

1 quienes de conocer doy fe y dicen que elevan a -

2 3) Escritura Pública la minuta que me entregan , cu
3 yo tenor literal y que transcribo es el siguien-
4 te : " S E Ñ O R N O T A R I O " ;
5 Sírvase incorporar en el protocolo de escritu--
6 ras públicas a su cargo , una que contenga la -
7 c o n s t i t u c i ó n de la Compañía de Res
8 ponsabilidad Limitada denominada " Inmobiliaria
9 Manzanauco Cía. Ltda. " , al tenor de las de--
10 claraciones que constan en las cláusulas a con-
11 tinuación de la comparecencia de los intervinien
12 tes . - I N T E R V I N I E N T E S . - Inter--
13 vienen y suscriben la presente escritura , los -
14 señores : Ingeniero José Ribadeneira Fernández -
15 Salvador ; Fabián Ribadeneira Fernández Salva- -
16 dor ; y , el Doctor Javier Pallares ; además -
17 comparece la cónyuge del socio aportante , Inge-
18 niero José Ribadeneira Fernández Salvador , se-
19 ñora Consuelo Terán de Ribadeneira , dando su -
20 expresa aceptación para la constitución y el a--
21 porte del inmueble efectuado . - - Los compare-
22 cientes son domiciliados en esta ciudad de Quito
23 casados , mayores de edad , ecuatorianos y plena
24 mente capaces para contratar . - ESTATUTOS DE -
25 LA COMPAÑIA " INMOBILIARIA MANZANAUCO CIA .
26 LTDA . " . - - A R T I C U L O P R I M E R O .
27 D E N O M I N A C I O N . - Los comparecientes
28 declaran su actual voluntad de constituir , como



03

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

-- en efecto constituyen una Sociedad de Responsa-
 bilidad Limitada denominada " Inmobiliaria Manza-
 nauco Cía. Ltda. ". - A R T I C U L O S E G U N
 D O . - OBJETO SOCIAL . - El objeto social de la
 Compañía será : a) La planificación , promoción ,
 venta , compra , permuta o aporte de : Terrenos ,
 casas , departamentos , edificios , urbanizaciones
 lotizaciones , parcelaciones y planes de vivienda,
 para lo cual podrá negociar , hipotecar , gravar,
 subdividir , adquirir , transferir , ceder , a--
 rrendar y disponer de propiedades ; b) La admi--
 nistración de bienes propios o de terceros. ; c)
 Los servicios de decoración , reproducción de pla-
 nos y documentos ; d) La importación , exporta--
 ción , distribución y comercialización de materia-
 les para la construcción y planificación ; e) --
 Prestar los servicios de administración comercial
 asesoría en el manejo y dirección de empresas ; -
 f) Desarrollo de sistemas de computación ; g) -
 La representación comercial y mercantil de empre-
 sas nacionales o extranjeras . - Para el cumpli--
 miento de su objeto social , la Compañía podrá -
 realizar toda clase de actos civiles , mercanti--
 les , comerciales o de servicios y asesoría , no
 prohibidos por las Leyes como : Celebrar contra--
 tos de asociación y cuentas en participaciones o
 consorcio de actividades con personas jurídicas o

1 naturales , nacionales o extranjeras , para la rea
2 lización de una actividad determinada ; adquirir
3 acciones , participaciones o derechos de compañías
4 existentes , participando como parte en el contra
5 to constitutivo o fusionándose con otra , o trans
6 formarse en una compañía distinta , conforme lo -
7 dispone la Ley , actuar como mandante o mandata--
8 ria de personas naturales y/o jurídicas a través
9 de su Representante Legal ; ejercer la representa
10 ción de empresas nacionales o extranjeras en lí--
11 neas afines a su objeto social ; abrir toda clase
12 de cuentas corrientes , sean comerciales o banca--
13 rias . - Sin perjuicio de las prohibiciones pre--
14 vistas en otras leyes , la Compañía no podrá rea-
15 lizar ninguna de las actividades contempladas en
16 el Artículo veinte y siete de la Ley de Regula- -
17 ción Económica y Control del Gasto Público . ✓ -

18 A R T I C U L O T E R C E R O . - DURACION . - -

19 El plazo de duración de la Compañía será de trein
20 ta (30) años a partir de la fecha de su inscrip
21 ción en el Registro Mercantil , plazo que podrá -
22 ampliarse o reducirse a voluntad de la Junta Gene
23 ral de Socios . - A R T I C U L O C U A R T O .

24 DOMICILIO . - La Compañía tiene su domicilio prin
25 cipal en la ciudad de Quito , Provincia de Pichin
26 cha , y podrá abrir agencias y/o sucursales en --
27 cualquier lugar del país o del exterior . - A R -

28 T I C U L O Q U I N T O . - IMPORTE DEL CAPI-



04

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

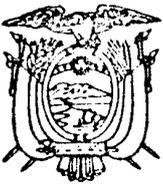
-- TAL . - El capital de la Compañía es de Dos millones seiscientos dos mil sucres 00/100 (S / . 2'602.000,00) dividido en dos mil seiscientos dos (2.602) participaciones de un mil sucres (S/. 1.000,00) de valor cada una . - La Compañía entregará a cada socio un certificado de aportación , en el cual constará necesariamente su calidad de no negociable y el número de las participaciones , que por su aporte le correspondan . - -

A R T I C U L O S E X T O . - INTEGRACION DEL CAPITAL . - El capital suscrito y pagado de la Compañía es de Dos millones seiscientos dos mil sucres y se encuentra pagado en su totalidad mediante aporte hecho en especie y en numerario . -

El capital se encuentra suscrito de la siguiente forma : U N O . - Ingeniero José Ribadeneira Fernández Salvador , suscribe y paga en especie dos mil seiscientos (2.600) participaciones de un mil sucres de valor cada una , equivalentes a Dos millones seiscientos mil sucres (S/.2'600.000,00);

este capital suscrito y pagado en especie del socio , lo efectúa mediante el siguiente aporte hecho en este momento: De un inmueble conocido como Planta segundo y tercer piso Pent-house , terrazas Pent-house y Estacionamiento Pent-house , ubicados en el Edificio en Propiedad Horizontal denominada Condominios La Cumbre . - El terreno

1) donde se levanta el Condominio La Cumbre , lo ad
2 quirió el Ingeniero José Ribadeneira Fernández --
3 Salvador , por compra al Quito Tennis y Golf Club,
4 mediante escritura otorgada el diecinueve de No--
5 viembre de mil novecientos ochenta y cuatro , an-
6 te el Notario Décimo Primero Doctor Rodrigo Salga
7 do Valdez , legalmente inscrita en el Registro de
8 la Propiedad el treinta de Noviembre del mismo a-
9 ño , este inmueble se halla ubicado en la calle -
10 " H " de la Urbanización del Quito Tennis y Golf -
11 Club , y se halla identificado con el número O--
12 chenta y cuatro , perteneciente a la Parroquia de
13 Chaupicruz , Cantón Quito , Provincia de Pichin--
14 cha . - Posteriormente el Ingeniero José Ribade--
15 neira construyó sobre el mencionado lote de terre
16 no , el Edificio en Propiedad Horizontal hoy cono
17 cido como La Cumbre , habiendo obtenido la corres
18 pondiente Declaratoria de Propiedad Horizontal ,
19 según escritura otorgada el veinte de Enero de --
20 mil novecientos ochenta y seis , ante el Notario
21 Doctor Roberto Salgado Salgado , Notario Vigésimo
22 Cuarto de este Cantón , legalmente inscrita el --
23 tres de Marzo del mismo año en el Registro de Re-
24 glamentos y Declaratorias de Propiedad Horizon--
25 tal , Tomo veinte y cuatro a fojas doscientos se-
26 tenta , número cuarenta y siete . - Los linderos
27 generales en donde se levanta el Edificio La Cum-
28 bre , son los siguientes : NORTE , en una longi--

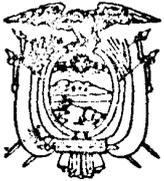


1 -- tud de veinte metros , con la calle " H " ; --
2 SUR , en una longitud de veinte metros nueve cen-
3 tímicos , con el lote número noventa y cinco ; -
4 ESTE , en una longitud de treinta y cinco metros
5 treinta y siete centímetros , con el lote número
6 ochenta y cinco ; y , OESTE , en una longitud de
7 treinta y dos metros veinte y cuatro centímetros
8 con el lote número noventa y seis y dieciseis me-
9 tros noventa y cuatro centímetros con el lote nú-
10 mero setenta y cuatro . - Este lote de terreno --
11 tiene una superficie de Ochocientos veinte y sie-
12 te metros cuadrados cuarenta y siete decímetros -
13 cuadrados . - La planta segundo y tercer piso ,
14 Pent-house ; Terrazas Pent-house y Estacionamien-
15 to Pent-house , que ahora se aportan se encuen- -
16 tran circunscritos dentro de los siguientes linde
17 ros singulares : PLANTA SEGUNDO PISO . - PLANTA -
18 BAJA PENT-HOUSE : NORTE , vacío calle H en una ex
19 tensión de cuatro metros ; hall de ingreso , gra-
20 das en una extensión de dos metros sesenta centí-
21 metros ; vacío calle H en una extensión de siete
22 metros cuarenta centímetros ; SUR , vacío en una
23 extensión de cuatro metros ; vacío en una exten--
24 sión de diez metros ; ESTE , vacío en una exten--
25 sión de dos metros setenta centímetros ; hall y -
26 gradas en una extensión de cinco metros quince --
27 centímetros ; vacío en una extensión de diecinue-
28

[Handwritten signature]

891

ve metros setenta centímetros ; OESTE , vacío en
una extensión de veinte metros sesenta y cinco cen
tímetros ; hall y gradas en una extensión de seis
metros veinte y cinco centímetros ; vacío en una
extensión de cincuenta y cinco centímetros ; ARRI
BA , losa piso planta tercer piso , planta alta -
pent-house en una extensión de setenta y cinco me
tros cuadrados setenta y nueve decímetros cuadra
dos ; losa piso terraza pent-house en una exten--
sión de ciento ochenta y seis metros cuadrados --
seis decímetros cuadrados ; y , ABAJO , losa cielo
departamento primer piso en una extensión de dos-
cientos sesenta y un metros cuadrados ochenta y -
siete decímetros cuadrados . - PLANTA TERCER PI--
SO . - PLANTA ALTA PENT-HOUSE : NORTE , terraza -
pent-house en una extensión de un metro cuarenta
centímetros ; terraza pent-house en una extensión
de siete metros ; SUR , terraza pent-house en una
extensión de un metro setenta centímetros ; vacío
en una extensión de cuatro metros veinte centíme
tros ; terraza pent-house en una extensión de un
metro setenta centímetros ; ESTE , terraza pent--
house en una extensión de un metro ochenta centí
metros ; terraza pent-house en una extensión de -
doce metros cinco centímetros ; OESTE , terraza -
pent-house en una extensión de un metro ochenta --
centímetros ; terraza pent-house en una extensión
de siete metros sesenta y cinco centímetros ; te



1 -- rraza pent-house en una extensión de cuatro me
2 tros veinte centímetros ; ARRIBA , losa cubierta
3 en una extensión de setenta y cinco metros cuadra
4 dos setenta y nueve decímetros cuadrados ; y , A-
5 BAJO , losa cielo planta segundo piso , planta ba
6 ja pent-house en una extensión de setenta y cinco
7 metros cuadrados setenta y nueve decímetros cua--
8 drados . - La planta segundo y tercer piso Pent--
9 house , tienen un área de Trescientos treinta y -
10 siete metros cuadrados sesenta y seis decímetros
11 cuadrados (337,66 m2.) y les corresponde una a-
12 lícua de copropiedad de Veinte y cinco punto --
13 sesenta y cuatro setenta y dos por ciento . - -
14 TERRAZAS PENT-HOUSE : Con un área de ciento noven
15 ta y un metros cuadrados treinta y ocho decíme- -
16 tros cuadrados (191,38 m2.) y una alícuota de -
17 copropiedad de Ocho punto setenta y dos dieciocho
18 por ciento ; NORTE , vacío calle H en una exten--
19 sión de cuatro metros ; vacío calle H en una ex--
20 tensión de diez metros ; pent-house en una exten-
21 sión de un metro setenta centímetros ; pent-house
22 en una extensión de un metro setenta centímetros ;
23 SUR , vacío en una extensión de cuatro metros ; -
24 vacío en una extensión de cinco metros ochenta --
25 centímetros ; pent-house en una extensión de un -
26 metro cuarenta centímetros ; pent-house en una ex
27 tensión de siete metros ; ESTE , vacío en una ex-
28

[Handwritten signature and scribbles]

1 tensión de dos metros treinta centímetros ; pent-
2 house en una extensión de un metro ochenta centí-
3 metros ; pent-house en una extensión de siete me-
4 tros sesenta y cinco centímetros ; pent-house en
5 una extensión de cuatro metros veinte centímetros;
6 vacío en una extensión de diecinueve metros seten-
7 ta centímetros ; OESTE , pent-house en una exten-
8 sión de un metro ochenta centímetros ; pent-house
9 en una extensión de doce metros cinco centíme- -
10 tros ; vacío en una extensión de diecisiete metros
11 ochenta centímetros ; vacío en una extensión de -
12 un metro veinte y cinco centímetros ; ARRIBA , --
13 cielo ; y , ABAJO , losa cielo planta segundo pi-
14 so , planta baja pent-house en una extensión de -
15 ciento ochenta y seis metros cuadrados seis decí-
16 metros cuadrados . - ESTACIONAMIENTO PENT-HOUSE :
17 Con un área de Cuarenta y cuatro metros cuadrados
18 ochenta y un decímetros cuadrados (44,81 m2.) y
19 una alícuota de copropiedad de Dos punto cero cua-
20 trocientos veinte y uno por ciento ; NORTE , ca--
21 lle H en una extensión de dos metros noventa cen-
22 tímicos ; SUR , jardín dos uso exclusivo departa-
23 mento planta baja en una extensión de tres me- -
24 tros ; ESTE , espacio comunal , equipo hidroneumá-
25 tico en una extensión de dos metros cuarenta cen-
26 tímicos ; estacionamiento primer piso en una ex-
27 tensión de trece metros ochenta centímetros ; OES-
28 TE , pared propia en una extensión de diecisiete



1 -- metros noventa y nueve centímetros ; ARRIBA ,
2
3 losa cubierta inaccesible en una extensión de --
4 cuarenta y cuatro metros cuadrados ochenta y un
5 decímetros cuadrados ; y , ABAJO , tierra en una
6 extensión de cuarenta y cuatro metros cuadrados
7 ochenta y un decímetros cuadrados . -- El Inge-
8 niero José Ribadeneira Fernández Salvador , debi-
9 damente autorizado por su cónyuge señora Consue-
10 lo Terán de Ribadeneira , t r a n s f i e r e -
11 por sus propios y personales derechos a favor de
12 " Inmobiliaria Manzanauco Cía. Ltda. " el domi--
13 nio y posesión de los inmuebles aportados con to-
14 do lo que les es anexo , y de manera especial a-
15 aquellos bienes que se hallan detallados en la De-
16 claratoria de Propiedad Horizontal y Cuadro de -
17 Alícuotas que se incorporan a este contrato , su-
18 jetándose al saneamiento por evicción de confor-
19 midad con la Ley . - Esta transferencia los so--
20 cios la aceptan como cuerpo cierto . - Este apor-
21 te se lo realiza de conformidad con el avalúo y
22 el valor asignado por los socios , esto es por -
23 la suma de Dos millones seiscientos mil sucres -
24 (S/. 2'600.000,00), que se desglosa de la si--
25 guiente manera : a) Quinientos mil sucres pre--
26 cipio correspondiente al terreno ; y , b) Dos mi-
27 llones cien mil sucres por las construcciones ,
28 las mismas que tienen un área total de Quinien--

1 los setenta y tres metros cuadrados ochenta y cin
2 co decímetros cuadrados , y su construcción es --
3 con materiales mixtos ; avalúo que lo aceptan y -
4 ratifican solidariamente los socios por medio de
5 la suscripción de este instrumento público ; los
6 impuestos municipales , las costas de la escritu-
7 ra constitutiva de este aporte y cualquier otro -
8 gasto será de cuenta de la Compañía Inmobiliaria
9 Manzanauco Cía. Ltda. - D O S . - Señor Fabián -
10 Ribadeneira Fernández Salvador , suscribe y paga
11 en numerario una (1) participación equivalente a
12 Un mil sucres (S/. 1.000,00) ; y , T R E S . Doc-
13 tor Javier Pallares , suscribe y paga en numera--
14 rio una (1) participación equivalente a Un mil su-
15 cres (S/. 1.000,00) . - A R T I C U L O S E P-
16 T I M O . - GOBIERNO Y ADMINISTRACION . - La Com-
17 pañia será gobernada por la Junta General de So--
18 cios y administrada por el Presidente y el Geren-
19 te General , quienes tendrán las atribuciones , de
20 rechos y obligaciones establecidas en la Ley de -
21 Compañías y en este Estatuto . - La Junta General
22 formada por los socios legalmente convocados y -
23 reunidos , es el órgano supremo de la Compañía .--
24 A R T I C U L O O C T A V O . - ATRIBUCIONES DE
25 LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS . - Son atribucio
26 nes de la Junta General de Socios : a) Designar
27 y remover por las causas legales administradores
28 y gerentes , señalándoles sus remuneraciones; b)



1 -- Nombrar y remover al ~~Comisario~~ , quien estará
2 a cargo de la fiscalización de la Compañía y dura
3 rá un año en el período de sus funciones ; c) A-
4 probar las cuentas y balances que presenten los -
5 administradores y gerentes ; d) Resolver acerca
6 de la forma de reparto de utilidades ; e) Resol-
7 ver acerca de la amortización de las partes socia
8 les ; f) Consentir en la cesión de las partes so
9 ciales previo el consentimiento unánime del capi-
10 tal social ; g) Admitir nuevos socios vía aumen-
11 to de capital por resolución unánime en primera -
12 convocatoria ; h) Decidir acerca del aumento o -
13 disminución del capital social y la prórroga del
14 contrato social ; i) Resolver sobre el gravamen
15 o la enajenación de los inmuebles propios de la -
16 Compañía , sin perjuicio de lo que dispone el Ar-
17 tículo doce de la Ley de Compañías ; j) Resolver
18 acerca de la disolución anticipada de la Compañía ;
19 k) Acordar la exclusión del socio o de los
20 socios de acuerdo con las causales establecidas -
21 en la Ley ; l) Reformar el contrato social y el
22 Estatuto ; y , ll) Ejercer las demás atribucio--
23 nes contempladas en la Ley y Estatutos de la Com-
24 pañia . - A R T I C U L O N O V E N O . - D E L -
25 P R E S I D E N T E . - El Presidente será nombrado por la
26 Junta General de Socios , para el período de tres
27 años y podrá ser socio o no de la Compañía . - -
28

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

Sus deberes y atribuciones son : a) Presidir las sesiones de la Junta General de Socios y firmar - las actas respectivas ; b) Extender y suscribir los nombramientos para los cargos cuya designación corresponda a la Junta General , salvo el suyo que lo será por el Gerente General ; c) Firmar los - certificados de aportación ; y , d) Ejercer las demás atribuciones que le conceda la Ley y los Es- tatutos . - A R T I C U L O D E C I M O . - DE LA SUBROGACION DEL PRESIDENTE . - En caso de - falta temporal del Presidente , le subrogará en - sus funciones el Gerente General designado por la Junta General . - Si la falta fuere permanente , la Junta nombrará un nuevo Presidente . - A R T I C U L O D E C I M O P R I M E R O . - DEL GE- RENTE GENERAL . - Habrá un Gerente General , que será nombrado por la Junta General de Socios , -- por el período de tres años , pudiendo ser socio o no de la Compañía . - Sus deberes y atribucio- nes son : a) Ejercer la representación legal , - judicial y extrajudicial de la Compañía ; b) Di- rigir y coordinar la marcha administrativa de la Empresa , nombrando y señalando su remuneración - del personal subalterno pudiendo inclusive desig- nar gerentes departamentales y contador ; c) Gi- rar y aceptar cheques , ceder , endosar , descon- tar y transferir a nombre de la Compañía , toda - clase de documentos ; d) Abrir y cerrar cuentas



1	-- bancarias , retirar fondos mediante cheques
2	libranzas , órdenes de pago o cualesquier otra --
3	forma , siempre en relación con los negocios de -
4	la Empresa ; e) Dirigir el archivo , contabili--
5	dad y correspondencia de la Compañía ; r) Presen
6	tar a la Junta General de Socios , dentro de se--
7	senta días de concluído el ejercicio económico --
8	respectivo , el balance anual , la cuenta de pér-
9	didas y ganancias y la propuesta de distribución
10	de beneficios ; g) Inscribir en el mes de Enero
11	de cada año en el Registro Mercantil del Cantón ,
12	la lista completa de los socios de la Compañía ,
13	con indicación del nombre , apellido , domicilio
14	y monto del capital aportado , de acuerdo con lo
15	dispuesto por el Artículo ciento treinta y tres -
16	de la Ley de Compañías ; h) Llevar el libro de -
17	actas de las Juntas Generales y actuar como Secre
18	tario de este organismo ; e , i) Ejercer las de-
19	más atribuciones que le confieran la Ley y los Es
20	tatutos . - A R T I C U L O D E C I M O S E -
21	G U N D O . - D E L A S U B R O G A C I O N D E L G E R E N T E -
22	G E N E R A L . - E n caso de ausencia , falta o impedi-
23	mento temporal o permanente del Gerente General,
24	este será subrogado por el Presidente , con todas
25	sus atribuciones , incluyéndose la representación
26	legal , judicial y extrajudicial de la Compañía
27	A R T I C U L O D E C I M O T E R C E R O . -
28	

[Handwritten signature and initials over the text]

60

1 El Presidente y el Gerente General , continuarán

2 en el desempeño de sus funciones , aún cuando ha-

3 ya fenecido su período hasta ser legalmente reem-

4 plazados , salvo el caso de destitución , sin per-

5 juicio de lo dispuesto por el Artículo ciento - -

6 treinta y seis de la Ley de Compañías . - A R -

7 T I C U L O D E C I M O C U A R T O . - Las -

8 Juntas Generales son Ordinarias y Extraordinarias

9 y se reunirán en Quito , domicilio principal de -

10 la Compañía , previa convocatoria a través de la

11 prensa efectuada por el Gerente General por su --

12 propia iniciativa o a pedido del socio o socios -

13 que representen por lo menos , el diez por ciento

14 del capital social para tratar de los asuntos que

15 indiquen en su petición . - Las Juntas Ordinarias

16 se reunirán por lo menos una vez al año , dentro

17 de los tres meses posteriores a la finalización -

18 del ejercicio económico de la Compañía . - Las Ex

19 traordinarias en cualquier época en que fueren -

20 convocadas en uno de los periódicos de mayor cir-

21 culación en la ciudad de Quito , con ocho días de

22 anticipación por lo menos al fijado para la reu--

23 nión . - Es aplicable a estas Compañías lo esta--

24 blecido en los Artículos ciento veinte y uno y dos

25 cientos ochenta de la Ley de Compañías, según lo

26 cual , y no obstante lo dispuesto anteriormente ,

27 la Junta se entenderá convocada y quedará valida-

28 mente constituida en cualquier lugar y tiempo den



1 -- tro del territorio nacional , para tratar cual
 2 quier asunto , siempre que esté presente todo el
 3 capital pagado y los asistentes , quienes deberán
 4 suscribir el acta bajo sanción de nulidad , acep-
 5 ten por unanimidad la celebración de esta Junta .

7 A R T I C U L O D E C I M O Q U I N T O . - -
 8 DEL QUORUM . - La Junta General no podrá consi-
 9 derarse validamente constituida para deliberar en
 10 primera convocatoria , si los concurrentes a ella
 11 no representan más de la mitad del capital social.
 12 La Junta General se reunirá en segunda convocado-
 13 ria , con el número de socios presentes , debien-
 14 do expresarse así en la referida convocatoria . -

15 A R T I C U L O D E C I M O S E X T O . - A --
 16 las Juntas Generales concurrirán los socios perso-
 17 nalmente o por medio del representante , en cuyo
 18 caso la representación se conferirá por escrito y
 19 con carácter especial para cada Junta , a no ser
 20 que el representante ostente poder general legal-
 21 mente conferido . - A R T I C U L O D E C I M O

22 S E P T I M O . - Las Juntas Generales estarán di-
 23 rigidas por el Presidente y en su falta por cua-
 24 lesquiera de los socios designados en la sesión .

25 Actuará como Secretario , el Gerente General y en
 26 ausencia de éste , un Secretario especial que se-
 27 rá nombrado en ese momento . - A R T I C U L O -

28 D E C I M O O C T A V O . - El acta de las deli-

beraciones y acuerdos de las Juntas Generales , -

llevará las firmas del Presidente y del Secretaria-

rio de la Junta , salvo el caso de lo dispuesto -

en el Artículo décimo cuarto de los Estatutos , -

en que deberán firmar todos los asistentes . - Po-

drán ser aprobadas en la misma sesión o dentro de

los quince días posteriores a ella . - Las actas

de las Juntas Generales se llevarán en hojas móvi-

les escritas a máquina en el anverso y reverso ,

las que deberán ser roliadas con numeración contí-

nua y sucesiva y rubricadas una por una por el Se-

cretario . - A R T I C U L O D E C I M O N O --

V E N O . - Las decisiones de la Junta General ,

se tomarán por mayoría de votos del capital concu-

rrente , los votos en blanco y las abstenciones -

se sumarán a la mayoría . - Para efectos de vota-

ción por cada participación de un mil sucres , el

socio tendrá derecho a un voto . - A R T I C U --

L O V I G E S I M O . - EJERCICIO ECONOMICO . -

El año económico de la Compañía , se computará --

desde el primero de Enero hasta el treinta y uno

de Diciembre . - A R T I C U L O V I G E S I M O

P R I M E R O . - La Junta General adoptará las -

normas pertinentes para la distribución de los be-

neficios , a propuesta del Gerente General , he--

chas que sean las deducciones de Ley . - Cada so-

cio tendrá derecho a percibir las utilidades lí--

quidas de la Compañía , a prorrata de la partici-



11

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

-- pación social pagada . - A R T I C U L O V I -

G E S I M O S E G U N D O . - La Compañía forma-
rá un fondo de reserva hasta que éste alcance por
lo menos el veinte por ciento del capital social.
En cada anualidad la Compañía segregará de las u-
tilidades líquidas y realizadas un cinco por cien-
to para este objeto . - Por decisión de la Junta
General , se podrá formar fondos de reserva espe-
ciales o facultativos . - A R T I C U L O V I -

G E S I M O T E R C E R O . - Para la disolu-
ción y liquidación de la Compañía , se observará
las normas establecidas en la Ley de Compañías ,
y además las que la Junta General de Socios esti-
me conveniente dictar . - A R T I C U L O V I -

G E S I M O C U A R T O . - En todo lo no contem-
plado en los presentes Estatutos , se entenderán
incorporadas las normas pertinentes de la Ley de
Compañías , las del Código de Comercio , los con-
venios de las partes y las disposiciones del Cód-
igo Civil que fueren aplicables a este contrato de
compañía . - D I S P O S I C I O N E S T R A N -

S I T O R I A S . - a) La parte pagada del capi-
tal aportado en numerario de la Compañía , ha si-
do depositada en una cuenta bancaria especial de
integración de capital , según consta del certifi-
cado de depósito que se protocoliza juntamente --
con esta escritura ; b) Se autoriza expresamente

1 al Doctor Javier Pallares para que realice todos
2 los trámites encaminados a la constitución de la
3 Compañía , hasta su inscripción en el Registro --
4 Mercantil y de Sociedades . - C O N C L U S I O N .

5 Cumpla usted señor Notario , con las demás forma-
6 lidades de Ley , para el perfeccionamiento de es-
7 ta escritura , de la misma que se servirá confe--
8 rirme cuatro copias certificadas e igual número -
9 de copias simples de la misma : - - Hasta aquí -
10 la minuta , que se halla firmada por el Doctor -
11 Javier Pallares , con Matrícula número mil doscien
12 tos sesenta y ocho , la misma que los comparecien
13 tes aceptan y ratifican en todas sus partes , y -
14 leída que les fue integramente esta Escritura por
15 mí el Notario , firman conmigo en unidad de acto
16 de todo lo cual doy fe - (firmado) Fabián -
17 Ribadeneira Fernández Salvador ; cédula de Iden-
18 tidad número : 170021838-9 ; cédula Tributaria -
19 número : 08281 . - (firmado) José Ribadeneira
20 Fernández Salvador ; cédula de Identidad número:
21 170123589-5 ; cédula Tributaria número : 019421.
22 (firmado) Consuelo Terán de Ribadeneira ; cédu
23 la de Identidad número : 170244409-0 ; cédula Tri
24 butaria número : 9144 . - (firmado) Javier Pa--
25 llares ; cédula de Identidad número: 170195743-1;
26 cédula Tributaria número : 025009 . - (firmado)
27 El Notario , Doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo .

28 DOCUMENTOS HABILITANTES :

ESCRITURA NUMERO TRESCIENTOS CATORCE (Nº 314) .--



NOTARIA
VIGESIMO
CUARTA



1 En la ciudad de
 2 San Francisco -
 3
 4 DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL de Quito, capital
 5 DEL CONDOMINIO " LA CUMBRE " de la República
 6 Propietario: del Ecuador, -
 7 Ing. José Ribadeneira F.S. hoy, día lunes,
 8 Cuantía Indeterminada veinte de Enero
 9 Dí 3 copias de mil novecien-
 10 tos ochenta y -
 11 seis; ante mí, doctor Roberto Salgado Salgado, Notario
 12 Vigésimo Cuarto de este cantón, comparecen: por una par-
 13 te, el señor Ingeniero José Ribadeneira Fernández-Sal-
 14 vador, por sus propios y personales derechos, de nacio-
 15 nalidad ecuatoriana, estadocivil casado, domiciliado en
 16 esta ciudad, mayor de edad, legalmente capaz para con-
 17 tratar y obligarse, a quien de conocerle doy fe; y, di-
 18 ce que eleva a escritura pública la minuta que me entre-
 19 ga, cuyo tenor es el siguiente: " S E Ñ O R N O T A
 20 R I O :- En el Registro de escrituras públicas a su car-
 21 go, díguese incorporar la siguiente Declaratoria de Pro-
 22 piedad horizontal.- P R I M E R A. COMPARECIENTE.- Com-
 23 parece el señor Ingeniero José Ribadeneira Fernández
 24 Salvador, por sus propios y personales derechos.- El com-
 25 pareciente es ecuatoriano, casado, mayor de edad, domi-
 26 ciliado en esta ciudad de Quito y plenamente capaz para
 27 contratar.- S E G U N D A. ANTECEDENTES.- a) El señor
 28 Ingeniero José Ribadeneira Fernández Salvador, es pro-

Dr. ROBERTO SALGADO SALGADO

1 propietario del lote de terreno ubicado en la calle "H" de
2 la Urbanización de Quito Tennis y Golf Club, inmueble i-
3 dentificado con el Número ochenta y cuatro, en la parro-
4 quia de Chaupicruz, cantón Quito, provincia de Pichincha,
5 adquirido por compra al Quito Tennis y Golf Club mediante
6 escritura otorgada el diecinueve de Noviembre de mil -
7 novecientos ochenta y cuatro, ante el Notario Décimo Pri-
8 mero doctor Rodrigo Salgado Valdez, legalmente inscrita
9 en el Registro de la Propiedad el treinta de Noviembre
10 del mismo año.- b) Este inmueble tiene una superficie
11 de ochocientos veintisiete metros cuadrados cuarenta y
12 siete decímetros cuadrados, y se encuentra circunscrito
13 dentro de los siguientes linderos generales: NORTE, en
14 una longitud de veintemetros, con la calle H; SUR, en
15 una longitud de veinte metros nueve centímetros, con el
16 lote Número noventa y cinco; ESTE, en una longitud de
17 treinta y cinco metros treinta y siete centímetros, con
18 el lote Número ochenta y cinco; y, OESTE, en una longi-
19 tud de treinta y dos metros veinticuatro centímetros, con
20 el lote Número noventa y seis y dieciséis metros noventa
21 y cuatro centímetros con el Lote Número setenta y cua-
22 tro.- c) Mediante Oficio Número siete mil seiscientos
23 dieciséis del veinte de diciembre de mil novecientos
24 ochenta y cinco que se agrega, el Ilustre Municipio de
25 Quito autorizó someter al Régimen de Propiedad Horizon-
26 tal el inmueble antes descrito conocido como CONDOMINIO
27 LA CUMBRE.- T E R C E R A. DECLARATORIA DE PROPIEDAD
28 HORIZONTAL.- Con estos antecedentes, el señor Ingeniero



NOTARIA
VIGESIMO
CUARTA



José Ribadeneira Fernández-Salvador, por sus propios y

personales derechos, propietario del predio en mención

declara expresamente someter al Régimen de Propiedad -

Horizontal la construcción que se levanta sobre el lote

de terreno ubicado en la calle "H" de la Urbanización

de Quito Tennis y Golf Club, parroquia Chaupicruz del -

cantón Quito descrito anteriormente y denominado CONDO

MINIO LA CUMBRE.- En consecuencia, la transferencia, -

gravamen, arrendamiento, uso, usufructo o cualquier o

tro modo de limitar su dominio se sujetarán a las pres-

cripciones de la Ley de Propiedad Horizontal y a lo -

determinado en la presente escritura pública.- C U A R

T A.- Forma parte integrante y principal de esta es-

critura, los siguientes documentos: a) Oficio del Ilus-

tre Municipio de Quito Número siete mil seiscientos die-

ciséis del veinte de diciembre de mil novecientos ochenta

ta y cinco; b) Reglamento de Copropiedad y Administra-

ción; c) Cuadro de Areas y alícuotas; y, d) Planos de-

bidamente aprobados y sellados por la respectiva Sec-

ción del Ilustre Municipio de Quito.- CONCLUSION.- Agre-

gue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo

y documentos necesarios para la validez y eficacia del

presente instrumento, confiriéndome tres copias certifi-

cadas y dos simples del mismo".- (HASTA AQUÍ LA MINUTA

que queda elevada a escritura pública con todo su valor

legal y que el otorgante la acepta entoda y cada una

de sus partes, la misma que está firmada por el señor

doctor Javier Pallares, afiliado al Colegio de Abogados

Dr. ROBERTO SALGADO SALGADO

de Quito, bajo el Número mil doscientos sesenta y ocho).-

Para la celebración de esta escritura se observaron los preceptos legales del caso; y, leída que fue al compareciente íntegramente por mí, el Notario, se ratifica en ella y firma conmigo, en unidad de acto de todo lo cual doy fe.- (firmado), Ing. J. Ribadencira.- Ingeniero José Ribadencira Fernández-Salvador, propietario.- Cédulas

Ciudadanía diecisiete cero ciento veintitrés mil quinientos ochenta y nueve-cinco.- Tributaria Número cero

treinta y cinco mil setecientos setenta y seis.- El Notario, (firmado) Salgado R.- Doctor Roberto Salgado

Salgado.- DOCUMENTOS HABILITANTES: "SINDICATURA MUNICIPAL.- Oficio Número siete mil seiscientos dieciséis.-

Quito, a veinte de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco.- Señor NOTARIO PUBLICO DEL CANTON.- Presente.

Señor Notario:- Comunico a usted que el señor Alcalde, mediante Autorización Número ochocientos cincuenta y una de fecha once de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, procedió a declarar de acuerdo con el Artículo diecinueve de la Ley de la materia, en Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble de propiedad de Ingeniero

José Ribadencira Fernández-Salvador ubicado en Urbanización Quito Tennis Condominio La Cumbre, lote Número

ochenta y cuatro, calle "H".- Declaratoria que la hago conocer para los fines consiguientes, y a la cual me

adhiero como corepresentante legal del Municipio.- La

Ilustre Municipalidad no se responsabiliza por cualquier

compromiso de venta o venta de dependencias, efectuados



NOTARIA
VIGESIMO
CUARTA



1 antes de terminarse el edificio, y en tanto el interesa-

2 de no haya obtenido el certificado de habitabilidad, -

3 cuando esté terminado el mismo. - Las construcciones us-

4 tarán sujetas a los planes aprobados por el Ilustre Mu-

5 nicipio por medio de sus correspondientes Departamentos,

6 con informe Número doscientos setenta y tres del veinti-

7 siete de Noviembre de mil novecientos ochenta y cinco.

8 Muy atentamente, (firmado) Ilegible. - (Hay un sello) "

9 "SINDICATURA MUNICIPAL. - Número mil ochocientos. - Quito,

10 diez de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco. - A

11 asunto: Autorizar la declaratoria de propiedad horizontal

según lo dispuesto en el presente informe. - Señor ALCAL

DE DE SAN FRANCISCO DE QUITO. - En su Despacho. - Señor

Alcalde: En relación a la solicitud presentada por el

Ingeniero José Ribadencira Fernández-Salvador tendiente

a conseguir se autorice la Declaratoria de propiedad -

horizontal del inmueble ubicado en: Urbanización Quito

Tennis Condominio LA CUMBRE lote Número ochenta y cuatro

calle "H" de propiedad de Ingeniero José Ribadencira For-

nández-Salvador. - Me permite expresar a usted señor Al-

calde, que comparto con el criterio favorable del Depar-

tamento de Obras, constante en el Oficio Número siete -

cuatro cinco uno de fecha de veintinueve de Noviembre

de mil novecientos ochenta y cinco. - Los cambios que al-

teran los planes de la construcción, serán de exclusiva

responsabilidad de los propietarios. - El Ilustre Muni-

cipio no autoriza escrituras de enajenación definitiva,

mientras no se haya obtenido el certificado de habilidad

Dr. ROBERTO SALGADO SALGADO

de Ingeniería Sanitaria de la Dirección de Higiene Muni-

1
2 ciplal cuando esté terminado el edificio.- Devuelva docu-
3 mentación estudiada, inclusive planos.- Muy atentamente-
4 (firmado) Ilegible.- Dr. Bernardo Jaramillo Sáenz, Jefe de
5 la Asesoría Jurídica - Procurador Síndico Municipal.-
6 (Hay un sello)".--- " AUTORIZACION NUMERO OCHOCIENTOS
7 CINCUENTA Y UNO.- En base a los informes favorables -
8 Números siete mil cuatrocientos cincuenta y uno de Obras
9 Publicas Municipales y mil ochocientos de Sindicatura
10 Municipal de fechas veintinueve de Noviembre de mil no-
11 vecientos ochenta y cinco y de diez de diciembre de mil
12 novecientos ochenta y cinco, autorizo la continuación
13 del trámite solicitado por el señor Ingeniero José Ri-
14 badeneira Fernández-Salvador.- Quite, a once de diciem-
15 bre de mil novecientos ochenta y cinco.- (firmado),
16 Ilegible.- Señor Gustavo Herdeíza León, Alcalde de San
17 Francisco de Quito.- (Hay un sello)".---- "R E G L A
18 M E N T O I N T E R N O D E C O P R O
19 P I E D A D D E L C O N D O M I N I O " L A
20 C U M B R E ":- EN EL MISMO QUE SE ENCUEN
21 TRA DETALLADO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL,
22 DEL EDIFICIO, DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y DE LOS
23 BIENES COMUNES; DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES
24 DE LOS COPROPIETARIOS; DE LA CUOTA DE DERECHOS
25 Y OBLIGACIONES; DE LAS PROHIBICIONES; DE LOS
26 ORGANOS DE ADMINISTRACION; DE LAS CONVOCATORIAS,
27 DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DEL DIREC
28 TOR, DEL ADMINISTRADOR Y DISPOSICIONES GENERALES.-

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL
CONDominio LA CUMBRE

CAPITULO I

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO PRIMERO.- RELACIONES DE COPROPIEDAD: El CONDOMINIO LA CUMBRE que en este Reglamento se lo denominará simplemente "El Condominio", estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento de esta Ley y más disposiciones legales pertinentes, así como por este Reglamento Interno de Copropiedad.-

En consecuencia, este Reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de los diferentes condueños, así como la Administración, el uso, la conservación y reparación del Condominio.-

ARTICULO SEGUNDO.- BIENES EXCLUSIVOS Y COMUNES.- El Condominio comprende bienes exclusivos de los propietarios singularmente considerados y bienes comunes de todos los condueños.- Cada propietario ejercerá sus derechos tanto de sus bienes exclusivos como de los bienes comunes o en copropiedad con sujeción al Régimen Legal de la Propiedad Horizontal y los respectivos reglamentos inclusive este Reglamento Interno.-



CAPITULO II

DEL EDIFICIO

ARTICULO TERCERO.- UBICACION Y ESTRUCTURA.- El CONDOMINIO está situado en la Urbanización del Quito Tenis, Calle "H" de la ciudad de Quito, está edificado sobre un solar de 827,47 metros cuadrados de superficie y el área construida es de 1.338,46 metros cuadrados.- Esta construcción está constituida por: Planta Subsuelo - Estudio, Jardín uso exclusivo Estudio, Estacionamiento Estudio - Planta Baja, Departamentos, Estacionamiento - Planta Baja - Jardines 1,2 y 3 uso exclusivo Planta Baja - Planta Primer Piso - Departamento, Estacionamiento Primer Piso - Planta segundo y tercer piso (Pent House) Terraza Pent House, Estacionamiento Pent House y bienes comunes.-

ARTICULO CUARTO.- PLANOS.- En los planos protocolizados en esta Notaría Vigésima Cuarta del Cantón Quito, de conformidad con el Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, constan los linderos, dimensiones y ubicación del Condominio, el número de plantas que lo integran, así como de departamentos residenciales y estacionamientos ubicados en las diferentes plantas, con sus respectivas especificaciones, espacios de circulación, instalaciones y más bienes comunes del Condominio.- Los antedichos planos forman partes integrante de este Reglamento.-

CAPITULO III

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO QUINTO.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos, accesos privados, y estacionamientos de vehículos, son bienes de dominio privativo y singular de cada propietario.- Están incluidos en este derecho de dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad de su espesor.- Son paredes medianeras: a) Las que separan un departamento o local de otro distinto dueño; b) las que separan un departamento o local de los espacios de circulación o de los ductos e instalaciones de servicio general; y, c) Las que delimiten el Edificio con el exterior.- La propiedad sobre los bienes exclusivos no incluye las ventanas, vidrios, marcos, puertas que comunican con espacios de circulación, cámaras de aire interpuestas entre los pisos ni las losas del piso, todo lo cual está entre los bienes comunes del Condominio.-

ARTICULO SEXTO.- ESTACIONAMIENTOS.- La propiedad de los estacionamientos de vehículos es separable de la propiedad de los departamentos del Condominio.- En consecuencia, pueden enajenarse a cualquier título, inclusive a quien no sea copropietario del Edificio, si no hubiera copropietarios interesados en los mismos, en igualdad de condiciones.-

ARTICULO SEPTIMO.- GASTOS DE MANTENIMIENTO.- Es por cuenta y cargo de cada propietario los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos, así como el pago de servicios, tasas, impuestos y cualquiera otra contribución que correspondan a tales bienes.-

ARTICULO OCTAVO.- BIENES COMUNES.- Los bienes comunes del Condominio no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva, teniendo cada condómino sobre ellos un derecho indivisible comunitario y dependiente, cuya cuota o alícuota está fijada en este Reglamento.-

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

ARTICULO DECIMO.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comoditario, usuario o acreedor anticrético sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio y podrá además, sustituir en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria del propietario para el fiel cumplimiento de las mismas.-

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los

gastos de Administración, conservación, reparación, reposición o mejoramiento de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios, según las cuotas o alcuotas que este Reglamento establece.- Se exceptúan los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del copropietario o usuario responsable.- Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de los daños que causen sus arrendatarios, usuarios, comodatarios o acreedores anticréticos en los bienes comunes del Edificio.-

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.- En caso de usufructo, serán de cargo del usufructuario las expensas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación, reparación, reposición o mejora de los bienes comunes del Edificio.-

ARTICULO DECIMO TERCERO.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del Condominio que no tienen el carácter de bienes exclusivos, tales como: a) El terreno sobre el cual está construido el Condominio, con inclusión de los espacios destinados a retiros o distancias establecidas por la Ley, Ordenanza o cualquiera otra disposición legal; b) Su estructura resistente; c) Las paredes medianeras, en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan el Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicio general; d) La fachada del Edificio y sus caras exteriores, con inclusión de las ventanas, vidrios, paredes voladizas, adornos, balcones; e) Espacios de circulación, escaleras, ascensores y puertas que comunican los departamentos o locales con los corredores o espacios de circulación; f) Escaleras exteriores, rampas de acceso a los estacionamientos de vehículos y espacios de circulación de los mismos; g) Jardineras exteriores; h) El área comunal; i) Los equipos e instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas, contra incendios, de agua potable, equipos adicionales de electricidad, almacenamiento, distribución de agua y cualesquiera otros de índole similar; j) Los ductos y recolectores de basura; k) Cuartos de máquinas y demás locales de servicios comunes del Condominio; l) En general, los demás elementos y partes del Condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.-



CAPÍTULO IV

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO DECIMO CUARTO.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios: a) Ejercer su derecho de propiedad sobre sus bienes exclusivos y usar y disponer de ellos libremente sin otras limitaciones que las determinadas por la Ley y los Reglamentos; b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del

01

Condominio y usar de ellos en la forma adecuada, con las limitaciones legales y reglamentarias; c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer sus derechos de expresión, petición de voto y, en general de todos cuantos le franqueen la Ley y los Reglamentos; d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el Régimen de Propiedad Horizontal, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera; e) Permitir al Administrador la inspección de sus departamentos o locales en caso de daño de las instalaciones, quejas de copropietarios, infracciones al reglamento u orden expresa de la Asamblea de Copropietarios; f) Notificar al Administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario, por más de veinte y cuatro horas de la ciudad, quedare encargado de la custodia de las llaves de sus locales o departamentos, a fin de recurrir a tal persona en caso de emergencia; g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, con el objeto de que el adquirente o usuario de estos se someta expresamente al Régimen de Propiedad Horizontal, a este Reglamento y todas las resoluciones generales que estuvieren vigentes y que hayan sido tomadas por la Asamblea de Copropietarios.- El Administrador no otorgará la certificación a que se refiere el Artículo Noveno del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, sin la previa verificación de que en el respectivo contrato que se haya celebrado conste la cláusula en mención; h) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y las extraordinarias reglamentariamente impuestas para la Administración; reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes, con arreglo a la tabla de alícuotas inserta en este Reglamento; i) Solicitar autorización a la Asamblea de Copropietarios para realizar trabajos de mantenimiento y readecuaciones de los locales de su propiedad que puedan causar molestias a los condóminos, como ruidos, olores, tráfico de materiales, obreros, etc; j) El cumplimiento de los demás derechos y obligaciones establecidos al respecto en las Leyes y Reglamentos.-

CAPITULO V

DE LA CUOTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTICULO DECIMO QUINTO:=- TABLA DE ALICUOTAS.- Los derechos y acciones que en concepto del valor de sus bienes, de conformidad con el Artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal, corresponden a cada condómino, respecto a los bienes comunes del Condominio se regirán con sujeción a la tabla de alícuotas.- Estas mismas alícuotas se aplicarán en las votaciones de la Asamblea de Copropietarios.- Se agrega como parte integrante de este Capítulo el Cuadro de Superficie y Alícuotas que se protocoliza con esta escritura.-

CAPITULO VI

DE LAS PROHIBICIONES

ARTICULO DECIMO SEXTO.- PROHIBICIONES.- Esta prohibido a los propietarios y, en general, a quienes ejerzan de una u otra manera derechos de uso sobre bienes exclusivos del Condominio: a) Modificar, alterar, destruir o dañar, ni aún a pretexto de mejora, los bienes comunes del Condominio; b) Abusar de estos bienes comunes, hacer uso contrario a su destino natural, obstaculizar de cualquier manera el legítimo uso de los demás; c) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios al Reglamento, o que afecten las buenas costumbres o la higiene, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del Edificio; d) Establecer en su bien exclusivo: Talleres, fábricas, depósitos, almacenes, restaurantes, pensiones o residenciales, aulas educativas, salas de conferencia, consultorios médicos, para dentistas y otros similares, despachos de Abogados y profesionales en general, dependencias de oficinas públicas o de otros servicios al público y sin excepción destinar el bien para otro uso que no sea el diseñado en el plano protocolizado, y que deberá constar obligatoriamente en el respectivo contrato de compraventa; e) Instalar máquinas que ocasionen ruido, produzcan vibración, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica; f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o malolientes; g) Mantener abiertas las puertas que comunican el bien exclusivo con los espacios de circulación o utilizar estos como sala de espera o colocar en ellos objetos de cualquier clase, tales como: maletas, cajones, etc.; h) Causar ruidos, o tocar música que trasciendan el ámbito del departamento o local; i) Introducir perros u otros animales o permitir su entrada al Condominio; j) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras o ascensores del Condominio como lugares de almacenamiento, reunión o trabajo; k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios del Edificio, en sus balcones, en los vestíbulos, corredores, escaleras, ascensores, en las puertas que comunican el bien exclusivo con los espacios de circulación y, en general, con los bienes comunes del Condominio; l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Condominio, salvo la autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y limitaciones que ellas lo permitan, de conformidad con el uso comercial de la plaza, y la categoría e índole del negocio, para todo lo cual la Asamblea dará instrucciones escritas y generales aplicables a todos los copropietarios, al Administrador del Condominio.- Igualmente está prohibido colocar cortinas o visillos en las ventanas de la fachada del Condominio correspondientes a cada bien exclusivo que no sean de color blanco con textura lisa o semilisa y de trama cenida; m) Instalar antenas de radio o televisión sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de



Copropietarios, para lo cual ésta dará instrucciones escritas y generales aplicables a todos los copropietarios, al Administrador del Condominio; m) Colgar ropa, alfombras u otros objetos en las ventanas y balcones del Condominio; n) Estacionar camiones o vehículos pesados en los estacionamientos de vehículos; ñ) Penetrar sin autorización del Administrador a los cuartos de la planta de emergencia, transformador, medidores y bombas de agua; o) Cometer cualquier acto que afecte a los bienes comunes del Condominio o que esté vedado según el uso correcto del bien exclusivo, de conformidad con las Leyes, Reglamentos y Resoluciones de la Asamblea de Copropietarios.-

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- SANCIONES.- El condómino o usuario del Condominio que perpetrare actos prohibidos, según lo dispuesto en el Artículo anterior, será sancionado con multa de cincuenta a cinco mil sucres, según la gravedad de la infracción, que la impondrá el Juez por petición del Administrador del Condominio, quien procederá por iniciativa propia o a petición de un condómino, sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar por perjuicio ocasionado.-

CAPITULO VII

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- Son órganos administrativos del Condominio: La Asamblea de Copropietarios, el Director y el Administrador.-

ARTICULO DECIMO NOVENO.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la autoridad máxima y el organismo regulador de la administración y conservación de la Propiedad Horizontal y se integra con los condóminos, sus representantes o mandatarios, reunidos en sesión con el quórum y más condiciones reglamentarias.- Se regirá por la Ley y sus Reglamentos.-

ARTICULO VIGESIMO.- PRESIDENCIA Y SECRETARIA.- El Presidente titular de la Asamblea es el Director, en caso de falta de éste, durante la sesión se designará un copropietario que presida.- El Secretario titular es el Administrador, en caso de falta de éste en la sesión, la sala designará un Secretario Ad-Hoc que no necesita ser condómino para actuar.-

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias que se reunirán en la sede social del Condominio.- Las ordinarias tendrán lugar una vez al año, dentro del primer trimestre del año; entre los puntos del orden del día constará el informe del Presidente sobre su gestión anual y el del Administrador con una información pormenorizada de los gastos de administración, el proyecto de presupuesto para el año correspondiente y las sugerencias para la mejor marcha de la administración y buen mantenimiento del Condominio.- Se presentará además el balance de la gestión económica del

respectivo ejercicio anual.- Las sesiones extraordinarias se reunirán cuando fueren reglamentariamente convocadas y no se podrán tratar en ellas ningún asunto que no conste en el orden del día que formará parte integrante de la convocatoria.-

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- CONVOCATORIAS.- La convocatoria a Asamblea para sesión ordinaria la hará el Director, por iniciativa propia o a petición del Administrador o de cualquiera de los condóminos.- Si el Director no la convocare dentro del primer trimestre del año, podrán hacerlo diez copropietarios con sus firmas.- La convocatoria con inclusión del orden del día se efectuará mediante comunicación escrita que se entregará en los departamentos o locales de cada propietario; deberá haber una constancia de tal entrega, haya estado presente o no el respectivo propietario.- También se podrá convocar mediante publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad.- En todo caso la convocatoria se efectuará con seis días por lo menos de anticipación.-



ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- QUORUM.- El quórum para sesionar estará integrado por una concurrencia de condóminos o representantes debidamente acreditados que complete por lo menos el 50% de la totalidad de las alcuotas de copropietarios.- En la segunda convocatoria se instalará la Asamblea con el número de copropietarios o representantes que concurren.-

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- REPRESENTACION.- Los condóminos pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representantes.- La representación se otorgará mediante poder notarial que podrá otorgarse por tiempo indefinido, o por medio de carta-poder privada dirigida al Director, y válida únicamente para una sesión.- Copias auténticas de estas representaciones se agregarán al Acta de la respectiva sesión.- En ningún caso el arrendatario, comodatario o usuario tendrá derecho a asistir a una Asamblea, si no es representante del copropietario mediante poder o carta-poder en las condiciones antedichas.-

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- DERECHO DE VOTO.- Cada condómino tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje sobre los bienes comunes del Edificio o alcuota según lo dispuesto en el Artículo 15.-

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que represente más de la mitad de los derechos de los concurrentes a la sesión.- Exceptuándose de esta disposición: a) Las votaciones para reformas al reglamento, que necesitarán una mayoría no inferior al ochenta y cinco por ciento de la totalidad de los derechos del condómino; b) Las decisiones sobre mejoras voluntarias y aprobación de expensas extraordinarias, que requerirán el 80% de los asistentes a la sesión; y, c) Las decisiones referentes a la modificación de la estructura

resistente, aumento de Edificación y cambios en la fachada del Condominio, que requerirán el consentimiento unánime de todos los condóminos.-

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobados en la misma sesión, estarán autorizadas, con las firmas del Presidente de la sesión y su Secretario.- El Secretario titular llevará bajo su responsabilidad estas actas en una carpeta en hojas móviles escritas a máquina, en el anverso y reverso, que deberán ser foliadas y con numeración continua y sucesiva y rubricadas, una por una, por el Secretario titular o por el Secretario Ad-Hoc en las actas en que no hubieren actuado el primero.-

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los condóminos, arrendatarios, comodatarios, usuarios y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos en el Condominio.-

ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- DERECHOS Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea: a) Elegir y remover de sus cargos al Director y al Secretario; b) Examinar y resolver sobre las cuentas, balances, presupuestos e informes que presentará el Administrador por intermedio del Director; c) Interpretar con fuerza obligatoria este Reglamento; d) Ordenar cada vez que se estime conveniente la fiscalización de las cuentas y caja de la administración; e) Resolver cualquier asunto referente a la administración del Condominio y ejercer los derechos y cumplir las obligaciones inherentes, de conformidad con la Ley y los Reglamentos.-

ARTICULO TRIGESIMO.- CORRESPONDENCIA.- La correspondencia de la Asamblea será firmada por el Secretario, quien además llevará el archivo.-

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- DEL DIRECTOR.- El Director será elegido por la Asamblea de Copropietarios.- Su periodo durará un año y podrá ser reelegido.- Para ser Director será necesario tener la calidad de propietario del Condominio.-

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.- Son deberes y atribuciones del Director: a) Autorizar por escrito al Administrador para la celebración de contratos laborales con el personal de trabajadores que requiera el Condominio; b) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar por un mismo concepto egresos superiores a los veinte mil sucres; c) Revocar o reformar las instrucciones dadas al Administrador sobre sus funciones específicas, cuando lo crea conveniente; d) Cuidar que el Administrador lleve un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, arrendadores anticréticos y usuarios del Condominio, con indicación de sus correspondientes alcuotas y más datos pertinentes; e) Convocar a la Asamblea de Copropietarios y presidir sus sesiones; f) Los demás deberes

y atribuciones que le otorgan la Ley y los Reglamentos.-

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del Condominio será contratado por el Director, previa aprobación de la Asamblea de Copropietarios por el período de un año.- Este contrato podrá renovarse indefinidamente.- Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del Condominio.- En caso de falta temporal del Administrador el Director nombrará un sustituto, hasta que se reintegre el titular.- Si la falta de éste es definitiva igualmente se nombrará un sustituto hasta que la próxima Asamblea de Copropietarios le autorice al Director contratar un nuevo titular.-

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.- Administrar los bienes comunes del Edificio, cuidar su buena conservación, ordenando las obras y reparaciones que fueren necesarias; b) Someter a conocimiento del Director con la periodicidad convenida con el Director, y cuando lo solicite extraordinariamente, las cuentas, presupuestos, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre sus actividades administrativas; c) Recaudar, dentro de los cinco primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias de los copropietarios y en caso de mora, cobrarlas judicialmente con los recargos del caso; d) Recaudar de los copropietarios las expensas extraordinarias autorizadas por la Asamblea y, en caso de mora que exceda de treinta días, cobrarlas por la vía judicial con los recargos del caso; e) Ordenar las reparaciones de los daños causados por culpa de copropietarios o terceros y cobrar al responsable el valor de tales daños, inclusive por la vía judicial de ser necesario; f) Demandar ante el Juez la imposición de multas previstas en el Reglamento Interno; g) Celebrar los contratos de adquisición o los de arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Edificio, hasta la cuantía de cincuenta mil sucres por cada contrato, por cantidades mayores solicitará la autorización del Director antes de suscribir el respectivo contrato; h) Celebrar los contratos de trabajo con el personal subalterno, previa autorización del Director, y cumplir fiel y oportunamente con las obligaciones patronales correspondientes; i) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar los cheques hasta por veinte mil sucres sin autorización del Director, sin perjuicio de su responsabilidad personal sobre las autorizaciones que previamente debe obtener el Director para el gasto de los fondos a su cargo, manejar el fondo rotativo para gastos menores en la cuantía y condiciones establecidas de comun acuerdo con el Director; j) en general, conducir la gestión económica del Condominio con celo y eficacia; k) Llevar una correcta contabilidad de la administración del Condominio; l) Cumplir religiosamente con la obligación que se le impone en la cláusula 14 literal g); m) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, instrucciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropie-



1) Ejercer los demás derechos y

2) cumplir las demás obligaciones que le correspondan por

3) Ley y los Reglamentos. DISPOSICIONES GENERALES. PRIMERA.

4) Los copropietarios declararán al suscribir el contrato

5) correspondiente la compraventa de sus bienes exclusivos

6) que aprueban y se adhieren sin reservas a este Reglamento

7) Interno de Copropiedad. SEGUNDA. Forman parte integrante

8) de este Reglamento los planos del Condominio. f) Ilegible".-

9) "ALICUOTAS CONDOMINIO LA CUMBRE.-

10	LOCAL	AREA	ALICUOTA
11			
12	Planta Subsuelo estudio	145.60 M2.	11.0591
13	Jardín uso exclusivo estudio	108.63 M2.	4.9506
14	Estacionamiento estudio	31.81 M2.	1.4497 17.4594
15			
16	Planta baja departamento	261.87 M2.	19.8905
17	Estacionamiento planta baja	31.77 M2.	1.4479
18	Jardines 1 + 2 + 3 uso exclu		
19	sivo planta baja	75.79 M2.	3.4540 24.7924
20			
21	Planta primer piso departa--		
22	mento	261.82 M2.	19.8905
23	Estacionamiento primer piso	31.74 M2.	1.4466 21.3371
24			
25	Planta segundo y tercer piso		
26	Pent-House	337.66 M2.	25.6472
27	Terrazas pent-house	191.38 M2.	8.7218
28	Estacionamiento pent-house	44.81 M2.	2.0421 36.4111

100.0000 100.0000
 =====

LISTADO DE PLANOS DEL EDIFICIO "LA CUMBRE"

20

TOTAL DE HOJAS: 15 hojas

HOJA No. 1-A	CONTENIDO: Planta Subsuelo Implantación	Escala 1:50 " 1:100
HOJA No. 2-A	CONTENIDO: Planta Baja	" 1:50
HOJA No. 3-A	CONTENIDO: Planta Primer Piso Planta Segundo Piso	" 1:50
HOJA No. 4-A	CONTENIDO: Planta Tercer Piso Plantas Cubiertas	" 1:50
HOJA No. 5-A	CONTENIDO: Corte A-A Corte B-B	" 1:50
HOJA No. 6-A	CONTENIDO: Fachada Norte Fachada Oeste	" 1:50
HOJA No. 7-A	CONTENIDO: Fachada Sur Fachada Este	" 1:50
HOJA No. 1'E	CONTENIDO: Planta Subsuelo	" 1:50
HOJA No. 2'E	CONTENIDO: Planta Baja	" 1:50
HOJA No. 3'E	CONTENIDO: Planta primer Piso Planta Segundo Piso	" 1:50
HOJA No. 4'E	CONTENIDO: Planta Tercer Piso Plantas Cubiertas	" 1:50
HOJA No. 1'S	CONTENIDO: Planta Subsuelo Implantación, ubicación	" 1:50
HOJA No. 2'S	CONTENIDO: Planta Baja	" 1:50
HOJA No. 3'S	CONTENIDO: Planta Primer Piso Planta Segundo Piso	Escala 1:50
HOJA No. 4'S	CONTENIDO: Planta Tercer Piso Plantas Cubiertas	" 1:50



[Handwritten signature and scribbles over the bottom left portion of the table, partially obscuring the text for HOJA No. 1'S, 2'S, 3'S, and 4'S.]

LINDEROS CONDOMINIO "LA CUMBRE"PLANTA SUB-SUELO ESTUDIO:

- NORTE.- Salida a jardín comunal en una extensión de 6.80 ML.
Muro de contención en una extensión de 7.50 ML.
- SUR.- Jardín uso exclusivo estudio en una extensión de 4.00 ML.
Jardín uso exclusivo estudio en una extensión de 10.00 ML.
- ESTE.- Jardín uso exclusivo estudio en una extensión de 9.30 ML.
Jardín uso exclusivo estudio en una extensión de 2.73 ML.
- OESTE.- Jardín comunal en una extensión de 11.23 ML.
Jardín uso exclusivo estudio en una extensión de 1.62 ML.
- ARRIBA.- Losa piso departamento planta baja en una extensión de -
145.60 M2.
- ABAJO.- Suelo en una extensión de 145.60 M2.

JARDIN USO EXCLUSIVO ESTUDIO:

- NORTE.- Jardín comunal en una extensión de 1.50 ML.
Estudio en una extensión de 4.00 ML.
Estudio en una extensión de 10.00 ML.
Muro de contención bajo jardín 1 uso exclusivo planta ba
ja en una extensión de 3.09 ML.
- SUR.- Jardín comunal en una extensión de 18.48 ML.
- ESTE.- Pared propia en una extensión de 14.47 ML.
Estudio en una extensión de 1.62 ML.

/2/

OESTE.- Jardín comunal en una extensión de 3.88 ML.
 Estudio en una extensión de 2.73 ML.
 Estudio en una extensión de 9.30 ML.

ARRIBA.- Cielo

ABAJO.- Suelo en una extensión de 108.63 M2.

ESTACIONAMIENTO ESTUDIO:



- Calle H en una extensión de 3.10 ML.

Areas comunales en una extensión de 3.10 ML.

Ingreso al edificio, área comunal en una extensión de -
10.40 ML.

OESTE.- Estacionamiento primer piso en una extensión de 12.30 ML.

ARRIBA.- Losa cubierta inaccesible en una extensión de 31.81 M2.

ABAJO.- Suelo en una extensión de 31.81 M2.

DEPARTAMENTO PLANTA BAJA:

NORTE.- Servicios comunales en una extensión de 4.00 ML.

Hall de ingreso en una extensión de 2.60 ML.

Jardinería servicios comunales ingreso en una extensión -
1.95 ML.

Jardín uso exclusivo planta baja en una extensión de
8.55 ML.

[Handwritten signature]

.../...

- SUR.- Vacío pared sur ajena en una extensión de 4.00 ML.
Vacío pared sur ajena en una extensión de 10.00 ML.
- ESTE.- Vacío en una extensión de 2.70 ML.
Hall y gradas de ingreso en una extensión de 5.15 ML.
Vacío pared propia en una extensión de 7.80 ML.
Jardín 1 uso exclusivo planta baja en una extensión de 6.90 ML.
Estacionamiento planta baja en una extensión de 5.00 ML.
- OESTE.- Vacío pared propia en una extensión de 7.45 ML.
Vacío pared ajena en una extensión de 6.60 ML.
Jardín 2 uso exclusivo planta baja en una extensión de 6.60 ML.
Hall y gradas en una extensión de 6.40 ML.
Jardinera comunal en una extensión de 0.55 ML.
- ARRIBA.- Losa piso departamento planta primer piso alto en una extensión de 261.87 M2.
- ABAJO.- Losa cielo estudio en una extensión de 145.60 M2.
Suelo en una extensión de 116.51 M2.

JARDIN 1 USO EXCLUSIVO DEPARTAMENTO PLANTA BAJA:

- NORTE.- Estacionamiento planta baja en una extensión de 3.09 ML
- SUR.- Vacío muro de contención jardín uso exclusivo estudio en una extensión de 1.09 ML.
Vacío muro de contención jardín uso exclusivo estudio en una extensión de 2.00 ML.
- ESTE.- Pared propia en una extensión de 5.00 ML.

Vacio muro de contención jardín exclusivo estudio en una extensión de 1.90 ML.

OESTE.- Departamento planta baja en una extensión de 6.90 ML.

ARRIBA.- Cielo

ABAJO.- Suelo en una extensión de 17.79 M2.

JARDIN 2 USO EXCLUSIVO DEPARTAMENTO PLANTA BAJA:



Estacionamiento pent-house en una extensión de 3.00 ML.

Vacio muro de contención jardín comunal en una extensión de 3.00 ML.

ESTE.- Departamento planta baja en una extensión de 6.60 Mts.

OESTE.- Pared ajena en una extensión de 6.60 ML.

ARRIBA.- Cielo

ABAJO.- Suelo en una extensión de 19.50 M2.

JARDIN 3 USO EXCLUSIVO DEPARTAMENTO PLANTA BAJA:

NORTE.- Calle H en una extensión de 5.40 ML.

SUR.- Departamento planta baja en una extensión de 5.55 ML.

ESTE.- Estacionamiento planta baja en una extensión de 6.30 ML.

OESTE.- Ingreso edificio área comunal en una extensión de 9.20 ML

..../..

ARRIBA.- Cielo

ABAJO.- Suelo en una extensión de 38.50 M2.

ESTACIONAMIENTO DEPARTAMENTO PLANTA BAJA:

NORTE.- Calle H en una extensión de 3.85 ML.

SUR.- Jardín 1 uso exclusivo departamento planta baja en una extensión de 3.09 ML.

ESTE.- Pared propia en una extensión de 9.10 ML.

OESTE.- Departamento planta baja en una extensión de 5.00 ML.
Jardín 3 uso exclusivo departamento planta baja en una extensión de 6.30 ML.

ARRIBA.- Losa inaccesible en una extensión de 15.45 M2.
Cielo en una extensión de 16.32 M2.

ABAJO.- Suelo en una extensión de 31.77 M2.

PLANTA PRIMER PISO:

NORTE.- Vacío calle H en una extensión de 4.00 ML.
Hall ingreso gradas en una extensión de 2.60 ML.
Vacío calle H en una extensión de 7.40 ML.

SUR.- Vacío en una extensión de 4.00 ML.
Vacío en una extensión de 10.00 ML.

ESTE.- vacío en una extensión de 2.70 ML.
Hall y gradas en una extensión de 5.10 ML.
Vacío en una extensión de 19.70

OESTE.- Vacio en una extensión de 20.65 ML
 Hall y grada en una extensión de 6.25 ML.
 Vacio en una extensión de 0.55 ML.

ARRIBA.- Losa piso planta segundo piso, planta baja pent-house en una extensión de 261.87 M2.

ABAJO.- Losa cielo planta baja en una extensión de 261.87 M2.

ESTACIONAMIENTO PRIMER PISO ALTO:



NORTE.- Calle H en una extensión de 2.70 ML.

Espacio comunal, equipo hidroneumático en una extensión de 2.55 ML.

OESTE.- Estacionamiento estudio en una extensión de 12.30 ML.

ARRIBA.- Estacionamiento pent-house en una extensión de 13.80 ML.

ABAJO.- Losa cubierta inaccesible en una extensión de 31.74 M2.

TIERRA.- Tierra en una extensión de 31.74 M2.

PLANTA SEGUNDO PISO.- PLANTA BAJA PENT-HOUSE:

NORTE.- Vacio calle H en una extensión de 4.00 ML.

Hall de ingreso, gradas en una extensión de 2.60 ML.

Vacio calle H en una extensión de 7.40 ML.

SUR.- Vacio en una extensión de 4.00 ML.

Vacio en una extensión de 10.00 ML.

[Handwritten signature]

..!..

- ESTE.- Vacio en una extensión de 2.70 ML.
Hall y gradas en una extensión de 5.15 ML.
Vacio en una extensión de 19.70 ML.
- OESTE.- Vacio en una extensión de 20.65 ML.
Hall y gradas en una extensión de 6.25 ML.
Vacio en una extensión de 0.55 ML.
- ARRIBA.- Losa piso planta tercer piso, planta alta pent-house en una extensión de 75.79 M2.
Losa piso terraza pent-house en una extensión de 186.00 M2.
- ABAJO.- Losa cielo departamento primer piso en una extensión de 261.87 M2.

PLANTA TERCER PISO.- PLANTA ALTA PENT-HOUSE:

- NORTE.- Terraza pent-house en una extensión de 1.40 ML.
Terraza pent-house en una extensión de 7.00 ML.
- SUR.- Terraza pent-house en una extensión de 1.70 ML.
Vacio en una extensión de 4.20 ML.
Terraza pent-house en una extensión de 1.70 ML.
- ESTE.- Terraza pent-house en una extensión de 1.80 ML.
Terraza pent-house en una extensión de 12.05 ML.
- OESTE.- Terraza pent-house en una extensión de 1.80 ML.
Terraza pent-house en una extensión de 7.65 ML.
Terraza pent-house en una extensión de 4.20 ML.
- ARRIBA.- Losa cubierta en una extensión de 75.79 M2.

ABAJO.- Losa cielo planta segundo piso, planta baja pent-house en una extensión de 75.79 M2.

TERRAZAS PENT-HOUSE:

NORTE.- Vacio calle H en una extensión de 4.00 ML.
Vacío calle H en una extensión de 10.00 ML.
Pent-house en una extensión de 1.70 ML.
Pent-house en una extensión de 1.70 ML.

SUR.- Vacio en una extensión de 4.00 ML.
Vacío en una extensión de 5.80 ML
Pent-house en una extensión de 1.40 ML.
Pent-house en una extensión de 7.00 ML.



Vacio en una extensión de 2.30 ML.
Pent-house en una extensión de 1.80 ML
Pent-house en una extensión de 7.65 ML.
Pent-House en una extensión de 4.20 ML.
Vacío en una extensión de 19.70 ML.

OESTE.- Pent-house en una extensión de 1.80 ML
Pent-house en una extensión de 12.05 ML.
Vacío en una extensión de 17.80 ML.
Vacío en una extensión de 1.25 ML.

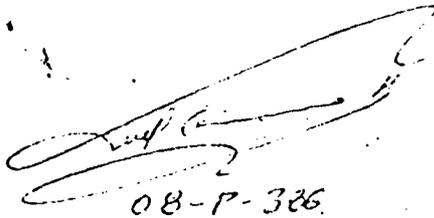
ARRIBA.- Cielo

ABAJO.- Losa cielo planta segundo piso, planta baja pent-house en una extensión de 186.06 M2.

[Handwritten signature]

ESTACIONAMIENTO PENT-HOUSE

- NORTE.- Calle H en una extensión de 2.90 ML
- SUR.- Jardín 2 uso exclusivo departamento planta baja en una extensión de 3.00 ML.
- ESTE.- Espacio comunal, equipo hidroneumático en una extensión de 2.40 ML
Estacionamiento primer piso en una extensión de 13.80 ML.
- OESTE.- Pared propia en una extensión de 17.99 ML.
- ARRIBA.- Losa cubierta inaccesible en una extensión de 44.81 M2.
- ABAJO.- Tierra en una extensión de 44.81 M2.



08-P-386

siguen los planos debidamente aprobados por la Dirección de
Obras Públicas Municipales.---

Se oter-



NOTARIA
VIGESIMO
CUARTA

g6 ante mi; y, en fe de ello confiero esta SEGUNDA

1 copia certificada, sellada y firmada, en Quito, a veint-

2 titrés de onero de mil novecientos ochenta y seis.

3
4
5 El Notario,



6
7
8 *[Signature]*
9 DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
10 NO

11 Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en
12 el Registro de Reglamentos y Declaratorias de Propiedad
13 Horizontal, tomo 24 A Fs 240 N° 47.

14 Quito, a 3 de marzo de 1986

15 EL REGISTRADOR



16
17 *[Signature]*
18 Ldo Andrade
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

[Signature]

Dr. ROBERTO SALGADO SALGADO

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:

018421

Sírvase conferirme al pie de la presente un Certificado de hipotecas, gravá-

menes y prohibiciones de enajenar, que afecten al predio situado en la Parroquia

CHAUPICRUZ- CALLE H # 84 de este Cantón, (con el historial de 15 años)

PENTI-HOUSE, TERRAZAS PENTI-HOUSE Y ESTACIONAMIENTO PENTI-HOUSE

de propiedad de JOSE RIBADENEIRA FERNANDEZ SALVADOR

el mismo que lo adquirió (eron) por COMPRA

a (quien) QUITO TENIS Y GOLF CLUB

según escritura otorgada el (fecha y Notario) 19-DE NOVIEMBRE DE 1.984 DR.

RODRIGO SALGADO VALDEZ NOTARIO DECIMO PRIMERO.

legalmente inscrita el 30 DE NOVIEMBRE DE 1.984.

Certificación que la requiero para trámite de índole

Judicial

Privada

f) *in / avuella*

Céd. Ident.) 170195743-1

El infrascrito registrador de la Propiedad del Cantón,

en legal forma tiene a bien certificar que, revisados los índices de los

registros de Hipotecas y Gravámenes, desde el año de mil novecientos sesen-

ta y ocho, hasta la presente fecha, para ver los gravámenes hipotecarios,

embargos y prohibiciones de enajenar que afecten a la Planta segundo y tercer

piso Pent-House, alcuota: 25.6472; terrazas Pent-House: 8.7218; y estac. Pent-House: 2.0421,

que forman parte del "edificio La Cumbre, situado en la parroquia Chaupicruz,

de este Cantón, construido en el inmueble adquirido por el Ingeniero JOSE

RIBADENEIRA FERNANDEZ SALVADOR, casado, mediante compra al Quito Tennis y

Golf Club, según escritura celebrada el diez y nueve de noviembre de mil

novecientos ochenta y cuatro, ante el Notario doctor Rodrigo Salgado, ins-

crita el treinta de noviembre del mismo año; quien adquirió en mayor exten-

sión por compra al doctor Francisco Illescas Barreiro, según escritura ce-

lebrada el veinte y nueve de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho,

Nota: Los datos consignados errónea o dolosamente, eximen de responsabilidad al certificante.



17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

ante el Notario doctor Leniel B. Hidalgo, inscrita el veinte y cuatro de enero

de mil novecientos cuarenta y nueve; y otra parte por compra a Manuel Tobar

Angulo, según escritura celebrada el treinta de marzo de mil novecientos

cuarenta y tres, ante el Notario doctor Daniel B. Hidalgo, inscrita el ocho

de Junio de mil novecientos cuarenta y tres; y Declaratoria de Propiedad

Horizontal, según escritura celebrada del veinte de enero de mil novecien-

tos ochenta y seis, ante el Notario doctor Roberto Salgado Salgado, ins-

crita el tres de marzo del mismo año; no se encuentra por estos datos, nin-

gún gravamen hipotecario.-También se hace constar que no está embargado ni

prohibido de enajenar.-Quito, once de mayo de mil novecientos ochenta y -

ocho, las ocho a. m. EL REGISTRADOR.

M.V.

026648

Siento por Razón que revisados los índices

de los registros de Gravámenes, a partir de la última fecha,

hasta la presente, no ha variado la situación constante en el

certificado que antecede.- Quito, veinte y tres de agosto de

mil novecientos ochenta y ocho, las ocho a.m.

EL REGISTRADOR.

E.P.



REGISTRADOR DE LA PROVINCIA DE QUITO ENCAJGADO

por

M.V.

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

29/07/88

INMOBILIARIA MANZANAUCO CIA LT CHAUPICRUZ

12

6220052

0788

1988

112	ALCABALAS	***131000,00

Bardiaz

***131000,00

0099517

APORTE DE INMUEBLE A SOCIEDAD
 OTG JOSE RIVADENEIRA FERNANDEZ
 SALVADOR Y SRA SOBRE 2'600

CLASIFICACION

***131000,00

CONTRIBUYENTE

Nº 51250

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28



IMPUESTO DEL 1% ADICIONAL DE
 ALCABALAS PARA AGUA POTABLE

FECHA
 16-08-88

NOMBRE INMOBILIARIA MANZANAUCO

En concepto del Impuesto sobre la Base imponible de:

2'600.000

Por valor del contrato de: COMPRA VENTA del

Inmueble ubicado en: CHAUPICRUZ

PRIMERA COPIA Contribuyente

Que otorgara: JOSE RIVADENEIRA FERNANDEZ. S.

Ante el Notario: DR. ESPINOSA y:

De Conformidad con el Art. 1ro Letra g) del Decreto Legislativo de 22 de Octubre 1940, publicado en el "Registro Oficial"

Nº 51 del 1ro. de Noviembre del mismo año, consigno la suma de:

VEINTE Y SEIS MIL SUCRES, 0000 sucs

TOTAL A PAGAR

26.000.000

Elaborado por

Pagado con Cheque No:
 Banco:

RECIBI CONFORME
 EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE

18 AGO. 1988

PAGADO

D. Financiero

JUNTA DE DEFENSA NACIONAL
ALCABALAS

Nº 10320

11

Por S/. 13.000,00

Quito, a 17 de Agosto de 1988

Recibí de INMBO MANZANAUCO la cantidad
de TRECE MIL 00/100 sucres;

Por el IMPUESTO DEL 1/2% PARA DEFENSA NACIONAL, por un contrato de venta, según Aviso Nº.
del Notario Dr.

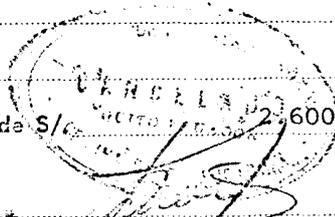
que otorga JOSE RIBADENEIRA FERNANDEZ

a favor de INMBO MANZANAUCO

de INM

situado en la parroquia de CHAUCIC del Cantón

Provincia de por la cantidad de S/ 2.600.000,00



Jefe Provincial de Recaudación de la
Junta de Defensa Nacional

CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA

ALCABALAS



COMPROBANTE DE PAGO

Nº 077163 A

NOTARIA Decimo primera

Por S/ 26.000,00

Recibí de Inmob/ Manzanauco E. Ltda.

la cantidad de Veinte y Seis mil sucres/100

Impuesto del Uno por Ciento adicional a las Alcabalas

por concepto de venta de

que otorga José Ribadeneira

Parroquia Chaupicruz Cantón

Provincia Pichincha Sobre S/ 2.600.000,00

Quito, a 17 de Agosto de 1988

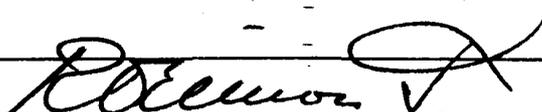
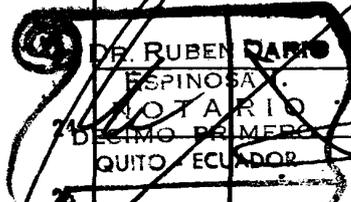
Recaudador

C E R T I F I C A C I O N - 28

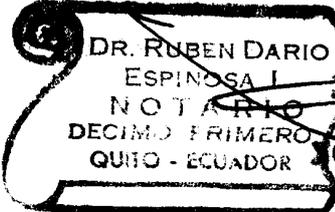
Certifico por medio de la presente, que las
expensas correspondientes a la PLANTA SEGUNDO
Y TERCER PISO PENTHOUSE, TERRAZAS PENTHOUSE Y
ESTACIONAMIENTO PENTHOUSE, ubicados en el
Edificio LA CUMBRE, de esta ciudad de Quito,
se encuentran canceladas hasta el mes de
Agosto de 1.988.-

Quito, a 4 de Agosto de 1.988

EL ADMINISTRADOR

15	
16	Se otorgó ante mí, en
17	fe de ello confiero esta TERCERA COPIA
18	CERTIFICADA, firmada y sellada en Quito, a treint
19	ta de Agosto de mil novecientos ochenta y ocho. -
20	
21	
22	
23	 DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA I.,
24	NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON.
25	
26	
27	
28	

20N : Mediante Resolución N° 88-1-2-1-1688 , dictada el doce de Octubre del presente año , por la Superintendencia de Compañías , fue aprobada la escritura pública de constitución de la compañía Inmobiliaria Mansanauco Cía. Ltda., otorgada ante mí , el veinte y nueve de Agosto del año en curso . - Tomé nota de este particular al margen de la respectiva matriz . - Quito , a dieciocho de Octubre de mil novecientos ochenta y ocho . -



DR. RUBEN DARIO
ESPINOSA I.
NOTARIO
DECIMO PRIMERO
QUITO - ECUADOR
~~DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA I.,~~
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON.

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el Registro de Propiedad Horizontal, fojas 2301

; número 431 tomo 26

Quito, a 31 de Oct - de 1988



REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
ENCARGADO





1 **ta fecha queda inscrito el presente documento y la Resolución número**
2 **mil seiscientos ochenta y ocho del señor Intendente de Campesino de**
3 **Quito, de 12 de octubre de 1968, bajo el número 1838 del Registro Mer-**
4 **cantil, tomo 119.- Queda archivada la Segunda Copia Certificada de -**
5 **la Escritura Pública de Constitución de "INMOBILIARIA MANZANAUCO CIA.**
6 **LTD.A.", otorgada el 29 de agosto de 1968, ante el Notario Décimo Pri-**
7 **mero del Cantón, Dr. Rubén Darío Espinosa.- Se fijó un extracto sig-**
8 **nado con el número 1404.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el**
9 **Art. quinto de la citada Resolución, de conformidad a lo establecido**
10 **en el Decreto 733 de 22 de agosto de 1975, publicado en el Registro**
11 **Oficial 876 de 29 de agosto del mismo año.- Se anotó en el Repertorio**
12 **bajo el número 11892.- Quito, a ocho de noviembre de mil novecientos**
13 **ochenta y ocho.- EL REGISTRADOR.-**

Dr. Gustavo García Banderas
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

