y DEBERES

- 1) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones tomadas por la Asamblea General de Propietarios.
- 2) Dictar resoluciones tendientes a la eficacia de los servicios fundamentales del Condominio.
- 3) Preparar y poner a consideración de la Asamblea General el presupuesto anual y vigilar de su correcta aplicación.
- 4) Introducir las reformas al presupuesto anual cuando se adopten medidas gubernamentales que alteren las bases sobre las cuales se lo calculó y decidir respecto de las nuevas cuotas de Condominio.
- 5) Vigilar por la correcta utilización de los recursos económicos con que cuenta el Condominio. Elaborar un informe anual para conocimiento de la Asamblea respecto de este punto.
- 6) Realizar estudios y presupuestos para la ejecución de obras de mejoramiento y de mantenimiento, y controlar su correcta ejecución y la utilización de los fondos provenientes de cuotas extraordinarias.
- 7) Presentar un informe a la Asamblea respecto de los problemas de tipo legal, administrativo y de los relacionados con propietarios, recomendando las posibles acciones.
- 8) Aprobar los gastos imprevistos que excedieran del 10% del presupuesto de operación anual vigente, y los egresos que excedan del presupuesto de inversión.
- 9) Resolver todos los problemas que plantearen el Presidente, los Directores o el Administrador del Condominio, que no fueren de competencia de la Asamblea General.
- 10) Dar las instrucciones y autorizaciones para que el Presidente y el Administrador puedan desarrollar sus funciones eficazmente.



- 11) Informar a través del Presidente a la Asamblea General de Copropietarios de sus gestiones, haciendo las recomendaciones que considere del caso.
- 12) Reglamentar el uso de los servicios comunes.
- 13) Fomentar actividades de tipo social y deportivo entre los Copropietarios del Conjunto.
- 14) Preparar y presentar a la Asamblea General un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguros.
- 15) Disponer las medidas conducentes para la buena marcha de las relaciones entre los Copropietarios.
- 16) Los demás que le asigna el Reglamento Interno del Condominio.

CAPITULO VI

DEL PRESIDENTE

ARTICULO 36.- DESIGNACION Y FUNCIONES

El Presidente de la Asamblea, que lo es al mismo tiempo del Directorio, será elegido por la Asamblea General de Propietarios del Condominio de entre sus miembros, y durará un año en sus funciones. Podrá ser reelegido en forma indefinida. En el caso de vencimiento del período para el cual fue designado, el Presidente seguirá en funciones prorrogadas hasta que sea legalmente reemplazado.

ARTICULO 37.- ATRIBUCIONES Y DEBERES

- Presidir la Asamblea General de Propietarios del Condominio y su Directorio. En el caso de empate en las resoluciones que se deban tomar, el Presidente tendrá voto dirimente.
- Convocar a la Asamblea o al Directorio a reuniones ordinarias o extraordinarias. Elaborar el orden del día de la Asamblea General o del Directorio. Convocar a reunión de Copropietarios de uno o más edificios que no se hubieren reunido por un período mayor de un año o que no cuenten con su directiva reglamentariamente constituida.
- Cumplir y hacer cumplir las resoluciones tomadas por la Asamblea y por el Directorio del Condominio. Tendrá amplios poderes para la ejecución de acciones judiciales ocasionales como el Representante Legal del Condominio.
- Representar al Condominio como actor o demandado en los litigios judiciales inherentes a las partes comunes o reglamentarias, contra terceros o contra Copropietarios.
- Llevar un libro de actas y convocatorias de las Asambleas y del Directorio, a través del Secretario del Condominio. Además conservará en su poder dichos libros.
- Supervisar el manejo económico, administrativo y contable del Condominio, y presentar al Directorio y por su intermedio a la Asamblea, un informe anual de labores en materia administrativa y económica.



- Autorizar egresos imprevistos no mayores al 10% del presupuesto vigente, así como aquellos emergentes que sean imprescindibles ejecutar para la conservación del Condominio y que por lo mismo no puedan esperar la autorización. En estos casos, se realizará los egresos inmediatamente y los someterá a consideración del Directorio, aunque para ello sea necesario una sesión extraordinaria.
- Cobrar por la vía ejecutiva o verbal sumaria, de ser necesario, las cuotas mensuales ordinarias, las cuotas extraordinarias, intereses y multas y conferir las certificaciones sobre el pago de expensas, ejerciendo en este caso la representación legal del Condominio.
- Contratar una póliza de seguros contra incendio que ampare a los bienes exclusivos y comunales y daños a los ascensores, previa autorización de la Asamblea General.
- Los demás que le conceden la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, así como el presente Reglamento Interno, y las que le encargue la Asamblea General de Copropietarios.

ARTICULO 38.- EL ADMINISTRADOR

El Administrador del Condominio podrá ser uno de los Condóminos o una persona con experiencia, contratada para tal efecto, nombrado y removido por la Asamblea General de Copropietarios. El Directorio fijará el monto de su remuneración.

En forma expresa se establece que dada la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relaciones con los Copropietarios son de naturaleza civil y, por lo tanto sujetas exclusivamente a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus Reglamentos y Ordenanzas respectivas, resoluciones de la Asamblea y Directorio, y a los Códigos Civil y de Procedimiento Civil.

ARTICULO 39.- ATRIBUCIONES Y DEBERES

Las atribuciones y deberes del Administrador son:

- Cumplir y hacer cumplir las obligaciones señaladas en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General, Reglamento Interno, Ordenanzas Municipales y resoluciones de la Asamblea General y del Directorio, así como las ordenes emanadas del Directorio y del Presidente.
- Designar o contratar el personal administrativo y técnico del Condominio, que deberá ser ratificado por el Directorio.
- Disciplinar el uso de los bienes comunales para asegurar el mejor funcionamiento y goce de los Copropietarios y adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles y de los bienes muebles.
- Recibir de cualquier Copropietario por escrito todo reclamo que se relacione con la conservación y mantenimiento del Condominio y ponerlo en conocimiento del Directorio a través de su Presidente.



- Presentar a la Asamblea para su aprobación hasta el treinta de marzo de cada año, el balance del ejercicio económico anterior que se cerrará el treinta y uno de diciembre anterior.
- Conservar en orden los títulos del Conjunto, poderes, comprobantes de ingreso y egreso, estados de cuenta bancarios, facturas y recibos de gastos y todo los documentos que tengan relación con sus funciones.
- Llevar los libros de contabilidad necesarios y un libro en el que estén registrados todos los Copropietarios del Condominio, haciendo constar su nombre, alfeuzotas específica y general y fecha de adquisición del departamento.
- Cobrar directamente el valor de los daños causados en el Condominio por Copropietarios o por allegados a estos, o por personas extrañas y realizar las reparaciones correspondientes. Para este objeto tiene libertad de acción. Así mismo, ordenará la reparación de los daños en los bienes exclusivos de los propietarios, cuando amenacen o causen daño a la propiedad de otros Condóminos, a costo del propietario causante o responsable.
- Vigilar los trabajos que se hagan para la conservación y mantenimiento del Condominio.
- Responder por el cuidado del Condominio y la integridad de sus pertenencias.
- Solicitar al Presidente o al Directorio cualquier instrucción en asuntos no previstos en este Reglamento, o en otras disposiciones que rigen la materia.
- Elevar informes al Directorio a través del Presidente, sobre la situación del Condominio y la administración a su cargo.
- Llevar los inventarios de los bienes muebles. Identificar y marcar los bienes del Condominio y ejecutar las acciones que se requieran para su buena conservación.
- Promover la armonía entre los Copropietarios.
- Seguir todas las acciones necesarias para conservar los derechos comunales.
- Ordenar los trabajos de mantenimiento extraordinario que tengan carácter de urgente necesidad, con la obligación de informar al Directorio.
- Realizar los gastos ordinarios de tipo comunal, llevar el libro de notificaciones, los libros de caja y efectuar el pago de servicios e impuestos comunales.
- Preparar un proyecto de presupuesto anual para el ejercicio, que se iniciará el primero de enero de cada año, detallando en todas sus partidas la indicación de las cuotas de pago de cada Propietario, el mismo que deberá ser presentado al Directorio.
- El Administrador no tiene ninguna obligación de manejar las relaciones económicas o judiciales de cada Copropietario y problemas con sus eventuales arrendatarios. Sin embargo a pedido de los Copropietarios o del Directorio del Condominio, podrá organizar sistemas administrativos y técnicos y cuadrillas de trabajo, para ofrecer el servicio de reparación y mantenimiento interior de los departamentos, bajo la responsabilidad y costo exclusivo de cada propietario.
- Elaborar proyectos de reglamentos internos de funcionamiento de los servicios con que cuenta el Conjunto, donde deberán estar estipulados los horarios de utilización de canchas, utilización de áreas de jardines y zonas verdes, uso del malecón, casetas, duchas, etc. Este reglamento una vez que sea autorizado por el Directorio, será obligatorio para todos los Copropietarios y de los visitantes autorizados.



- Tomar todas las medidas necesarias para precautelar la seguridad y la integridad física de los propietarios y usuarios del Conjunto así como de los bienes.
- Por las condiciones especiales del Conjunto Privado "Torresol Paraíso" que determina que la mayoría de los Propietarios tengan su residencia en la ciudad de Quito, el Administrador podrá asumir sus obligaciones y responsabilidades mediante la delegación de las funciones administrativas en Quito a un Asistente Administrativo designado por él y las funciones operativas del Conjunto a un Jefe de Campo o Asistente Operativo igualmente designado directamente por el Administrador. Sin perjuicio de estas designaciones, las funciones que determina este Reglamento Interno para el Administrador, serán de su exclusiva responsabilidad.
- Los demás que le conceden la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Reglamento Interno.

CAPITULO VII

REGIMEN DE SANCIONES

ARTICULO 40.- SANCIONES

Los Condóminos que hubiesen quebrantado las normas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal o este Reglamento Interno de Copropiedad, estarán sujetos a las siguientes medidas, cuya aplicación no excluirá la responsabilidad civil o penal a que hubiese lugar:

- 1) Amonestación verbal
- 2) Amonestación escrita
- 3) Multa
- 4) Suspensión de sus derechos

ARTICULO 41.- ATENUANTES Y AGRAVANTES

Para la aplicación de las sanciones previstas en el Artículo precedente, se tendrá en cuenta la gravedad de la falta o infracción, determinada por su naturaleza misma y por todas las circunstancias constitutivas del hecho u omisión, por el ánimo que hubiere inspirado la falta o infracción y por su carácter ocasional o periódico.

ARTICULO 42.- PROCEDIMIENTO

La aplicación de las sanciones de multa y de suspensión de los derechos se aplicará previo el levantamiento del expediente respectivo, formado por los documentos relacionados con la falta o infracción imputada y luego de oír al Condómino afectado sobre los hechos que originaren dicha medida. Toda resolución por la cual se ordenare la aplicación de cualquier medida disciplinaria será motivada.

Para la aplicación de la amonestación verbal o escrita no se requerirá levantar expediente especial.

ARTICULO 43.- AMONESTACION VERBAL

La amonestación verbal será aplicada por el Administrador o por el Presidente del Condominio.

ARTICULO 44.- AMONESTACION ESCRITA

La amonestación escrita será aplicada por el Presidente del Condominio o por el Directorio.

ARTICULO 45.- MULTA

La multa será aplicada por el Directorio. La Multa no excederá del monto del Condominio aplicado al Condómino sancionado en el mes en que se adopte la decisión.

ARTICULO 46.- SUSPENSION DE LOS DERECHOS

La suspensión de los derechos de voz y voto de un Condómino será resuelta por la Asamblea General. La suspensión como medida disciplinaria, que es diferente a la suspensión por falta de pago, no será por un tiempo mayor a un año calendario.

El Condómino que por cualquier causa fuese suspendido de sus derechos de voz y voto no podrá actuar como miembro del Directorio.

El Directorio podrá resolver la suspensión de los derechos de uso de las áreas de recreación y servicios comunales, con determinación del tiempo de aplicación de esta sanción, que en ningún caso podrá exceder de ciento ochenta días.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 47.- GASTOS Y REEMBOLSOS OCASIONALES

Todo el Condominio responderá por las consecuencias dañinas a otra propiedad vecina producidas por algún tipo de instalaciones del Condominio, siempre que tales siniestros provengan de los mismos y no haya sido posible localizar al responsable eventual. El Copropietario responderá por los daños provocados a las partes comunales o a las propiedades individuales de los Copropietarios por negligencia o mal uso de las instalaciones eléctricas, sanitarias y de agua potable en su exclusiva propiedad.



ARTICULO 48.- USO DE AREAS DE SERVICIOS

Las personas que utilicen las áreas de servicios como el restaurante, el supermercado, el gimnasio, etc. y que no sea Copropietario, arrendatario o invitado de un Copropietario, no podrán ingresar a las áreas comunales del Conjunto.

ARTICULO 49.- ARRIENDO DE BIENES EXCLUSIVOS

Los bienes exclusivos del Condominio podrán ser arrendados por los propietarios, o por intermedio de terceras personas, sujetándose a la obligación de notificar a la Administración con tres días de anticipación a la fecha de llegada del arrendatario.

Al momento de la llegada al Complejo, el Administrador deberá entregar al arrendatario o al invitado de un Copropietario, una copia del Reglamento Interno de Copropiedad, una copia del Reglamento de uso de áreas comunales y de recreación y el número de identificaciones correspondientes al número de personas que utilizarán el departamento o local. El costo de este material será cubierto por el arrendatario o invitado antes de ingresar al Condominio.

De conformidad con las normas legales que establecen las condiciones de seguridad para el uso de los inmuebles, los departamentos sólo podrán ser utilizados por un número de personas en relación a su capacidad máxima, de conformidad con el diseño original. La Administración deberá controlar la correcta aplicación de esta norma, con la obligación de notificar al Directorio de posibles transgresiones.

ARTICULO 50.- SERVICIOS AGREGADOS

La Compañía Inmobiliaria Floriselda S. A., propietaria inicial y promotora del Conjunto Privado "Torresol Paraíso" se reserva a perpetuidad y en exclusividad la provisión de los servicios adjuntos que siguen:

- Servicios de alimentos y bebidas, servicio a los departamentos con el servicio de room services que comprende el despacho de pedidos de alimentos o de bebidas.

- directo a los departamentos, en este servicio se incluye el servicio de repartición de prensa.
- Servicio de limpieza y mantenimiento, de todo el Conjunto y para los departamentos, este último bajo pedido del cliente, así como el servicio de lavandería y planchado.
 - Servicios de bares y de restaurantes, tanto en las áreas de piscinas como en la terraza de la playa y en los chozones de la playa.
 - Promoción de eventos y festivales en temporada.

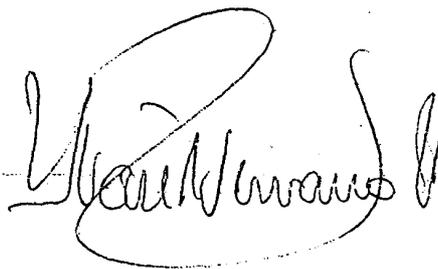
Este Artículo no podrá ser reformado por ningún concepto, solamente se podría hacerlo con intervención y visto bueno de la mencionada Compañía.

ARTICULO 51.- REFORMAS AL REGLAMENTO

El presente Reglamento Interno podrá ser reformado anualmente siempre que la Asamblea debidamente convocada y reunida, apruebe las reformas de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal. Las Reformas aprobadas en Asamblea General, tendrán carácter de obligatorias para todos los Copropietarios y usuarios de los bienes exclusivos y bienes comunes del Condominio.

Este Reglamento deberá ser protocolizado en una Notaría Pública conjuntamente con la Declaratoria de Propiedad Horizontal y los cuadros de alícuotas específicos y generales y deberá formar parte integrante como documento habilitante de las escrituras de promesa de compra-venta y de transferencia de dominio de los departamentos o locales. Sin perjuicio de lo mencionado en este párrafo, el Reglamento Interno de Copropiedad, tiene efecto obligatorio para todos los Condóminos.

En todo lo que no esté expresamente previsto en este Reglamento, el Condominio se sujeta a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento así como a las Ordenanzas y Disposiciones Municipales, y a las que tome la Asamblea de Copropietarios de acuerdo a este Reglamento Interno.



DOCTOR OSWALDO MEJIA ESPINOSA
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO

PODER GENERAL

ELSA MALENA ANDRADE JIMENEZ

A FAVOR DE

ELINA ANATOLIA JIMÉNEZ VIANA

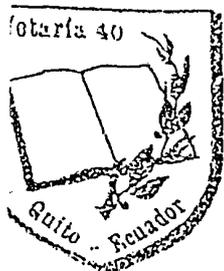
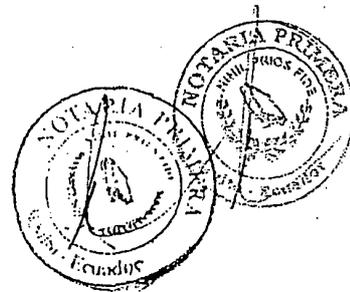
CUANTIA: INDETERMINADA

DI 2 COPIAS

JIP

Escritura número ciento veinte y cinco . - (125) . -

En el Distrito Metropolitano de Quito, capital de la República del Ecuador hoy día lunes veinte y ocho de Junio del año dos mil cuatro, ante mi Doctor OSWALDO MEJIA ESPINOSA, Notario Cuadragésimo del Cantón Quito, comparece la señorita ELSA MALENA ANDRADE JIMENEZ, de estado civil soltera, por sus propios derechos. La compareciente es ecuatoriana, mayor de edad, residente de esta ciudad, legalmente capaz para contratar y obligarse a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que en fotocopia se agrega, bien instruida por mi el Notario en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla procede, libre y voluntariamente de acuerdo a la minuta que me presenta, cuyo tenor que transcribo es el siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras a su cargo, sírvase incorporar una más de Poder General, al tenor de las siguientes estipulaciones: Yo, ELSA MALENA ANDRADE JIMENEZ, ciudadana de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Quito, libre y voluntariamente confiero Poder General amplio y suficiente cual en derecho se requiere en favor de mi madre señora ELINA ANATOLIA JIMÉNEZ VIANA, portadora de la cédula de ciudadanía número uno cero cero cero cinco cero nueve ocho seis guión siete, para que a mi nombre y representación, administre todos los

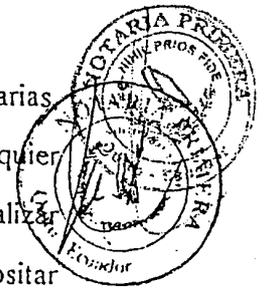


bienes muebles o inmuebles, etcétera que poseo actualmente o en lo posterior, ya sea en el país o en el extranjero, para lo cual podrá realizar los siguientes actos: **ADQUISICION Y ENAJENACION DE BIENES:** Adquirir y enajenar, a cualquier título, toda clase de bienes muebles, inmuebles, vehículos, pudiendo al efecto pactar precio, forma de pago, dar o recibir el dinero producto de las negociaciones, otorgar recibos, y especialmente suscribir las escrituras correspondientes. **GESTIONES ADMINISTRATIVAS Y DE REPRESENTACION:** Gestionar ante las respectivas administraciones e instituciones públicas y privadas, toda clase de asuntos de la poderdante, firmando, suscribiendo, extendiendo, rescindiendo o modificando toda clase de relaciones o documentos públicos o privados, con facultad para presentar declaraciones, escritos, reclamos y recursos, títulos y documentos de toda índole, que se requieran en las mencionadas entidades. **OTORGAMIENTO DE ARRENDAMIENTOS:** Tomar en arrendamiento o subarriendo bienes inmuebles o muebles, mediante el oportuno contrato, con facultad para otorgar, rescindir, modificar, renovar o prorrogar los contratos respectivos. **OTORGAMIENTO DE CONTRATOS:** Firmar y rescindir contratos civiles, mercantiles y de prestación de servicios profesionales. **GRAVAMENES:** Cancelar o constituir hipotecas, prendas servidumbres y demás derechos reales, pudiendo, también cancelar los derechos reales constituidos con anterioridad al mandato y consentir o aceptar divisiones, subrogaciones, transferencias, cancelaciones, renovaciones, etcétera. **COBRAR Y PERCIBIR:** Cobrar y percibir, judicial y extrajudicialmente, todo cuanto se adeude a la Poderdante, o pueda adeudarse en el futuro a cualquier título que sea y por cualquier persona, natural o jurídica, sea en dinero o en otra clase de bienes corporales o incorporeales, valores mobiliarios o de cualquier otra forma. **OPERACIONES BANCARIAS:** La apoderada queda debidamente facultada para: A) Abrir y cerrar cuentas



DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO

corrientes bancarias de depósito y/o de ahorros en instituciones bancarias tanto nacionales como extranjeras, Cooperativas, Mutualistas y cualquier entidad del sistema financiero, en moneda nacional o extranjera, y realizar todo tipo de trámites relacionados con la gestión de las mismas. B) Depositar en bancos o en cualquier otra entidad del sistema financiero, dinero o valores de cualquier especie, en cuentas corrientes o en apremio, extraer y transferir, esos mismos depósitos o los constituidos con anterioridad o durante la vigencia de este mandato por la parte mandante. C) Girar, suscribir, aceptar, reaceptar, renovar, prorrogar, avalar, endosar en dominio, cobro o garantía, depositar, protestar, descontar, cancelar, cobrar, transferir, extender y disponer de cualquier forma de cheques, letras de cambio, pagarés y libranzas, valores y demás documentos mercantiles o bancarios, sean nominativos, a la orden o al portador, en moneda nacional o extranjera, y ejecutar todas las acciones que al poderdante correspondan en relación con tales documentos. **INTERVENCION EN JUICIOS:** Representar judicial y extrajudicialmente a la poderdante en todo tipo de contiendas. Comparecer como actora, demandada, litisconsorte, tercero o coadyuvante, ante los Juzgados, Tribunales, Magistraturas, Fiscalías, demás Organismos, Autoridades y Funcionarios (ordinarios o extraordinarios) de cualquier grado, competencia y jurisdicción, y al efecto, actuar en toda clase de expedientes, juicios, pleitos y procedimientos, seguirlos por todos sus trámites, instancias, incidentes y recursos, ordinarios o extraordinarios. Celebrar antejuicios y actos de conciliación, con o sin avenencia, presentar, ratificar y retirar escritos y documentos; solicitar y practicar cualesquiera diligencias, aun las de carácter personal e incluso prestar confesión en juicio y absolver posiciones; proponer y practicar pruebas; someterse a competencias, recusar y tachar, instar y contestar actas notariales; y en general, ejercitar los derechos o pretensiones con cuantas facultades sean presupuesto, desarrollo, complemento o consecuencia de una actuación

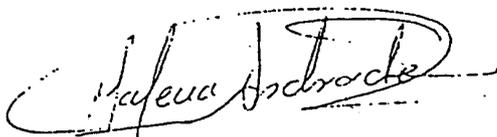


procesal plena. CONFERIR PODERES O DELEGARLOS Conferir 0000038

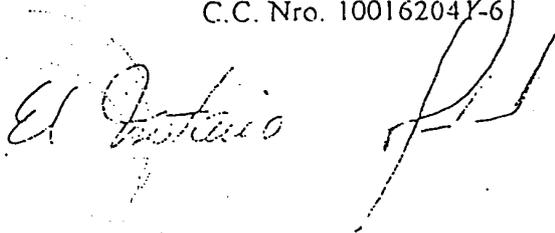
podere especiales a abogados, procuradores, consignatarios y revocar tanto esos mandatos como los pre-existentes, asi como delegar los mismos total o parcialmente a favor de personas de absoluta confianza.

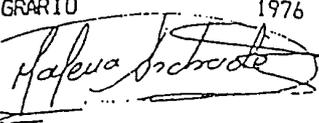
OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS: Otorgar y firmar las escrituras públicas y documentos públicos y privados de cualquier naturaleza que fueren, necesarias para ejecutar los actos enumerados, como asi también declaraciones juradas impositivas con los requisitos propios de la naturaleza de cada acto o contrato y las cláusulas o condiciones especiales que pactare con arreglo a derecho. CUARTA. DECLARACIÓN: Al presente

instrumento, sin perjuicio de las condiciones señaladas anteriormente se le entienden incorporadas todas las disposiciones sobre el mandato que existen en el Código Civil y Código de Comercio Ecuatorianos, por lo que, particularmente se le otorgan las facultades constantes en el Artículo cuarenta y ocho del Código de Procedimiento Civil Ecuatoriano. Usted Señor Notario agregará las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento. HASTA AQUÍ LA MINUTA que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, junto con el documento habilitante que se agrega, la misma que se halla firmada por el doctor Carlos Mejia Martínez, afiliado al Colegio de Abogados de Quito bajo el número cinco mil ochenta y uno. Para la celebración de la presente escritura se observaron todos los preceptos legales que el caso requiere; y, leida que le fue al compareciente integramente por mí el Notario, se ratifica en todas sus partes, y firma conmigo en unidad de acto. De todo cuanto doy fe.



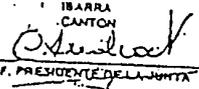
Srta. Elsa Malena Andrade Jiménez
C.C. Nro. 100162041-6



CIUDADANIA No 100162041-6
 ANDRADE JIMENEZ ELSA MALENA
 BABURA/IBARRA/SAN FRANCISCO
 NOVIEMBRE 1975
 001-0040 00040
 BABURA/IBARRA
 GRARIO 1976



SOLTERO V3333V3222
 SECUNDARIA ESTUDIANTE
 ANDRADE PATRICIO ANDRADE
 ELISA ANATOLIA JIMENEZ
 IBARRA
 30/01/2015 30/01/2003
 REN 0041250



REPUBLICA DEL ECUADOR
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
 ELECCIONES 24 DE NOVIEMBRE DEL 2002
 CERTIFICADO DE VOTACION
 14-0004 1001620416
 NUMERO CEDULA
 ANDRADE JIMENEZ ELSA MALENA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 BABURA IBARRA
 VINCIA CANTON
 FRANCISCO
 RODRIGA

 PRESIDENTE DE LA JUNTA

Se otorgó ante mi, en fe de ello confiero esta
 SEGUNDA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en
 Quito, a veinte y ocho de Junio del año dos mil cuatro.



Dr. OSWALDO MEJIA ESPINOSA
 NOTARIO CUÁDRAGÉSIMO DE QUITO

Dr. Oswaldo Mejia Espinosa



---ZON: NOTARIA PRIMERA DE QUITO. En aplicación a lo dispuesto en el Artículo Dieciocho de la Ley Notarial, DOY FE: que las fotocopias que anteceden y que contienen el Poder General que otorga Elsa Andrade a favor de Elina Jiménez, contenida en tres fojas útiles, es fiel COPIA de dicho documento que me fue puesto a la vista; y, en fe de ello la confiero sellada y firmada en Quito, a 18 de Julio del año 2.005.--



Jorge Machado Cevallos
Dr. Jorge Machado Cevallos
Notario Público del Cantón Quito



Se otorgó ante mi; y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en Quito, en la misma fecha de su otorgamiento.-

S. Valdivia

Dr. Sebastian Valdivia Caceres
NOTARIO VIGESIMO CUARTO
QUITO



REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO



CC-0046430

R.P.Q.



0000040

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON ATACAMES Razón de Inscripción

En esta fecha queda inscrita la presente escritura de CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA ATILEUBA CIA. LTDA. Y APOORTE DE INMUEBLES en el:
REGISTRO DE MERCANTIL CON EL # 9 , tomo 1
Se anotó en el libro Repertorio con el número 758 Miércoles, 14 de Junio de 2006, 17:06:58

RAZON: En esta fecha en los libros Registros de Propiedades del cantón respectivamente, queda inscrita la precedente escritura de APOORTE DE INMUEBLES Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO, otorgada por las socias fundadoras: ELSA MALENA, INES CUMANDA, DIANA CRITINA, Y ALINA PATRICIA, ANDRADE JIMENEZ a favor de la COMPAÑÍA ATILEUBA CIA. LTDA, el Departamento (4.6.B), del piso seis, torre cuatro, Estacionamientos (154y 155), y la Bodega (27), ubicados el Conjunto Torresol Paraíso, Sector Miramar, Parroquia Tonsupa, Cantón Atacames, Provincia de esmeraldas ; la actual es Primera Hipoteca.-REGISTRO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO # 428, Tomo: 1.-Se anotó en el libro Repertorio con el número 758
ATACAMES, Miércoles, 14 de Junio de 2006, 17:06:58

ABG. TEOFILO VALENCIA V.
EL REGISTRADOR

RESPONSABLE.-
PATRICIO ROMERO



REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
CANTON ATACAMES

Ab. Teofilo Valencia V



10000
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD
CANTÓN QUITO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO
Razón de Inscripción

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 137, repertorio(s) - 44487

Matrículas Asignadas.-

BENAL0014889 Oficina número SETECIENTOS CINCO (705) con alícuota del 0,79%.

BENAL0014890 Parqueadero número S-DOS-CUARENTA Y CINCO, con alícuota del 0,05% del edificio "Torre 1492", situado en la parroquia BENALCAZAR.

Jueves, 20 Julio 2006, 08:36:41 AM


REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
EN CARGO
[Signature]
EL REGISTRADOR

Contratantes.-

ANDRADE JIMENEZ ALINA PATRICIA en su calidad de CONSTITUYENTE
ANDRADE JIMENEZ DIANA CRISTINA en su calidad de CONSTITUYENTE
ANDRADE JIMENEZ INES CUMANDA en su calidad de CONSTITUYENTE
ANDRADE JIMENEZ ELSA MALENA en su calidad de CONSTITUYENTE

Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

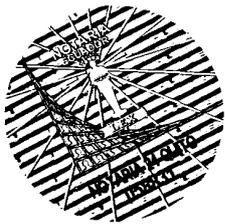
Responsables.-

Asesor.- LENIN SALINAS
Revisor.- FRANKLIN YANEZ
Amanuense.- AMADA VISTIN

CC-0046430



RAZON: En cumplimiento a lo dispuesto por el Doctor José Aníbal Córdova Calderón, Intendente de Compañías de Quito, según Resolución Número 06.Q.IJ.1807, de fecha veinte y cuatro de mayo del dos mil seis, se toma nota del contenido de la misma al margen de la escritura matriz de Constitución de la Compañía ATILEUBA CIA. LTDA., celebrada en esta Notaria el veinte y siete de abril del dos mil seis, Mediante la cual se aprueba la mencionada escritura pública.- Quito, diecinueve de julio del dos mil seis.-



Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO VIGESIMO CUARTO
QUITO





REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON QUITO



ZÓN: Con esta fecha queda inscrito el presente documento y la Resolución número **06.Q.IJ. MIL OCHOCIENTOS SIETE** del **SR. INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE QUITO** de 24 de mayo del 2.006, bajo el número **1877** del Registro Mercantil, Tomo **137**.- Queda archivada la **SEGUNDA** Copia Certificada de la Escritura Pública de **CONSTITUCIÓN** de la Compañía “ **ATILEUBA CIA. LTDA.** ”, otorgada el 27 de abril del 2.006, ante el Notario **VIGÉSIMO CUARTO** del Distrito Metropolitano de Quito, **DR. SEBASTIÁN VALDIVIESO CUEYA**.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo **SEGUNDO** de la citada Resolución de conformidad a lo establecido en el Decreto 733 de 22 de agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de agosto del mismo año.- Se fijó un extracto, para conservarlo por seis meses, según lo ordena la Ley, signado con el número **1108**.- Se anotó en el Repertorio bajo el número **29090**.- Quito, a veinte y uno de julio del año dos mil seis.- **EL REGISTRADOR**.-




DR. RAÚL GAYBOR SECAIRA
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN QUITO.-

RG/lg.-

0000042



REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

RESOLUCION No. 06.Q.IJ.

1807

JOSE ANIBAL CORDOVA CALDERON
INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE QUITO

CONSIDERANDO:

QUE se ha presentado la escritura pública de constitución de la compañía **ATILEUBA CIA. LTDA.** otorgada ante el Notario **VIGÉSIMO CUARTO** del **DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**, el **27 DE ABRIL DEL 2006**.

QUE el Departamento Jurídico de Compañías, mediante Memorando No. DJC.06.0235 de 19 de mayo del 2006, ha emitido informe favorable para su aprobación;

EN ejercicio de las atribuciones asignadas mediante Resolución No. ADM. 03084 de 26 de marzo del 2003;

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR la constitución de la compañía **ATILEUBA CIA. LTDA.** y disponer que un extracto de la misma se publique, por una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER: a) Que el Notario antes nombrado, tome nota al margen de la matriz de la escritura que se aprueba, del contenido de la presente resolución; b) que los Registradores de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y del cantón Atacames, inscriban la transferencia de dominio que realizan las señoras Alina Patricia Andrade Jiménez, Diana Cristina Andrade Jiménez, Inés Cumandá Andrade Jiménez y Elsa Malena Andrade Jiménez en favor de la compañía **ATILEUBA CIA. LTDA.**, de los inmuebles constantes en la escritura pública que se aprueba por la presente Resolución y sienten razón de esta inscripción; c) Que el Registrador Mercantil o de la Propiedad a cargo del Registro Mercantil del domicilio principal de la compañía inscriba la referida escritura y esta resolución; d) Que dichos funcionarios sienten razón de esas anotaciones; y, e) Cumplido lo anterior, remítase a la Dirección de Registro de Sociedades, la publicación original del extracto, copia de la escritura pública inscrita en el Registro Mercantil, copia de los nombramientos inscritos, copia de la afiliación a la Cámara de la Producción respectiva y copia del Registro Unico de Contribuyentes.

Comuníquese.- DADA y firmada en el Distrito Metropolitano de Quito, a

24 MAY 2006

Dr. José Aníbal Córdova Calderón

JERA/lmg.



10006

Con esta fecha queda **INSCRITA** la presente Resolución, bajo el N° 1877 del **REGISTRO MERCANTIL**, Tomo A37 se dá así cumplimiento a lo dispuesto en la misma, de conformidad a lo establecido en el Decreto 733 del 22 de Agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 del 29 de Agosto del mismo año.

Quito, a 21 de **JUL 2006** de

Dr. RAUL GAYBOR SECAIRA
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON QUITO



REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**EXTRACTO****CONSTITUCION DE LA
COMPAÑIA ATILEUBA
CIA. LTDA.**

La compañía ATILEUBA CIA. LTDA., se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario VIGESIMO CUARTO del DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, el 27 DE ABRIL DEL 2006, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 06.Q.IJ.1807 de 24 de Mayo del. 2006

1 DOMICILIO.- Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.

2 CAPITAL: Suscrito US\$ 125.000,00 Número de participaciones; 125.000, Valor: US\$ 10,00 cada una.

3 OBJETO: El objeto de la compañía es: La actividad inmobiliaria, esto es compra venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces urbanos y rurales.....

Quito, 24 MAY. 2006

Dr. José Aníbal Córdova Calderón
INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE QUITO

AR/cc



RAZON DE PROTOCOLIZACION: A petición del Doctor Milton Carrera Proaño, con esta fecha y en cuarenta y cinco (45) fojas útiles, protocolizo en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Vigésimo Cuarta a mi cargo, la copia certificada de escritura de Constitución de la Compañía ATILEUBA CIA.LTDA., que anteceden, Quito, a veinticuatro de julio de dos mil seis.- El Notario (firmado) Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, Notaria Vigésimo Cuarto del cantón Quito, hay un sello.-

Se protocolizó ante mí y en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en Quito, a veinticuatro de julio del dos mil seis.-



Sebastián Valdivieso Cueva
Dr. Sebastián Valdivieso Cueva
NOTARIO VIGESIMO CUARTO
QUITO