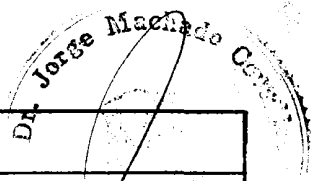


NOTARIA
PRIMERA

1		
2		
3		
4	CONSTITUCION DE LA	Escritura número un mil
5	COMPANIA ANONIMA :	sesenta y dos BIS .-
6		(Escrit. No. 1.062 BIS.)
7	" VELYMAN S.A. "	En la ciudad de Quito,
8		capital de la República
9	CAPITAL	del Ecuador ; hoy , día
10	SOCIAL: S/.3'100.000,00	miércoles veinte (20)
11		de julio de mil novecien
12	DI COPIAS	tos ochenta y ocho; ante
13	%&%&%&% IMC %&%&%&%&%&	mi, Doctor JORGE MACHADO
14		CEVALLOS, Notario Primero
15	de este Cantón, comparecen las siguientes personas:	
16	Arquitecto RAFAEL VELEZ CALISTO, Doctor DIEGO ALMEIDA	
17	GUZMAN, Ingeniero FRANCISCO VELEZ CALISTO, Doctor LUIS	
18	MANTILLA ANDERSON y señor JAIME MANTILLA ANDERSON,	
19	todos estos por sus propios y personales derechos.	
20	Comparece además la señora ASUNCION MANTILLA DE VELEZ,	
21	en su calidad de esposa del arquitecto Rafael Vélez	
22	Calisto, con el objeto de dar su consentimiento y	
23	autorización para que su cónyuge transfiera en favor de	
24	la compañía anónima que se constituye, un inmueble de	
25	propiedad de sociedad conyugal. Los comparecientes son	
26	ecuatorianos, casados, mayores de edad, domiciliados y	
27	residentes en esta ciudad de Quito, legalmente capaces,	
28	a quienes de conocer doy fe, bien instruidos por mí, el	

1 Notario, en el objeto y resultados de esta escritura
2 que a celebrarla proceden libre y voluntariamente de
3 acuerdo a la minuta que me presentan, cuyo tenor es el
4 siguiente: "SEÑOR NOTARIO: En su protocolo de
5 escrituras públicas, sírvase incorporar una de la cual
6 conste el Contrato de Compañía Anónima, que se otorga
7 al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA:
8 COMPARECIENTES. Comparecen al otorgamiento del presente
9 contrato las siguientes personas naturales: arquitecto
10 Rafael Vélez Calisto, doctor Diego Almeida Guzmán,
11 Ingeniero Francisco Vélez Calisto, doctor Luis Mantilla
12 Anderson y señor Jaime Mantilla Anderson, todos estos
13 por sus propios y personales derechos. Los
14 comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana,
15 domiciliados en Quito, de estado civil casados, mayores
16 de edad, hábiles en derecho. Comparece además la señora
17 Asunción Mantilla de Vélez en su calidad de esposa del
18 arquitecto Rafael Vélez Calisto, con el objeto de dar
19 su consentimiento y autorización para que su cónyuge
20 transfiera en favor de la compañía anónima que se
21 constituye, un inmueble de propiedad de la sociedad
22 conyugal. SEGUNDA: CONSTITUCION. Los comparecientes,
23 libre y voluntariamente por sus propios derechos, y por
24 así convenir a sus intereses, manifiestan su voluntad
25 de constituir, como en efecto constituyen, una compañía
26 anónima, la cual se denominará VELYMAN S.A. TERCERA:
27 ESTATUTOS. La Sociedad VELYMAN S.A. que se constituye
28 se registrará por los siguientes estatutos: ESTATUTOS DE



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

00000 03

1 VELYMAN S.A. CAPITULO PRIMERO : DE SU NATURALEZA.
2 DENOMINACION. OBJETO SOCIAL. NACIONALIDAD. DOMICILIO.
3 DURACION Y LIQUIDACION. Artículo Primero. Naturaleza y
4 Denominación. La Compañía que se constituye es una
5 sociedad anónima, la cual se denominará VELYMAN S.A..
6 Artículo Segundo. Objeto Social. La Compañía tendrá por
7 principal objeto social comprar, vender y en general
8 adquirir a cualquier título bienes inmuebles para
9 darlos en arrendamiento o venderlos, administrar bienes
10 inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin
11 amoblar para cumplir con su objeto social; ser
12 promotora de nuevas compañías y asociarse con nuevas o
13 existentes; participar en la implantación de
14 establecimientos industriales, comerciales, agrícolas
15 de la construcción y productivos en general; así como
16 la prestación de servicios de administración gerencial
17 y el asesoramiento empresarial, económico y técnico en
18 el área de la arquitectura y la ingeniería. Para el
19 cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá
20 realizar toda clase de actos, contratos, negocios y
21 operaciones permitidos por las leyes ecuatorianas, que
22 sean acordes con su objeto y necesarios y convenientes
23 para su cumplimiento. Podrá así mismo, adquirir,
24 ceder, vender, dar o tomar en arrendamiento,
25 propiedades, bienes, acciones, participaciones,
26 equipos, maquinarias, derechos y otros implementos
27 requeridos para la cabal ejecución de su objeto social.
28 Podrá llevar a cabo todas las operaciones industriales,

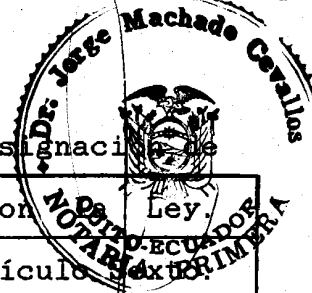
1 comerciales y productivas en general, que se relacionen
2 directa, entera o parcialmente con cualquier ramo de
3 su objeto social. Sin perjuicio de las prohibiciones
4 establecidas en otras leyes, la compañía no podrá
5 dedicarse a las actividades contempladas en el Artículo
6 veintisiete de la Ley de Regulación Económica y
7 Control del Gasto Público, así como tampoco al
8 arrendamiento mercantil. Artículo Tercero: Nacionalidad
9 y domicilio. La compañía es de nacionalidad
10 ecuatoriana. Tendrá su domicilio en la ciudad de Quito,
11 lugar en que se encuentra su sede administrativa. Podrá
12 establecer agencias o sucursales en uno o varios
13 lugares del Ecuador o fuera de él, previa resolución de
14 la Junta General de Accionistas, adoptada con sujeción
15 a la Ley y estos estatutos. Artículo Cuarto. Duración.
16 El plazo de duración de la compañía es de cincuenta
17 años, a partir de la fecha de inscripción de la
18 escritura de constitución en el Registro Mercantil.
19 Vencido este plazo, la compañía se extinguirá de pleno
20 derecho, a menos que los accionistas, en forma expresa
21 y antes de su expiración, decidieren prorrogarlo de
22 conformidad con lo previsto por las normas legales del
23 caso y estos estatutos. Artículo Quinto. Disolución
24 Anticipada y Liquidación. La Junta General de
25 Accionistas podrá acordar, en la forma prevista por la
26 Ley, la disolución de la compañía antes de que fenezca
27 el plazo de duración establecido en estos estatutos.
28 Para la liquidación de la Compañía por disolución



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

0000 04



1 voluntaria o forzosa, así como para la designación de
2 liquidadores, se procederá de acuerdo con la Ley.
3 CAPITULO SEGUNDO: DE SU CAPITAL SOCIAL. Artículo Sexto.
4 Capital Social. El capital social de la compañía es de
5 Tres Millones cien mil sucres (S/.3'100.000,00)
6 dividido en tres mil cien acciones con un valor nominal
7 de un mil sucres (S/.1.000,00) cada una. Artículo
8 Séptimo. Remisión Legal. En todo lo relativo a aumentos o
9 disminución de capital, preferencia para la suscripción
10 de acciones, capitalización y demás asuntos que digan
11 relación con el capital social, se estará a lo
12 dispuesto por la Ley. CAPITULO TERCERO : DE SUS
13 ACCIONES Y ACCIONISTAS. Artículo Octavo. Naturaleza de
14 las acciones. Las acciones serán nominativas,
15 ordinarias e indivisibles. Artículo Noveno. Expedición
16 de Títulos. Las acciones constarán de títulos numerados
17 que serán autenticados con la firma del Presidente o
18 del Gerente General. Un título de acción podrá
19 comprender tantas acciones cuantas posea el propietario
20 o partes de éstas, a su elección. Artículo Décimo.
21 Remisión Legal. En cuanto a la pérdida, destrucción o
22 deterioro de títulos, cesión, prenda y demás asuntos
23 relativos a las acciones, se estará a lo dispuesto por
24 la Ley, al igual que en lo relacionado con los
25 derechos, obligaciones y responsabilidad de los
26 accionistas. CAPITULO CUARTO : DE SUS ORGANOS DE
27 GOBIERNO Y ADMINISTRACION. Artículo Décimo Primero.
28 Organos. La Compañía será gobernada por la Junta

1 General de Accionistas, órgano supremo de la sociedad;

2 y, administrada por el Presidente y/o el Gerente

3 General de la misma. SECCION PRIMERA: DE LA JUNTA

4 GENERAL DE ACCIONISTAS. Artículo Décimo Segundo.

5 Composición. La Junta General de Accionistas es el

6 órgano supremo de la compañía y se compone de los

7 accionistas o de sus representantes o mandatarios

8 reunidos con el quórum y en las condiciones que la Ley,

9 los reglamentos de la Superintendencia de Compañías y

10 los presentes estatutos exigen. Artículo Décimo

11 tercero. Atribuciones y Deberes. Son atribuciones y

12 deberes de la Junta General: a) Ejercer las facultades

13 y cumplir con las obligaciones que la ley y los

14 presentes estatutos señalan como de su competencia

15 privativa; b) Interpretar en forma obligatoria, para

16 todos los accionistas y órganos administrativos, las

17 normas consagradas en estos estatutos; c) Autorizar la

18 constitución de mandatarios generales de la compañía;

19 d) Elegir y remover al Presidente y al Gerente General

20 y fijar sus remuneraciones; e) Dirigir la marcha y

21 orientación general de los negocios sociales; f)

22 Ejercer las funciones que le competen como entidad

23 directiva suprema de la compañía; g) Autorizar a los

24 administradores la realización de actos o celebración

25 de contratos, cuando la cuantía de éstos exceda del

26 monto que así mismo deberá fijar la Junta. Artículo

27 Décimo Cuarto. Junta General Ordinaria. El Presidente

28 y/o el Gerente General de la Compañía, por iniciativa



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

00000 05

propia o a pedido del o los accionistas que representen
por lo menos el veinticinco por ciento del capital
social, convocará a Junta General Ordinaria una vez una
vez al año, dentro de los tres primeros meses
posteriores a la finalización del ejercicio económico
de la compañía, para considerar sin perjuicio de otros
asuntos, los siguientes puntos: a) Conocer las cuentas,
el balance y los informes que le presentarán el
Presidente y/o el Gerente General y el Comisario,
acerca de los negocios sociales del último ejercicio
económico y dictar su resolución; b) Resolver acerca de
la distribución de los beneficios sociales y de la
formación del fondo de reserva; c) Proceder, llegado el
caso, a la designación de ejecutivos cuya elección le
corresponde según estos estatutos. Artículo Décimo
Quinto. Junta General Extraordinaria. El Presidente y/o
el Gerente General convocarán a reunión extraordinaria
de la Junta General de Accionistas, cuando lo solicite
por escrito el o los accionistas que representen por lo
menos el veinticinco por ciento del capital social,
cuando así lo consideren conveniente y cuando así lo
dispongan la Ley y los estatutos. Artículo Décimo
Sexto. Convocatoria. Sin perjuicio de las atribuciones
que sobre el particular reconoce la Ley al
Superintendente de Compañías y al Comisario, las
convocatorias serán hechas por el Presidente y/o el
Gerente General de la compañía, con ocho días de
anticipación, por lo menos, al día fijado para la

1 reunión; en este lapso no se incluirá el día en que se
2 haga la convocatoria, ni el día fijado para la reunión.

3 El Comisario será convocado mediante nota escrita, sin
4 perjuicio de que en la convocatoria que se haga por la
5 prensa se lo convoque especial e individualmente. La
6 convocatoria expresará el lugar, día, fecha, hora y
7 objeto de la reunión. Serán nulas todas las
8 deliberaciones y resoluciones con asuntos no
9 expresados en la convocatoria. Sin perjuicio de lo
10 anterior, para aquellos accionistas que hubieren
11 registrado su dirección en la compañía, la convocatoria
12 les podrá ser hecha con la misma anticipación de ocho
13 días, mediante carta entregada personalmente en la
14 dirección registrada. Artículo Décimo Séptimo.

15 Quórum. Para que la Junta General Ordinaria o
16 Extraordinaria de Accionistas pueda dictar válidamente
17 resoluciones, deberá reunirse en el domicilio
18 principal de la compañía, y concurrir a ella un número
19 de personas que representen por lo menos el ochenta y
20 cinco por ciento de las acciones suscritas y pagadas.

21 Si la Junta General no puede reunirse en primera
22 convocatoria por falt de quórum, se procederá a una
23 segunda convocatoria, la que no podrá demorar más de
24 treinta días de la fecha fijada para la primera
25 reunión, y se referirá a los mismos puntos expresados
26 en la primera convocatoria; la Junta se reunirá en
27 segunda convocatoria con el número de accionistas
28 presentes y se expresará así en la convocatoria que se



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

4-0000- 06

1 haga. Artículo Décimo Octavo. Decisiones. Salvo las
2 excepciones legales y estatutarias, las decisiones de
3 la Junta General de Accionistas serán tomadas con el
4 voto favorable de al menos el ochenta y cinco por
5 ciento del capital pagado representado en ella. Los
6 votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la
7 mayoría. En caso de empate, la propuesta se considerará
8 negada. Artículo Décimo Noveno. Quórum y mayoría
9 calificada. Para que la Junta General Ordinaria o
10 Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o
11 disminución del capital, la transformación de la
12 compañía, la reactivación de la sociedad en proceso de
13 liquidación, la convalidación, la enajenación total de
14 la empresa y bienes sociales, y en general cualquier
15 modificación de los estatutos, habrá de concurrir a
16 ella en número de personas que representen por lo menos
17 el ochenta y cinco por ciento del capital pagado. Si no
18 se obtuviere en primera convocatoria el quórum
19 establecido, se procederá a una segunda convocatoria
20 que no podrá demorarse más de treinta días de la fecha
21 fijada para la primera reunión y cuyo objeto será el
22 mismo que se expresó en la primera convocatoria; en
23 esta segunda convocatoria, la Junta General podrá
24 constituirse con la representación de la tercera parte
25 del capital pagado, particular que se expresará en la
26 convocatoria que se haga. Si luego de la segunda
27 convocatoria tampoco se lograre el quórum requerido,
28 sed procederá a efectuar una tercera convocatoria, la

1 que no podrá demorar más de sesenta días de la fecha
 2 fijada para la primera reunión ni modificar el objeto
 3 de ésta; la Junta General así convocada se constituirá
 4 con el número de accionistas presentes, debiendo
 5 expresarse este particular en la convocatoria que se
 6 haga. Para los casos previstos en este artículo, las
 7 decisiones de la Junta General serán adoptadas con el
 8 voto favorables de por lo menos el ochenta y cinco por
 9 ciento del capital pagado representado en ella. Los
 10 votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la
 11 mayoría numérica. Artículo Vigésimo. Derecho a Voto.

12 En la Junta General cada acción ordinaria pagada tendrá
 13 derecho a un voto; las que no se encuentren liberadas,
 14 dan derecho a voto en proporción a su valor pagado.

15 Artículo Vigésimo Primero. Representación. A más de la
 16 forma de representación prevista por la Ley, un
 17 accionista podrá ser representado en la Junta General
 18 mediante un apoderado con Poder Notarial general o
 19 especial. Artículo Vigésimo Segundo. Juntas Generales

20 Universales. No obstante lo dispuesto en los artículos
 21 anteriores, la Junta General se entenderá convocada y
 22 quedará válidamente constituida, en cualquier tiempo y
 23 en cualquier lugar dentro del territorio nacional, para
 24 tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo
 25 el capital pagado y los asistentes acepten por
 26 unanimidad la celebración de la Junta, quienes deberán
 27 suscribir la correspondiente acta bajo sanción de
 28 nulidad. Sin embargo, cualesquiera de los asistentes



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

00000 07

1 puede oponerse a la discusión de asuntos sobre los
2 cuales no se considere suficientemente informado.
3 Artículo Vigésimo Tercero. Presidente y Secretario. Las
4 Juntas Generales serán presididas por el Presidente de
5 la compañía o, en su defecto, por el accionista o
6 representante que en cada sesión se eligiere para el
7 efecto. Actuará como Secretario de la Junta General, el
8 Gerente General o la persona que se designare para el
9 cargo en cada Junta. SECCION SEGUNDA: DEL PRESIDENTE Y
10 DEL GERENTE GENERAL. Artículo Vigésimo Cuarto.
11 Presidente y Gerente General. El Presidente y el
12 Gerente General de la compañía serán nombrados por la
13 Junta de Accionistas de la compañía, y ejercerán sus
14 funciones por el período de cuatro años el Presidente y
15 de dos años el Gerente General, pudiendo ser reelegidos
16 indefinidamente. En casos de ausencia o impedimento
17 temporales del Presidente, será subrogado por el
18 Gerente General. En caso de ausencia o impedimento
19 temporales del Gerente General, será subrogado por el
20 Presidente. En la misma forma se procederá para los
21 casos de renuncia, impedimento o ausencia definitivos,
22 pero, en este supuesto, el Presidente y/o el Gerente
23 General subrogantes convocarán a Junta de Accionistas
24 para que elija un Presidente y/o un Gerente General
25 titulares que definitivamente reemplacen a los
26 cedentes. Artículo Vigésimo Quinto. Representación Legal.
27 Corresponde al Presidente y/o al Gerente General de la
28 compañía la representación legal, judicial y

1	extrajudicial de la misma, la cual la ejercerán
2	individualmente cada uno de ellos. Artículo Vigésimo
3	Sexto. Atribuciones y deberes. El Presidente y/o el
4	Gerente General de la compañía tienen lo más amplios
5	poderes de administración y msnejo de los negocios
6	sociales con sujeción a la Ley, los presentes estatutos
7	y las instrucciones impartidas por la Junta General de
8	Accionistas. En particular, a más de la representación
9	legal que les corresponde, tendrán los deberes y
10	atribuciones que se emncionan a continuación, de los
11	cuales son responsables individualmente cada uno de
12	ellos: a) Realizar todos los actos de administración y
13	gestión diaria de las actividades de la compañía,
14	orientadas a la consecución de su objetivo; b) Someter
15	anualmente a la Junta General Ordinaria de Accionistas
16	un informe relativo a la gestión llevada a cabo en
17	nombre de la compañía; c) Formular a la Junta General
18	de Accionistas las recomendaciones que consideren
19	convenientes en cuanto a la distribución de utilidades
20	y la constitución de reservas; d) Nombrar y remover al
21	personal de la compañía y fijar sus remuneraciones, así
22	como sus deberes y atribuciones; e) Constituir
23	factores mercantiles con autorización de la Junta de
24	Accionistas y removerlos cuando considere del caso; f)
25	Designar apoderados especiales de la compañía, así como
26	constituir procuradores judiciales cuando considere
27	necesario o conveniente hacerlo; g) Dirigir y
28	supervigilar la contabilidad y servicios de la



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

00000 08

1 compañía, velar por el mantenimiento y conservación de
2 los documentos de la compañía; h) Formular balances e
3 inventarios al final de cada ejercicio económico y
4 facilitar al Comisario el estudio de la contabilidad;
5 i) Abrir y cerrar cuentas corrientes o de cualquier
6 otra naturaleza y designar a la o las personas
7 autorizadas para emitir cheques o cualquier otra orden
8 de pago contra las referidas cuentas; j) Librar,
9 aceptar, endosar y avalar letras de cambio, pagarés y
10 cualesquier otro efecto de comercio; k) Cumplir y hacer
11 cumplir las decisiones de la Junta General de
12 Accionistas; l) Firmar las obligaciones de la compañía,
13 previa autorización de la Junta de Accionistas, cuando
14 el monto exceda de la cuota que le corresponde fijar
15 a ésta periódicamente; ll) Ejercer y cumplir todas las
16 atribuciones y deberes que reconocen e imponen la Ley y
17 los presentes estatutos, así como todas aquellas que
18 sean inherentes a su función y necesarias para el cabal
19 cumplimiento de su cometido. CAPITULO QUINTO. DE SUS
20 ORGANOS DE FISCALIZACION. Artículo Vigésimo Séptimo. Los
21 comisarios. La Junta General de Accionistas nombrará un
22 comisario principal y otro suplente y fijará sus
23 remuneraciones, los cuales durarán un año en el
24 ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos
25 indefinidamente. Para ser Comisario no se requerirá ser
26 accionista de la compañía. Los comisarios tendrán los
27 derechos, obligaciones y responsabilidades determinados
28 por la Ley y los presentes estatutos. Artículo

1 Vigésimo Octavo. El Consejo de Vigilancia. La Junta
 2 General de Accionistas podrá decidir, a su criterio, la
 3 creación de un consejo de vigilancia, designar sus miembros
 4 integrantes y reglamentar sus funciones. El Comisario
 5 necesariamente formará parte de este consejo, pero sus
 6 responsabilidades y atribuciones no podrán ser transferidas
 7 a dicho consejo bajo ninguna circunstancia. CAPITULO

8 SEXTO : DE SU EJERCICIO ECONOMICO. BALANCES. RESERVAS Y
 9 BENEFICIOS. Artículo Vigésimo Noveno. Ejercicio Económico.

10 El ejercicio económico de la compañía se iniciará el
 11 primero de enero y terminará el treinta y uno de diciembre
 12 de cada año. Artículo Trigésimo. Balances. No podrá ser
 13 aprobado ningún balance sin previo informe del Comisario, a
 14 disposición de quien se pondrán dichos balances, el informe
 15 de los administradores y las cuentas y documentos
 16 correspondientes, por lo menos treinta días antes de la
 17 fecha en que se reunirá la Junta General que los aprobará.

18 El balance general, estado de resultados y sus anexos, los
 19 informes de los administradores y del Comisario, estarán a
 20 disposición de los accionistas por lo menos con quince días
 21 de anticipación a la fecha de reunión de la Junta General
 22 que deberá conocerlos. Artículo Trigésimo Primero. Fondo de

23 Reserva Legal. La propuesta de distribución de utilidades
 24 contendrá, necesariamente, la destinación de un porcentaje
 25 no menor del diez por ciento de ellas, para la formación
 26 del fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo
 27 menos el cincuenta por ciento del capital social. Artículo

28 Trigésimo Segundo. Reservas facultativas y especiales y



OTARIA
RIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

1000 09

1 distribución de utilidades. Una vez hechas las deducciones
2 a las que se refiere el artículo precedente de estos estatutos,
3 la Junta General de Accionistas podrá decidir la forma
4 ción de reservas facultativas o especiales, pudiendo destinar
5 para el efecto una parte o todas las utilidades líquidas
6 das distribuibles. Para la formación de estas reservas será
7 necesario el consentimiento unánime de todos los accionistas
8 presentes; en caso contrario, del saldo distribuible de
9 los beneficios líquidos anuales, por lo menos el cincuenta
10 por ciento será distribuido entre los accionistas, en proporción
11 al capital pagado que cada uno de ellos tenga en la
12 compañía. CAPITULO SEPTIMO. DISPOSICIONES VARIAS. Artículo
13 Trigésimo Tercero. Acceso a libros y cuentas. La inspección
14 y conocimiento de los libros y cuentas de la compañía, de
15 sus cajas, cartera, documentos y escritos en general solo
16 podrá permitirse a las entidades y autoridades que tengan
17 la facultad para ello en virtud de lo dispuesto por la Ley
18 o contratos vigentes, así como a aquellos empleados de la
19 compañía cuyas labores lo requieran y a sus auditores, sin
20 perjuicio de lo que para fines especiales establezca la
21 ley. Artículo Trigésimo Cuarto. Normas supletorias. Para
22 todo aquello que no haya disposición estatutaria, se aplicarán
23 las normas contenidas por la Ley de Compañías vigente
24 y demás leyes y reglamentos pertinentes, las mismas que se
25 entienden incorporadas a estos estatutos. CUARTA: Suscripción
26 ción y pago del capital social. El capital social es suscrito
27 íntegramente por los accionistas y se encuentra pagado
28 por ellos de conformidad con el siguiente detalle:

NOMBRE DEL ACCIONISTA	NACIONALIDAD	DOMI- CILIO	NUMERO ACCIONES	CAPITAL SUSCRITO S/.	CAPITAL PAG. EFC. S/.	CAPITAL PAG. ESP. S/.	CAPITAL A PAGAR S/.
Rafael Vélez Calisto	Ecuatoriana	Quito	3.000	3.000.000		3.000.000 /	
Diego Almeida Guzmán	Ecuatoriana	Quito	25	25.000	6.250 ✓		18.750 ✓
Francisco Vélez Calisto	Ecuatoriana	Quito	25	25.000	6.250 ✓		18.750 ✓
Luis Mantilla Anderson	Ecuatoriana	Quito	25	25.000	6.250 ✓		18.750 ✓
Jaime Mantilla Anderson	Ecuatoriana	Quito	25	25.000	6.250 ✓		18.750 ✓
			<u>3.100</u>	<u>3.100.000</u>	<u>25.000</u>	<u>3.000.000</u>	<u>75.000</u>



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

00000 10

1 Conforme consta del cuadro anterior, los aportes de los
2 accionistas Diego Almeida Guzmán, Francisco Vélez
3 Calisto, Luis Mantilla Anderson y Jaime Mantilla
4 Anderson, son en numerario, y se encuentran depositados
5 en la correspondiente cuenta de integración de
6 capital, según aparece del respectivo certificado que se
7 agrega a la presente. El saldo del capital aportado por
8 estos accionistas, suscrito y no pagado a esta fecha,
9 debe integrarse en el plazo máximo de dos años a
10 contarse desde la fecha de constitución de la compañía.
11 El aporte del accionista Rafael Vélez Calisto se lo
12 hace en especie, consistente en las Oficinas números
13 uno y dos del cuarto piso, y en los estacionamientos
14 números sesenta y cuatro y sesenta y cinco y letra G
15 del segundo subsuelo, todos ellos (dos oficinas y tres
16 estacionamientos) que forman parte del Edificio Josueth
17 González, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal,
18 según la respectiva Declaratoria de Propiedad
19 Horizontal elevada a escritura pública el treinta de
20 septiembre de mil novecientos ochenta y tres, inscrita
21 en el Registro de la Propiedad el dos de diciembre de
22 mil novecientos ochenta y tres. Las oficinas y
23 estacionamientos son de propiedad del aportante,
24 formando además parte de la sociedad conyugal
25 constituida con su esposa, señora Asunción Mantilla de
26 Vélez. El Edificio Josueth González se levantó sobre el
27 terreno ubicado en la Avenida Seis de Diciembre número
28 dos mil ochocientos dieciséis, esquina con la calle

James Orton, ubicado en la Parroquia Benalcázar de este cantón y ciudad de Quito, que tiene una cabida aproximada de mil trescientos treinta metros cuadrados, dentro de los siguientes linderos generales. Por el Norte, en cuarenta y cinco metros cincuenta centímetros, con propiedad del señor José Assad Bucaram; por el Sur, en veintiséis metros setenta centímetros, con calle James Orton; por el Oriente, en cuarenta y cuatro metros treinta centímetros, con propiedad del señor Ernesto Valdivieso; y, por el Occidente, en treinta y siete metros ochenta y cinco centímetros con la Avenida Seis de Diciembre. Los accionistas sin intervención del aportante, avalúan los bienes aportados en tres millones de sucres, avalúo que es aceptado expresamente por los accionistas, quienes responderán solidariamente ante la compañía y frente a terceros para el valor asignado a la especie aportada. El aportante adquirió las Oficinas Uno y Dos del Cuarto Piso y los Estacionamientos números sesenta y cuatro y sesenta y cinco y letra G del segundo subsuelo por adjudicación hecha en su favor en la liquidación de la sociedad González Segovia & Cia. Sociedad Colectiva Civil, mediante Escritura Pública otorgada el catorce de diciembre de mil novecientos ochenta y siete ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado, inscrita el dos de febrero de mil novecientos ochenta y ocho. A su vez, la Sociedad González Segovia & Cia. Sociedad



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

0000. 11

1 Colectiva Civil, adquirió el terreno sobre el cual se
2 levantó el Edificio Josueth González, por aporte de
3 Gonzalo González Segovia y otros, mediante Escritura
4 Pública celebrada el quince de mayo de mil novecientos
5 ochenta y uno, ante el Notario Público doctor Camilo
6 Jáuregui, inscrita el primero de junio de mil
7 novecientos ochenta y uno; éstos a su vez lo
8 adquirieron por herencia del señor Josueth González
9 según sentencia de Posesión Efectiva dictada por el
10 señor Juez Segundo Provincial de Pichincha el 26 de
11 noviembre de mil novecientos setenta, inscrita el
12 veintisiete de noviembre de mil novecientos setenta.
13 Por los bienes aportados por el arquitecto Rafael Vélez
14 Calisto, por un valor de tres millones de sucres
15 consistentes como se dijo en las Oficinas Uno y Dos del
16 Cuarto Piso y Estacionamientos sesenta y cuatro,
17 sesenta y cinco y G del Segundo Subsuelo, todos ellos
18 que forman parte del Edificio Josueth González ubicado
19 en la parroquia Benalcázar de este Cantón y ciudad de
20 Quito, se le confiere tres mil acciones ordinarias
21 nominativas de un mil sucres cada una. QUINTA :
22 TRANSFERENCIA DE DOMINIO. En virtud de lo establecido
23 anteriormente, el arquitecto Rafael Vélez Calisto y su
24 cónyuge señora Asunción Mantilla de Vélez, transfieren
25 en favor de VELYMAN S.A. a perpetuidad, la propiedad y
26 dominio de las oficinas números Uno y Dos del Cuarto
27 Piso, así como de los estacionamientos números sesenta
28 y cuatro, sesenta y cinco y letra G, descritos en la

cláusula Cuarta anterior, cuyos linderos y cabidas
específicos son los siguientes: Oficinas Números Uno
del Cuarto Piso: Por el Norte, cinco punto cero cinco
metros con fachada norte, y uno punto treinta metros
con ducto de instalaciones comunes; por el Sur, cero
punto treinta metros con Oficinas Número Dos, uno punto
treinta y cinco metros con hall de acceso común, uno
punto sesenta y cinco metros con ducto de instalaciones
comunes, y cinco punto sesenta metros con grada de uso
común; por el Este, once punto noventa metros con
fachada posterior del Edificio; por el Oeste, nueve
punto sesenta metros con Oficina número dos, cero punto
setenta metros con ducto de instalaciones comunes y uno
punto treinta y cinco metros con hall de acceso común;
por arriba, con oficina número Uno del Quinto Piso; por
abajo, con Oficina número uno del tercer piso; la
Oficina tiene una superficie de ochenta y seis metros
cuadrados con treinta y ocho decímetros cuadrados, y le
corresponde una alícuota de cero punto cero
uno tres cuatro dos cuatro ocho. Oficina número
Dos del Cuarto Piso: Por el norte, cinco punto
cero cinco metros con fachada norte, uno punto treinta
metros con ducto de instalaciones comunes, y cero
punto treinta metros con Oficina Número Uno: Por el
Sur, uno punto treinta y cinco metros con hall de
acceso común, dos punto treinta metros con ducto de
instalaciones comunes, y cinco punto sesenta metros
con Oficina Número Tres; por



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

10000 12

1 el este, nueve punto sesenta metros con oficina número
2 Uno, cero punto setenta metros con ducto de instalaciones
3 instalaciones comunes, cero punto ochenta y cinco
4 metros con hall de acceso común, y uno punto cero cinco
5 metros con ducto de instalaciones comunes; por el
6 Oeste, once punto noventa metros con fachada principal
7 del Edificio; por arriba, con oficina número Dos del
8 Quinto Piso; por abajo, con oficina número Dos del
9 Tercer Piso; la oficina tiene una superficie de noventa
10 y dos metros cuadrados treinta decímetros cuadrados, y
11 le corresponde una alícuota de cero punto cero uno
12 cuatro siete ocho cuatro cero. Estacionamiento número
13 sesenta y cuatro del Segundo Subsuelo: Por el Norte,
14 dos punto ochenta metros con área común; por el Sur,
15 dos punto ochenta metros con lindero general del
16 Edificio a la calle James Orton; por el Este, seis
17 punto quince metros con estacionamiento número sesenta
18 y cinco; por el Oeste, seis punto quince metros
19 estacionamiento número sesenta y tres; por
20 arriba, estacionamiento número treinta del Primer
21 Subsuelo; por abajo, con terreno del edificio; el
22 Estacionamiento tiene una superficie de dieciséis
23 metros cuadrados ochenta decímetros cuadrados, y le
24 corresponde una alícuota de cero punto cero cero uno
25 nueve ocho uno nueve. Estacionamiento número sesenta y
26 cinco del Segundo subsuelo; Por el Norte, dos punto
27 setenta metros con área común; por el sur, dos punto
28 setenta metros con lindero general del Edificio a la

1 calle James Orton; por el Este, cinco punto cero cero
2 metros con estacionamiento G, y uno punto quince metros
3 con área común; por el Oeste, seis punto quince metros
4 con estacionamiento número sesenta y cuatro; por
5 Arriba, con estacionamiento número treinta y uno del
6 Primer Subsuelo; por abajo, con terreno del Edificio;
7 el estacionamiento tiene una superficie de dieciséis
8 metros cuadrados ochenta decímetros cuadrados y le
9 corresponde una alícuota de cero punto cero cero uno
10 nueve ocho uno nueve. Estacionamiento G del Segundo
11 Subsuelo: Por el Norte, tres punto cuarenta metros con
12 área común; por el sur, tres punto cuarenta metros con
13 lindero general del edificio a la calle James Orton;
14 por el este, cinco metros con estacionamiento número E;
15 por el Oeste, cinco punto cero metros con
16 estacionamiento número sesenta y cinco; por Arriba, con
17 área común de medidores del primer subsuelo; por abajo,
18 con terreno del edificio; el estacionamiento tiene una
19 superficie de diecisiete metros cuadrados sesenta y
20 cinco decímetros cuadrados, y le corresponde una
21 alícuota de cero punto cero cero uno nueve ocho uno
22 nueve. Sin perjuicio de las cabidas antes señaladas, la
23 transferencia se la hace como cuerpo cierto. De
24 conformidad con las disposiciones legales pertinentes,
25 a prorrata de las correspondientes alícuotas referidas
26 anteriormente, a VELYMAN S.A. le corresponde también la
27 propiedad, derechos y obligaciones respecto de los
28 bienes comunes del Edificio, según lo establecido por



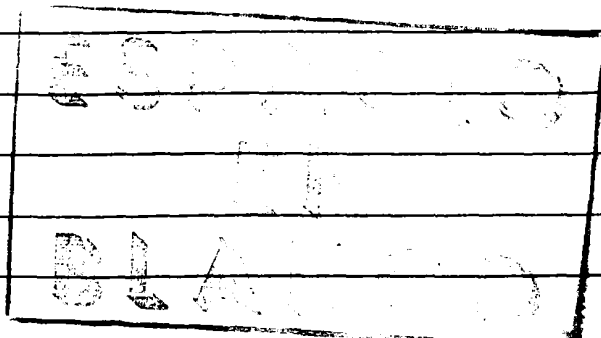
NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS 12

10000 13

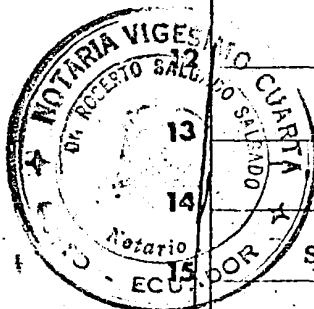
la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y demás
disposiciones aplicables. Se acompaña el certificado
del registro de la Propiedad del Cantón Quito, del cual
consta que el inmueble aportado está libre de todo
gravamen. SEXTA: AUTORIZACION. Los accionistas
autorizamos al doctor Diego Almeida Guzmán para que
realice todas las gestiones judiciales y
extrajudiciales, así como todos los actos necesarios
para obtener la legal constitución de esta compañía y
su correspondiente inscripción en el Registro Mercantil
y obtención del Registro Unico de Contribuyentes.
Igualmente, para que convoque la Primera Junta General
de Accionistas, y obtenga el número de Registro Unico
de Contribuyentes. Usted señor Notario se servirá
agregar las demás cláusulas de rigor para la plena
validez de la presente escritura ". (Hasta aquí la
minuta que queda elevada a escritura pública con todo
el valor legal y que los comparecientes la aceptan en
todas sus partes, la misma que está firmada por el
Doctor Diego Almeida Guzmán, afiliado al Colegio de
Abogados de Quito, bajo el número dos mil sesenta y
cinco). Se agregan los respectivos documentos
habilitantes. Para la celebración de la presente
escritura se observaron los preceptos legales del caso;
y, leída que les fue a los comparecientes señores
arquitecto Rafael Vélez Calisto . doctor Diego Almeida
Guzmán , ingeniero Francisco Vélez Calisto, doctor Luis
Mantilla Anderson y señor Jaime Mantilla Anderson, por

1 mí, el Notario, se ratifican y firman conmigo en unidad
2 de acto, de todo cuanto doy fe. (firmado) Rafael Vélez:
3 cédula de ciudadanía: ciento setenta ciento noventa y
4 siete seiscientos veintinueve - cero; tributario : cero
5 cero dos trescientos noventa y ocho.- (firmado) Diego Al-
6 meida Guzmán, cédula de ciudadanía: ciento setenta cuatro
7 cientos veinte cuatrocientos cincuenta y cinco - nueve,
8 tributario : cero cuarenta y cinco ochocientos treinta
9 y seis .- (firmado) Francisco Vélez Calisto, cédula de ciu-
10 dadanía : ciento setenta ciento ochenta trescientos setenta
11 y dos - seis, tributario : cero treinta y siete cero no-
12 venta y siete. (firmado) Luis Mantilla Anderson, cédula
13 de ciudadanía: ciento setenta cuatrocientos cuatro seis-
14 cientos diecisiete - cuatro, tributario: cero dieciséis
15 cero veintiséis. (firmado) Jaime Mantilla Anderson, cédu-
16 la de ciudadanía: ciento setenta cero treinta setecientos
17 noventa y ocho - cuatro, tributario: cero treinta y cinco
18 cero sesenta. (firmado) Asunción Mantilla de Vélez, cédu-
19 la de ciudadanía: ciento setenta doscientos ocho trescien-
20 tos cuatro - siete, tributario : cero cuarenta y ocho cero
21 dieciséis. El Notario, (firmado) Doctor Jorge Machado C...
22 (siguen documentos habilitantes....)





NOTARIA
VIGESIMO
CUARTA



DECIMO PRIMERA

DEL CANTON QUITO

& & & & & & & & & & & & & & & &

DECLARATORIA

En la ciudad de

DE

San Francisco de

PROPIEDAD

HORIZONTAL

Quito, Capital

de la República

OTORGADA POR:

del Ecuador, hoy

El I. MUNICIPIO DE QUITO

diecitrinta

de Septiembre de

A FAVOR DE:

mil novecientos

LA COMPAÑIA

ochenta y tres,

GONZALEZ SEGOVIA & CIA.

ante mí, Doctor

SOCIEDAD COLECTIVA CIVIL"

Julio Jácome Re -

sas, Notario Dé -

CUANTIA : INDETERMINADA

cimo Primero Su -

plente del Cantón

& & & & & & & & & & & & & & & &

Quito, comparece:

El señor Ingenie -

ro Gustavo Gándara Robalino, en su calidad de --

Gerente de "GONZALEZ SEGOVIA & CIA. SOCIEDAD CO -

LECTIVA CIVIL", según consta del documento legal

que se agrega. - El compareciente es mayor de -

edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado -

civil casado, domiciliado en esta ciu -

dad, hábil para contratar y poder obligarse, -

a quien de conocer doy fe y digo que eleva a Es -

critura Pública la minuta que me entrega , cuyo
tenor literal y que transcribo es el siguiente:

S E Ñ O R N O T A R I O : - En el Registro de
Escrituras Públicas a su cargo , dígenese in -
corporar la siguiente Declaratoria de Propiedad
Horizontal . - **P R I M E R A .** - **C o m p a r e -**
c i e n t e . - Comparece el señor Ingeniero --
Gustavo Gándara Robalino , en su calidad de Ge-
rente de "GONZALEZ SEGOVIA & CIA. SOCIEDAD CO -
LECTIVA CIVIL" , de conformidad al nombramiento
que se agrega . - El compareciente es ecuatoria
no , casado , mayor de edad , domiciliado en es
ta ciudad de Quito y plenamente capaz para con-
tratar . - **S E G U N D A .** - **A n t e c e d e n -**
t e . - a) La Compañía "GONZALEZ SEGOVIA & -
CIA. SOCIEDAD COLECTIVA CIVIL" , es propietaria
del lote de terreno ubicado en la esquina de la
Avenida Seis de Diciembre y James Orton , parro
quia Benalcázar de este Cantón Quito ; según es
critura pública otorgada ante el Notario Noveno
Dector Camilo Jauregui Barona el quince de mayo
de mil novecientos ochenta y uno , legalmente -
inscrita en el Registro de la Propiedad , Tomación
- doce , el primero de junio del mismo año . - Este
lote de terreno tiene una superficie de mil tres
cientos treinta metros cuadrados aproximadamente
y se encuentra circunscrito dentro de los siguien
tes linderos singulares : No , en la extensión



NOTARIA
VIGESIMO
CUARTA



aproximada de cuarenta y cinco metros cincuenta

centímetros , con inmueble de propiedad del señor

ñor José Asaas Bucaram ; Sur , en la extensión --

aproximada de veinte y seis metros setenta cen -

tímetros , con la calle James Orton ; Oriente ,

en la extensión aproximada de cuarenta y cuatro

metros treinta centímetros , con el inmueble de

propiedad del señor Ernesto Valdivieso ; y , por

el Occidente , con la Avenida Seis de Diciembre

en la extensión aproximada de treinta y siete --

metros ochenta y cinco centímetros ; y , b) Me-

diante Oficio número cinco mil setenta y tres --

del dos de agosto de mil novecientos ochenta y -

tros , que se agrega , el Ilustre Municipio de -

Quito , autorizó someter al Régimen de Propiedad

Horizontal el inmueble antes descrito . - T E R -

C E R A . - D e c l a r a t o r i a d e P r o

p i e d a d H o r i z o n t a l . - Con estos

antecedentes , el señor Ingeniero Gustavo Gandara

Robalino , en su calidad de Gerente de "GONZALEZ

SEGOVIA & CIA. SOCIEDAD COLECTIVA CIVIL" , pre -

pietaria del predio en cuestión , declara expre -

samente someter al Régimen de Propiedad Horizon -

tal , la construcción que se levanta sobre el la

to de terreno ubicado en la esquina de la Aveni -

da Seis de Diciembre y James Orton descrito an -

teriormente . - En consecuencia , la transferen -

cia , gravamen , arrendamiento , uso , usufructo

15

o cualquier otro modo de limitar su dominio ,se

01 11 sujetarán a las prescripciones de la Ley de Pro

2
3 -- propiedad Horizontal y a lo determinado en la pre-
4 sente escritura pública . - C U A R T A . - -

5 -- Forma parte integrante y principal de esta es-
6 critura , los siguientes documentos : a) Ofi-

7 cio del Ilustre Municipio de Quito , de Decla-

8 ratoria de Propiedad Horizontal ; b) Reglamen-

9 -- to de Copropiedad y Administración ; c) Cuadro
10 de áreas y alicuotas ; y , d) Pl. s debidamen-

11 -- te aprobados y sellados por la respectiva sec -

12 -- ción del Ilustre Municipio de Quito , que se --

13 -- protocoliza en esta fecha . - C O N C L U S I O N .

14 -- Agregue usted señor Notario , las demás cláusula -

15 -- las de estilo y documentos necesarios para la va-

16 -- lidez y eficacia del presente instrumento , con-

17 -- firiéndonos cuatro copias certificadas y tres --

18 -- copia simples del mismo . - Hasta aquí la minu-

19 -- ta que se halla firmada por el señor Doctor Ja -

20 -- vier Pallares , con Matrícula número mil doscien

21 -- tos sesenta y ocho del Colegio de Abogados de --

22 -- Quito , la misma que el compareciente acepta y -

23 -- ratifica en todas sus partes ; y leída que le --

24 -- fué íntegramente esta escritura por mí el Nota -

25 -- rio , firmo conmigo en unidad de acto , de todo

26 -- lo cual doy fe . - f) Gustavo Gándara Robalino.

27 -- f) El Notario, Doctor Julio Jácome Ronas . - -

28 -- D O C U M E N T O S H A B I L I T A N T E S .

31
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y
ADMINISTRACION DEL EDIFICIO
"JOSUETH GONZALEZ"



CAPITULO I.- DEL EDIFICIO

ARTICULO 1

NOTARIA
VIGESIMO
CUARTA

El Edificio "Josueth González" se levanta en el predio situado en la esquina formada por las Avenidas 6 de Diciembre y James Orton, en la ciudad de Quito, Ecuador.-

ARTICULO 2

El terreno sobre el cual está construido el Edificio y sus anexos tienen una superficie de 1.330 metros cuadrados.-

ARTICULO 3

El Edificio "Josueth González" tiene:



un nivel (en el nivel - 5.60) de parqueamientos, bodegas, circulaciones y equipamiento.

un nivel (en nivel - 2.70) de parqueamientos, bodegas, circulaciones y equipamiento.

Planta baja de locales comerciales y rampa de acceso vehicular.

d) Primer piso alto que contiene oficinas del almacén, oficina Nº 1 y vestíbulo de ingreso al edificio.

e) Segundo piso que contiene tres oficinas, departamento de conserje y salón común.

f) Siete plantas tipo, cada una con cuatro oficinas.

g) Planta último nivel con cuatro oficinas.

h) Planta Pent House con una oficina, terrazas de uso exclusivo para este piso y sala de reuniones.

CAPITULO II.- DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 4

Los Bienes comunes son aquellos que pertenecen a todos los copropietarios del edificio, la participación de cada copropietario en los bienes comunes está determinada por la alícuota correspondiente al local u oficina de propiedad privada, conforme

se establece en el "Cuadro de Areas y Alícuotas" y como consta de cada título de propiedad.

ARTICULO 5

Los derechos que corresponden a cada copropietario sobre las áreas y bienes comunes según la alícuota señalada, son inseparables de sus derechos de dominio, uso y goce de la respectiva unidad de propiedad privada. En consecuencia la enajenación de la propiedad o la constitución de derechos reales sobre la misma implicarán respectivamente la enajenación o la constitución de derechos reales sobre la cuota correspondiente en la área y bienes de propiedad común.-

ARTICULO 6

Son bienes comunes de los copropietarios del Edificio "Josueth González", los siguientes:

- 1.- El terreno de 1.330 metros cuadrados sobre el cual es construido el Edificio y sus anexos.
- 2.- Los cimientos y estructuras del Edificio, soportes, columnas, losas, vigas, muros exteriores y tabiques que separan los distintos locales o unidades de propiedad privada; la parte correspondiente de las paredes medianeras con los predios colindantes.
- 3.- Las losas de cubierta del Edificio, aunque se aclara que las terrazas a nivel del Pent House, son de uso exclusivo de los propietarios de dicho nivel.
- 4.- Rampas y áreas de circulación vehicular existentes en los subsuelos hasta llegar a la Avenida James Orton.
- 5.- Plazuela y jardines ubicados a nivel de planta baja y ocupando los retiros reglamentados hacia las Avenidas 6 de Diciembre y James Orton.
- 6.- Las entradas al Edificio; los vestíbulos; el hall de ascensores y de escaleras; las escaleras comunes del Edificio; y las zonas de circulación existentes en los subsuelos y en el primer piso.
- 7.- La sala comunal, con sus cuartos de baño; la vivienda del conserje, con todas sus dependencias;
- 8.- Los espacios ocupados por las instalaciones generales del Edificio como son: ductos para ascensores, para tuberías de agua y desagüe, para red eléctrica, para ventilación, para desalojo de basura, ductos para chimeneas; cuarto de máquinas de ascensores; cuarto de tableros; cuarto de generador; cuarto de bomba y cisternas alta y baja.

16.
17.
9.- Las instalaciones comunes del Edificio como son: Los dos ascensores, las bombas de los sistemas de provisión de agua y evacuación de agua; la acometida y red troncal de agua potable; redes y equipos contra incendios; la red troncal de desagüe; la acometida y la red eléctrica troncal, inclusive los circuitos de iluminación de los espacios comunes; la acometida y cables troncales de teléfonos; el transformador eléctrico, sus instalaciones y circuitos, generador de emergencia, sus instalaciones y circuitos.-

10.- Es bien común la fachada del Edificio en todas sus partes.

ARTICULO 7

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

ARTICULO 8

Cada copropietario del Edificio "Josueth González" es propietario exclusivo de su respectiva oficina, local comercial, estacionamiento o bodega, conforme se determine en el correspondiente título de propiedad; de las instalaciones de agua, energía eléctrica y teléfono en la parte interna de la oficina o local hasta su conexión con las instalaciones o redes generales.

ARTICULO 9

Las oficinas, estacionamientos, locales y 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. Se aclara que los parqueaderos números A ; B; E; F; G; H; se destinarán exclusivamente para bodegas.

CAPITULO IV.- DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA, DE LAS AREAS COMUNES Y DE LAS ALICUOTAS DE COPROPIEDAD.

ARTICULO 10

Los distintos locales para almacenes u oficinas, que forman parte del Edificio "Josueth González", constituyen unidades de propiedad privada. La forma de cada una de estas unidades, en cuanto a su delimitación perimetral es la que consta en los planos aprobados del Edificio.



La superficie de cada una de las unidades de propiedad privada está determinada en el "Cuadro de Areas y Alícuotas" y consta en el respectivo título de propiedad.

ARTICULO 12

NOTARIA

VIGESIMO CUARTA Las alícuotas establecidas en el "Cuadro de Areas y Alícuotas" y asignadas a cada unidad de propiedad privada son el índice o la medida porcentual de los derechos de las obligaciones de cada copropietario del Edificio "Josueth González" respecto los bienes y servicios comunes,

ARTICULO 13

Las referidas 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. Las alícuotas determinan también el valor del voto en la Asamblea de Copropietarios.

CAPITULO V.- DE LOS DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 14

Los copropietarios del Edificio "Josueth González" tienen derecho de usar y disponer de sus respectivas unidades de propiedad privada como dueños de las mismas, sin otras limitaciones que las establecidas por las Leyes y por este Reglamento.

ARTICULO 15

Los dueños de las unidades de propiedad privada pueden enajenarlas libremente siempre que para la transferencia de dominio cumplan con las disposiciones de la Ley y con las establecidas por este Reglamento, especialmente las que constan en su Capítulo X.

ARTICULO 16

Los dueños de las oficinas o locales pueden arrendarlos o ceder su uso a terceros, al título que fuere; pueden igualmente gravarlos o constituir derechos reales sobre los mismos, quedando en cualquier caso como responsables por sus obligaciones con copropietarios.

ARTICULO 17

Los copropietarios tienen derecho a concurrir o hacerse representar en la Asamblea de Copropietarios, con voz y voto equivalente a su respectiva alícuota.



OTARIA
GESIMO
UARTA

Los copropietarios tienen derecho a usar sin estorbo de los bienes y servicios de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.-

ARTICULO 19

Los copropietarios tienen derecho a poner en conocimiento del Administrador cualquier deficiencia en los servicios comunes, o en su cuidado o mantenimiento, así como cualquier observación sobre el comportamiento de los empleados de la administración. Puede exigir del Administrador que tales deficiencias sean corregidas.

ARTICULO 20

Los copropietarios tienen derecho a plantear ante la Asamblea de Copropietarios cualquier queja sobre el desempeño del Administrador.

ARTICULO 21

Los copropietarios tienen derecho a poner en conocimiento del Administrador, o de la Asamblea de Copropietarios, si fuere el caso, cualquier queja u observación sobre el comportamiento de usuarios del Edificio, que sean causa de incomodidad o que infrinjan las disposiciones de este Reglamento.

ARTICULO 22

Los copropietarios o los usuarios de los diversos locales tienen derecho a solicitar por escrito al Administrador se les permita el acceso a los lugares de control o manejo de las instalaciones eléctricas, telefónicas, de agua potable, u otras, cuando ello fuere necesario para reparar o hacer algún trabajo en las instalaciones del local que les pertenece u ocupan. - El administrador será responsable por daños que se duzcan en el sistema general, deberá supervisar los trabajos autorizados a un copropietario.-

CAPITULO VI.- DE LOS DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 23

Cada copropietario está obligado a contribuir, en la medida de su respectiva alícuota, al presupuesto necesario para atender los gastos comunes de mantenimiento, seguro, reparaciones y administración del Edificio. Cada copropietario está, así mismo, obligado a contribuir para los gastos de cuotas extraordinarias autorizados por la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO 24

La contribución para los gastos comunes deberá ser satisfecha mensualmente y cada copropietario deberá pagar su cuota ^{dentro} de los diez primeros días de cada mes. Transcurridos los diez días de vencido el plazo señalado, el copropietario moroso podrá ser demandado por la vía ejecutiva y deberá pagar además los intereses por la mora, los gastos de cobranza y costas judiciales, si los hubiere.

ARTICULO 25

Ningún copropietario podrá negarse al pago de la contribución para los gastos comunes aduciendo que no ocupa o utiliza su oficina o local, o que no hace uso de los bienes comunes, ni aún renunciando a la copropiedad parcial o total de los bienes comunes, o renunciando al uso de los bienes y servicios comunes, excepto el dueño del piso bajo, no siendo condóminos y los del subsuelo cuando tampoco lo sean, exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores.

ARTICULO 26

Los copropietarios permitirán la entrada a su oficina o local al Administrador personal de mantenimiento y reparación del Edificio, cuando ello fuere necesario para revisar, reparar o ampliar instalaciones. El permiso para entrar a los locales 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 una oficina o local privado.

CAPITULO VII.- DE LAS PROHIBICIONES.

ARTICULO 27

Para garantizar la buena conservación del Edificio y procurar que los propietarios y ocupantes de las diversas oficinas o locales puedan disfrutar plenamente de los mismos y usar sin estorbo los bienes y servicios comunes, está prohibido a los copropietarios lo siguiente:

- a) Efectuar en la propiedad individual cambios u obras que de cualquier manera afecten a los bienes comunes; modificar el aspecto de la fachada, sea en las paredes exteriores, en ventanas, balcones o terrazas; pintar o modificar el color de las fachadas;
- b) Colocar leyendas, rótulos o anuncios en cualquier lugar de los espacios comunes y de las fachadas; fijar o pintar rótulos o nombres o pegar calcomanías o papeles de la clase que fueren, sobre los vidrios de las ventanas, excepto en los almacenes y en las puertas de las oficinas.
- c) Colocar en las ventanas cortinas diferentes a las aprobadas para todo el Edificio sometiéndose obligatoriamente a la calidad y colores establecidos;
- d) Colocar divisiones o cerramientos, de la clase que sean, en los estacionamientos del subsuelo;

e) Obstruir el libre paso o acceso en puertas de entrada, pasillos, vestíbulos, u otros sitios de circulación peatonal; estacionar vehículos en las rampas de acces y en las áreas de circulación del subsuelo;

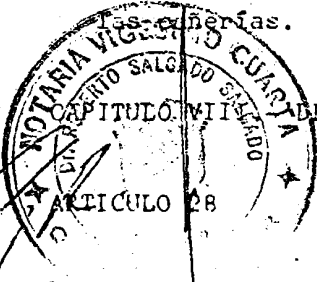
f) Usar habitualmente los sitios comunes como lugar de reunión, de modo que se hagan bullicios o incómodos;

g) usar los sitios comunes para ventas, negocios o para almacenar muebles y mercadería;

h) producir ruido o bullicio en las oficinas o locales o conectar aparatos de radio, música o televisión con alto volumen;

i) Almacenar o conservar, en las oficinas, locales o bodegas, sustancias corrosivas, explosivas o malolientes, que signifiquen peligro para los habitantes del Edificio o que alteren la atmósfera del mismo.

j) Arrojar en las piezas sanitarias o en los desagües materiales que puedan obstruir las cañerías.



LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

La Asamblea de Copropietarios es la autoridad suprema que, de acuerdo con las disposiciones de la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, regula la administración y conservación del Edificio "Josueth González", así como las relaciones entre los copropietarios.

ARTICULO 29

La Asamblea está constituida por los copropietarios del Edificio "Josueth González", quienes concurrirán personalmente a las sesiones o podrán hacerse representar por otro copropietario, mediante una carta de autorización enviada al Director de la Asamblea, o por cualquier otra persona que no sea copropietaria, en cuyo caso deberá otorgar un poder notarial.

ARTICULO 30

El hecho de ocupar una oficina o local, a título de inquilino o a cualquier otro título que no sea el de propiedad, no confiere derecho alguno al ocupante para participar en la Asamblea de Copropietarios.-

ARTICULO 31

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

ARTICULO 32

La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez por año en el mes Enero y extraordinariamente cuando lo solicitare el Administrador o tres o más de copropietarios.

ARTICULO 33

Para que la Asamblea pueda reunirse será necesaria la presencia o representación de más de la mitad del total de los votos, contados según el valor de las alieutas establecidas.

ARTICULO 34

Las resoluciones de la Asamblea se adoptarán por simple mayoría de los votos, excepto cuando se trate de los asuntos para cuya resolución la Ley exige como requisito una mayor votación.

ARTICULO 35

Son deberes y atribuciones de la Asamblea de Copropietarios, los siguientes:

- a) Elegir al Director y al Secretario de la Asamblea, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.
- b) Designar al Administrador del Edificio, fijar su remuneración y, así se resolvió, de la misma manera al Administrador del Edificio y de los bienes de uso común.
- c) Conocer y juzgar las cuentas que semestralmente presentará el Administrador;
- d) Determinar la cuantía de la contribución que deben satisfacer los copropietarios, a prorrata de sus áreas, para atender los gastos de mantenimiento, seguro, reparaciones y administración del Edificio y de los bienes de uso común;
- e) Conocer y aprobar o modificar la proforma de presupuesto anual que debe presentar el Administrador;
- f) Autorizar al Administrador para los gastos o egresos extraordinarios no incluidos en el presupuesto;
- g) Fijar cuotas extraordinarias o eventuales cuando sean necesarias para atender a la



h) Elaborar y aprobar reglamentos especiales de administración y reformar este Reglamento, en caso necesario.

ARTICULO 36

OTARIA
GESIMO
JARTA

La convocatoria para las Asambleas ordinarias, la hará el Administrador, mediante notificación por escrito a cada uno de los propietarios con ocho días de anticipación a la fecha señalada. En caso de no haber quórum a la primera convocatoria, el Administrador cursará una segunda convocatoria y entonces la Asamblea podrá reunirse con el número de copropietarios que concurran.

ARTICULO 37

En caso de que el Administrador no procediese a efectuar la convocatoria, podrá hacerlo el Director o el Secretario.

ARTICULO 38

Las Asambleas extraordinarias serán convocadas en igual forma, pero en la convocatoria se hará constar los asuntos que haya de tratar la Asamblea.

ARTICULO 39

Los actas de las sesiones deberán redactarse al término de las mismas y ser aprobadas en la misma sesión, debiendo ser autorizadas con la firma del Director y del Secretario.

ARTICULO 40

El Director de la Asamblea de Copropietarios será elegido por ésta en la reunión ordinaria del mes de Enero, durará un año en el ejercicio de su función y podrá ser reelegido indefinidamente.

ARTICULO 41

Para ser elegido Director se requiere ser mayor de edad, legalmente capaz y ser copropietario del Edificio "Josueth González". El cargo de Director será desempeñado en forma gratuita.

ARTICULO 42

Son atribuciones y deberes del Director:

a) Disponer que el Administrador convoque las reuniones de la Asamblea de Copropietarios, o hacerlo directamente en caso de que el Administrador no lo hiciere oportunamente;

✓ b) Presidir la Asamblea de Copropietarios y firmar las actas de las sesiones;

c) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador en caso de falta o impedimento de éste, hasta cuando la Asamblea disponga lo pertinente;

d) Notificar al Administrador, con treinta días de anticipación sobre la terminación de su periodo.

ARTICULO 43

El Secretario de la Asamblea de Copropietarios será elegido por ésta en la reunión ordinaria del mes de Enero, durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente.

ARTICULO 44

Para ser elegido Secretario se requiere ser mayor de edad, legalmente capaz y ser copropietario del Edificio "Josueth González".

ARTICULO 45

Son deberes del Secretario:

a) Actuar como tal en las sesiones de la Asamblea, redactar las actas, cuyos originales deberán constar en un libro fechado, firmar las actas en unión con el Director;

b) Conterir copias de las actas al Administrador y a los copropietarios que las requieran;

c) Guardar el libro de Actas de las sesiones y entregarlo a quien lo reemplaza en el cargo; y,

d) Cumplir con las demás funciones, constantes en la ley y en reglamentos y ordenanzas emanados de la Asamblea.

ARTICULO 46

En caso de falta del Director o del Secretario, la Asamblea nombrará a un sustituto ocasional.

ARTICULO 47

Si el Director o el Secretario faltaren a más de dos sesiones consecutivas, sin dar una explicación satisfactoria, se entenderá que han abandonado el cargo y la Asamblea procederá a reemplazarlos.

CAPITULO IX .- DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO 48

La administración del Edificio será desempeñada por el Administrador designado por la Asamblea de Copropietarios. El Administrador durará un año en sus funciones, su remuneración será fijada por la misma Asamblea y podrá ser reelegido indefinidamente.

ARTICULO 49

Para ser designado Administrador se requiere ser mayor de edad y persona elgalmente capaz. Se requiere también, en caso de que así lo decida la Asamblea de Copropietarios, rendir una caución o presentar la garantía que ésta señale.

Con atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Tomar a su cargo la administración de los bienes de uso común, con celo, eficacia y responsabilidad.
- b) Adoptar las medidas necesarias para la buena conservación del Edificio y de los bienes a su cargo;
- c) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios, lo previsto en el presente reglamento de copropietarios, en los reglamentos especiales que se dictaren y en la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal;
- d) Preparar y someter hasta el 15 de Enero de cada año a la aprobación de la Asamblea, la proforma del presupuesto anual de gastos e ingresos;
- e) Cobrar oportunamente las cuotas ordinarias, extraordinarias y eventuales fijadas por la Asamblea de Copropietarios y recaudarlas si el caso lo requiere por la vía ejecutiva, en la forma prevista por la Ley de Propiedad Horizontal;
- f) Realizar los gastos ordinarios y previstos en el presupuesto para el mantenimiento y conservación del Edificio y los extraordinarios siempre que no excedan de doce mil sucres. Para gastos superiores necesitará la autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios;

✓ 1000 Supervisar los trabajos necesarios para la conservación y mantenimiento de los bienes comunes. Contratar los empleados que se requieran para tareas permanentes en el Edificio así como los obreros para trabajos de mantenimiento y reparación;

h) Llevar, de manera detallada, las cuentas de ingresos y egresos, presentando hasta el 15 de Enero de cada año, a la Asamblea de Copropietarios, la liquidación de las mismas y el balance del ejercicio anterior;

✓ i) Representar judicialmente y extrajudicialmente a los copropietarios en todo lo que se refiere a los intereses de los copropietarios y a los bienes del Edificio, así como para el cobro y recaudación de las cuotas porcentuales y primas de seguro;

✓ j) Llevar libros de inventarios, de administración y de cuentas;

✓ k) Efectuar las citaciones para las Asambleas y resolver, en lo posible, cualquier divergencia entre los copropietarios; y,

✓ l) Conservar en orden los títulos del Edificio, planos, poderes, comprobantes y todos los demás documentos que tengan relación con el Edificio.

ARTICULO 51

✓ El Administrador deberá designar una persona para que, bajo su responsabilidad, atienda los asuntos de la administración temporalmente en caso de vacaciones o ausencia de la ciudad,-

✓ El nombre y dirección de dicha persona deberá ser notificada a todos los copropietarios.-

Contratar a favor de los copropietarios el seguro del edificio y cubrir las renovaciones oportunas.-

CAPÍTULO X.- DE LOS REQUISITOS PARA LA VENTA, CESIÓN O TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA.

ARTICULO 52

✓ En caso de venta, cesión o transferencia de dominio, de cualquiera de las unidades de propiedad privada, el propietario está obligado a comunicar anticipadamente por escrito al Administrador el nombre y domicilio del adquirente, debiendo hacerse constar en la respectiva escritura de traspaso de dominio la conformidad de adquirente con las disposiciones de este Reglamento -

ARTICULO 53

✓ Al efectuar la transferencia de dominio el tradente cede al adquirente todo derecho sobre cuotas y contribuciones que hubiere pagado para atender a los gastos del

Edificio, así como cualquier derecho sobre rentas, fondos de reserva, etc. que percibieren o hubieren acumulado los copropietarios.



ARTICULO 54

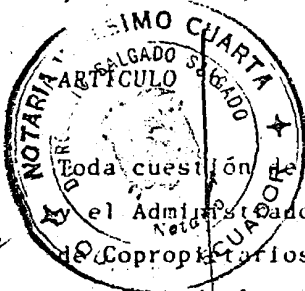
Es condición indispensable para la transferencia de dominio de las unidades de propiedad privada que a la respectiva escritura se agregue una copia de este Reglamento, así como la certificación de que trata el artículo diecinueve del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal sobre inexistencia de deudas para gastos y expensas comunes.

OTARIA
IGESIMO
UARTA

CAPITULO XI .- DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 55

En caso de destrucción total o parcial del Edificio, cuando esta afectare a no menos de las tres cuartas partes del mismo, la venta del terreno o de los materiales, o de ambos, deberá ser resuelta por la mayoría de copropietarios.



Toda cuestión de desacuerdo que se suscite entre uno o más de los copropietarios y el Administrador, será resuelta con fuerza obligatoria por la Asamblea General de Copropietarios y en caso de no ser posible se acudirá en demanda de resolución ante uno de los Jueces Provinciales de Pichincha y por la vía verbal sumaria.-

ARTICULO 57

Las normas del presente Reglamento podrán ser reformadas en cualquier tiempo, siempre que así lo decida la Asamblea de Copropietarios por votación que represente por lo menos el 80% de la suma total de las alícuotas, los casos no previstos o los casos de duda serán resueltos por la Asamblea de Copropietarios, con fuerza obligatoria y con la votación antes señalada.-

ARTICULO 58

Las normas constantes en el presente Reglamento Interno de Copropiedad y Administración regirán para los propietarios de las oficinas o locales, desde el momento de suscribir la escritura pública de transferencia de dominio, a la que se agregará copia inscrita del mismo. En dicha escritura se dejará expresa constancia de la adhesión, aceptación y sometimiento de los adquirentes a lo previsto en el presente Reglamento y en la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.-

CONZALEZ SEGOVIA S. C. C.

[Firma manuscrita]

NIVEL

LOCAL

AREA

ALICATORIA

BODEGA	11	4.75	0.0006421
BODEGA	12	4.52	0.0006110
BODEGA	13	4.52	0.0006110
BODEGA	14	5.00	0.0005763
BODEGA	15	3.99	0.0005390
BODEGA	16	6.66	0.0009247
BODEGA	17	3.99	0.0005390
BODEGA	18	6.62	0.0008919
BODEGA	19	10.65	0.0014398
		50.72	

PARQUEO	34	18	0.0019819
PARQUEO	35	16.20	0.0019819
PARQUEO	36	18	0.0019819
PARQUEO	37	18	0.0019819
PARQUEO	38	15	0.0019819
PARQUEO	39	15	0.0019819
PARQUEO	40	15	0.0019819
PARQUEO	E	17.65	0.0019819
PARQUEO	F	17.65	0.0019819
PARQUEO	41	16.80	0.0019819
PARQUEO	42	16.80	0.0019819
PARQUEO	43	15	0.0019819
PARQUEO	44	15	0.0019819
PARQUEO	45	15	0.0019819
PARQUEO	46	15	0.0019819
PARQUEO	47	11.50	0.0019819
PARQUEO	48	11.50	0.0019819
PARQUEO	49	18.60	0.0019819
PARQUEO	50	11.50	0.0019819
PARQUEO	51	11.50	0.0019819
PARQUEO	52	12.50	0.0019819
PARQUEO	53	12.50	0.0019819
PARQUEO	54	11.50	0.0019819
PARQUEO	55	11.50	0.0019819
PARQUEO	56	11.50	0.0019819
PARQUEO	57	18.60	0.0019819
PARQUEO	58	11.50	0.0019819
PARQUEO	59	11.50	0.0019819
PARQUEO	60	16	0.0019819
PARQUEO	61	16	0.0019819
PARQUEO	62	15	0.0019819
PARQUEO	63	15	0.0019819
PARQUEO	64	16.80	0.0019819
PARQUEO	G	17.65	0.0019819
PARQUEO	H	17.65	0.0019819
PARQUEO	65	16.80	0.0019819
PARQUEO	66	16.80	0.0019819
PARQUEO	67	16.80	0.0019819
PARQUEO	68	15.50	0.0019819
PARQUEO	69	13.75	0.0019819

605.75

PRIMER
SUBSUELO

BODEGA	1	4.75	0.0006421
BODEGA	2	4.52	0.0006110
BODEGA	3	4.52	0.0006110
BODEGA	4	3.91	0.0005292
BODEGA	5	3.81	0.0005145
BODEGA	6	3.99	0.0005390
BODEGA	7	2.52	0.0003101
BODEGA	8	3.99	0.0005390
BODEGA	9	6.62	0.0008919
BODEGA	10	10.65	0.0014398
		49.29	

PRIMER
SUBSUELO



PARQUEO	1	- 10 - 18	0.0020279
PARQUEO	2	16.20	0.0020279
PARQUEO	3	- 38 -	0.0020279
PARQUEO	4	18	0.0020279
PARQUEO	5	15	0.0020279
PARQUEO	6	15	0.0020279
PARQUEO	7	15	0.0020279
PARQUEO	8	16.80	0.0020279
PARQUEO	9	16.80	0.0020279
PARQUEO	A	17.65	0.0020279
PARQUEO	B	17.65	0.0020279
PARQUEO	10	15	0.0020279
PARQUEO	11	15	0.0020279
PARQUEO	12	15	0.0020279
PARQUEO	13	15	0.0020279
PARQUEO	14	11.50	0.0020279
PARQUEO	15	11.50	0.0020279
PARQUEO	16	18.60	0.0020279
PARQUEO	17	11.50	0.0020279
PARQUEO	18	11.50	0.0020279
PARQUEO	19	12.50	0.0020279
PARQUEO	20	12.50	0.0020279
PARQUEO	21	11.50	0.0020279
PARQUEO	22	11.50	0.0020279
PARQUEO	23	11.50	0.0020279
PARQUEO	24	12	0.0020279
PARQUEO	25	11.50	0.0020279
PARQUEO	26	11.50	0.0020279
PARQUEO	27	16	0.0020279
PARQUEO	28	15	0.0020279
PARQUEO	29	15	0.0020279
PARQUEO	30	16.80	0.0020279
PARQUEO	31	16.80	0.0020279
PARQUEO	32	16.50	0.0020279
PARQUEO	33	16.50	0.0020279
PARQUEO	54	13.70	0.0020279

515.80

PLANTA
BAJA

ALMACEN	J.G	351.66	0.1013828
ALMACEN	1	235.04	0.0677615
BODEGA	J.G	147.68	0.0252786
BODEGA	1	24.96	0.0042724

759.34

PRIMER
PISO

OFICINA	J.G	220.80	0.0357999
OFICINA	1	188.00	0.0304819

408.80

SEGUNDO
PISO

OFICINA	1	155.16	0.0243018 *
OFICINA	2	58.07	0.0088689
OFICINA	3	92.30	0.0144564

305.53

TERCER
PISO
(1º PISO)

OFICINA	1	86.38	0.0133115 *
OFICINA	2	92.30	0.0146637
OFICINA	3	107.98	0.0173246
OFICINA	4	86.10	0.0134078

372.76

CUARTO
PISO
(2º PISO)

OFICINA	1	86.38	0.0134248 *
OFICINA	2	92.30	0.0147840
OFICINA	3	107.98	0.0174668
OFICINA	4	86.10	0.0134178

22

23

NIVEL	LOCAL	AREA	ALICUOTA
QUINTO PISO (3° TIPO)	OFICINA 1	86,38	0.0135477 *
	OFICINA 2	92,30	0.0149194
	OFICINA 3	107,98	0.0176267
	OFICINA 4	86,10	0.0136416
		372,76	
SEXTO PISO (4° TIPO)	OFICINA 1	86,38	0.0136570 *
	OFICINA 2	92,30	0.0150397
	OFICINA 3	107,98	0.0177588
	OFICINA 4	86,10	0.0137516
		372,76	
SEPTIMO PISO (5° TIPO)	OFICINA 1	86,38	0.0137662 *
	OFICINA 2	92,30	0.0151600
	OFICINA 3	107,98	0.0179094
	OFICINA 4	86,10	0.0138616
		372,76	
OCTAVO PISO (6° TIPO)	OFICINA 1	86,38	0.0138752 *
	OFICINA 2	100,14	0.0165782
	OFICINA 3	100,14	0.0167424
	OFICINA 4	86,10	0.0139716
		372,76	
NOVENO PISO (7° TIPO)	OFICINA 1	86,38	0.013991 *
	OFICINA 2	92,30	0.0154157
	OFICINA 3	107,98	0.0187131
	OFICINA 4	86,10	0.0140954
		372,76	
DECIMO PISO	OFICINA 1	91,00	0.0148622 *
	OFICINA 2	97,00	0.0163271
	OFICINA 3	113,10	0.0192255
	OFICINA 4	90,70	0.0149644
		391,80	
PENTHOUSE	OFICINA P.C.A	218,43	0.0367642
		218,43	
SUMAN		5.914,92	1.0000900

* Alicuota calculada con área mayorada individual de cada oficina

Quito, Agosto 11 de 1983

CALCULO

ARQ. ALFREDO VALDIVIESO

REVISO

ING. FERNANDO MANCERO

APROBADO

ING. GUILLERMO SANCHEZ



NOTARIA
VIGESIMO
CUARTA

- 39 -
SINDICATURA MUNICIPAL . - OFICIO NUMERO : CIN -

24

CUENTA SETENTA Y TRES . - Quito , a dos de agosto
to de mil novecientos ochenta y tres . - ASUNTO:
Señor Notario Público del Cantón . - Presente .
Señor Notario : - Comunico a usted que el señor
Alcalde , mediante Autorización número seiscien
tos siete de fecha veinte y ocho de julio de mil
novecientos ochenta y tres , procedió a declarar
de acuerdo con el Artículo Diecinueve de la Ley
de la materia , en Régimen de Propiedad Horizon
tal el inmueble de propiedad de los herederos -
del señor Josueth González .- Edificio-JOSUETH
GONZALEZ-SOCIEDAD COLECTIVA CIVIL "GONZALEZ SEGO
VIA & CIA " , ubicado en la calle : Avenida Seis
de Diciembre y James Orton . - Declaratoria que
la hago conocer para los fines consiguientes , -
y a la cual me adhiera como corepresentante le-
gal del Municipio . - La I. Municipalidad no se
responsabiliza por cualquier compromiso de ven-
ta o venta de dependencias , efectuados antes -
de terminarse el edificio , y en tanto el inte-
resado no haya obtenido el certificado de habi-
tabilidad , cuando esté terminado el mismo . --
Las construcciones estarán sujetas a los planos
aprobados por el I. Municipio , por medio de --
sus correspondientes Departamentos , con Infor-
mes números : mil seiscientos ochenta y siete -
del ocho de julio de mil novecientos ochenta y

DR. RODRIGO SALGADO VALDEZ
Notario Vigésimo Cuarta y Quinta

uno, y cero novecientos doce del dieciséis de -

juno de mil novecientos ochenta y tres . - Muy

atentamente , firmado) Doctor Fernando Picco -

Fiallos , Jefe de la Asesoría Jurídica - Procu-

rador Síndico Municipal . - - - - Quito , a quin

ce de agosto de mil novecientos ochenta y tres.

Señor Ingeniero Don Gustavo Gándara . - Ciudad.

Por la presente , y fundándome en lo estableci-

do en la cláusula Séptima de la Constitución de

"GONZALEZ SEGOVIA & CIA. SOCTEDAD COLECTIVA CI-

VIL" , sobre administración de la Compañía y re

presentación legal , cúpleme comunicarle que -

usted fué reelegido Gerente de la indicada Com-

pañía por el período de noventa días . - Con la

constancia de su aceptación , se servirá proce-

der a registrar este nombramiento en el Registro

Mercantil de Quito . - De acuerdo a la cláusula

Décimo Cuarta de la Constitución de la Compañía,

- corresponde a usted como Gerente , ejercer la -

- administración y representación legal de la Com

pañía en las que deberá conformarse lo estipula

- do en esta escritura y supletoriamente en el Có

- digo Civil . - En especial , tiene las siguien-

tes atribuciones y deberes : Es responsable de

- la buena administración y gestión de los nego -

- cios sociales , del inmediato y exacto cumpli -

- miento de las resoluciones de la Asamblea Gene-

ral ; y en especial de la r. ucción y termina -



NOTARIA
VIGESIMO
CUARTA

- ción de la construcción del edificio objeto de

la Compañía . - Le corresponde todo acto de ges

tión administrativa . - Puede decidir bajo su -

- exclusiva responsabilidad todo acto o contrato

por el cual la Compañía adquiriera derechos u obli

gaciones por un monto inferior a tres millones

de sucres . - Dentro de los sesenta días prime-

ros de cada año , presentará suscrito conjunta-

mente por él y por el Contador de la Empresa , -

- los informes , balances , cuentas e inventarios

anuales y por todo otro período si es que así

lo solicita una Asamblea General . - GONZALEZ

SEGOVIA & CIA. SOCIEDAD COLECTIVA CIVIL , fué -

constituida por escritura pública de quince de

mayo de mil novecientos ochenta y uno , otorga-

da ante el Notario Noveno de Quito Doctor Cami-

lo Jáuregui , e inscrita , en lo relativo a la

transferencia de un inmueble a la Compañía en -

el Registro de Propiedad de Cuarta Clase , Tomo

ciento doce , en Quito , a primero de junio de

mil novecientos ochenta y uno ; y en el Registro

Mercantil , el diez de junio del mismo año . -

Muy atentamente , GONZALEZ SEGOVIA & CIA. SOCIE

DAD COLECTIVA CIVIL , firmado) Ingeniero Gonzá

lo González Segovia , Presidente . - - Dejo cons

tancia de mi aceptación del cargo de Gerente de

"GONZALEZ SEGOVIA & CIA. SOCIEDAD COLECTIVA CI-

VII." . - Quito , a quince de agosto de mil n° -

DR. RODRIGO SALGADO VALDES
Notario Décimo Primero - Quito - Ecuador

vecientos ochenta y tres .- Firmado) Ingeniero Gusta-

wo Gándara R.- C.I.: (170195084-0).- C.T.: (002148).-

Sigue un sello que dice: "Con esta fecha queda inscrito
el presente documento, bajo el número treinta y cuatro
ochenta y seis del Registro de Nombramiento, Tomo cien-
to catorce.- Quito, a quince de septiembre de mil nove-
cientos ochenta y tres.- REGISTRO MERCANTIL.- EL REGIS-
TRADORE, firmado) ilegible".- Sigue otro sello.- Se pro-

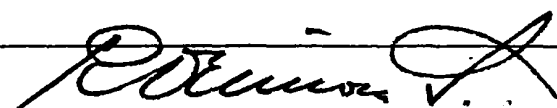
tocolizan veintidos planos . -

Se otorgó ante el Nota

rio Suplente Doctor Julio Jácome Rosas , cuyo ar
chivo se encuentra actualmente a mi cargo , en -

fe de ello confiero esta Q U I N T A Copia --

Certificada , firmada y sellada en Quito , a vein
te de Julio de mil novecientos ochenta y ocho .-



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

Quito, 7 de Marzo de 1988

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:

00919800

26

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

de este Cantón, (con el historial de

de propiedad de

Arac Rafael Vélez Calisto

el mismo que lo adquirió (eron) por

Adjudicación en liquidación de sociedad civil

a (quien)

González Segovia & Cía. Sociedad Colectiva Civil

según escritura otorgada el (fecha y Notario)

14 de diciembre de 1987

ante el Notario Vigésimo Corto, Dr. Roberto Salgado

legalmente inscrita el

2 de Febrero de 1988 - PH - 235-147

Certificación que la requiero para trámite de índole

Judicial ☐

Privada ☒

f)

Arac Rafael Vélez Calisto

Céd. Ident.)

1704204559

El Infrascrito Registrador de la Propiedad

de este cantón, en legal forma certifica que: Revisados los índices de los

registros de hipotecas y gravámenes desde el año mil novecientos sesenta y

nueve, hasta la presente fecha, para ver los gravámenes hipotecarios, embar-

gos y prohibiciones de enajenar que afecten a las oficinas número uno y dos,

del cuarto piso; alcúotas: 0.0134248 y 0.0147810, respectivamente; y a los

estacionamientos números: sesenta y cuatro, sesenta y cinco y "G", del se-

gundo subsuelo; que forman parte del edificio "Josueth González", construi-

do en el inmueble situado en la parroquia Benalcázar, de este cantón, adqui-

rado por el Arquitecto RAFAEL VELEZ CALISTO, casado; mediante adjudicación

hecha en su favor en la liquidación de la Sociedad "González-Segovia & Cía

Sociedad Colectiva Civil"; según escritura otorgada el catorce de diciembre

de mil novecientos ochenta y siete, ante el notario doctor Rodrigo Salgado,

inscrita el dos de febrero de mil novecientos ochenta y ocho; habiendo es-

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

1 ha adquirido por aporte de Gonzalo González Saravia; y otros; según aseri-
2 tura otorgada el quince de mayo de mil novecientos ochenta y uno, ante el
3 Notario doctor Camilo Jáuregui, inscrita el primero de junio del mismo año;
4 éstos a su vez, por herencia del señor Josueth González, según sentencia
5 de posesión efectiva dictada por el señor Juez Segundo Provincial de Pi-
6 chincha, el veinte y seis de noviembre de mil novecientos setenta, inscri-
7 ta el veinte y siete de igual mes y año; el ausante, por compra a Federi-
8 co Arteta Rivera y Alicia Cárdenas, el diez y siete de marzo de mil nove-
9 cientos cuarenta y tres, ante el notario doctor Carlos Cobo, inscrita el
10 veinte y tres de igual mes y año; La Declaratoria de Propiedad Horizontal
11 fue protocolizada el treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y tres,
12 ante el notario doctor Julio Jácome, D.º o Primero Suplente, inscrita el
13 dos de diciembre del mismo año; por estos datos no se encuentra ningún gra-
14 men hipotecario, embargo, ni prohibición de enajenar.- Quitó a catorce de
15 marzo de mil novecientos ochenta y ocho, las ocho a.m. EL REGISTRADOR.

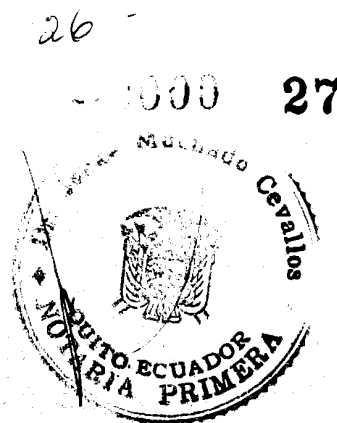
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

19 RAZON: Siente por tal que: Revisados los índices de los registros de hipe-
20otecas y gravámenes desde la última fecha, hasta la presente, no ha variado
21 la situación constante en el certificado que antecede.- Quitó a veinte de
22 julio de mil novecientos ochenta y ocho, las ocho a.m. EL REGISTRADOR.

23
24
25
26
27
28



BANCO INTERNACIONAL S. A.
ECUADOR



Quito, 20 de julio de 1988

CERTIFICADO DE DEPOSITO EN CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL

Certificamos que hemos recibido en depósito en cuenta de integración de capital No. 1.24.03.80.80.20.04, abierta el día de hoy, a nombre de la compañía en formación, que se denominará : "VELYMAN S.A."; la cantidad de S/. 25.000,00(veinte y cinco mil sucres con00/100), consignada por las siguientes personas:

DIEGO ALMEIDA GUZMAN	S/.	6.250,00
FRANCISCO VELEZ CALISTO		6.250,00
LUIS MANTILLA ANDERSON		6.250,00
JAIME MANTILLA ANDERSON		6.250,00

S/.	25.000,00
-----	-----------

Dicho depósito, sera reintegrado a los administradores de esa compañía, una vez que el señor Superintendente de Compañías, haya comunicado a este Banco, que tal compañía se encuentra constituida, y previa la entrega de copias certificadas de los nombramientos de los administradores, con la correspondiente constancia de inscripción, con las razones respectivas.*

Si la referida compañía en formación, no llegare a constituirse, dicho depósito será reintegrado a los depositantes, previa la entrega de este certificado, y luego de haber recibido del señor Superintendente de Compañías, la autorización otorgada para el efecto.

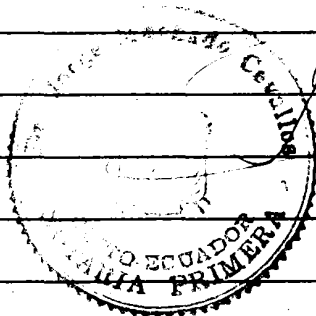
Atentamente,
Banco Internacional S.A.

Eco. DIEGO JARAMILLO STACEY
Gerente agencia No. 4

SE OTORGA

gó ante mí; y, en fe de ello, confiero esta TERCERA

COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en -
Quito, a veinte de julio de mil novecientos ochenta y -
ocho.



[Signature]
20 de Julio de 1988
NOTARIO PUBLICO

RAZON: Mediante Resolución No. 88.1.1.1.1554, dictada por
la Superintendencia de Compañías, el 4 de septiembre de
1.988; se aprueba la constitución de "VELYMAN S.A." .-
Tomé nota de este particular, al margen de la respectiva
escritura matriz por la cual se constituyó dicha compañía
otorgada en esta Notaría, el 20 de julio de 1.988.
Quito, a 19 de septiembre de 1.988.



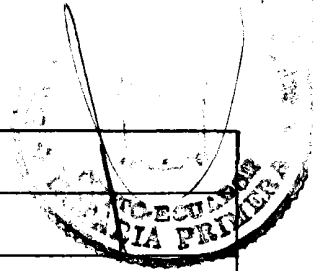
[Signature]
19 de Septiembre de 1988
NOTARIO PUBLICO



NOTARIA
PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

0000 28



1	
2	
3	
4	P R O T O C O L I Z A C I O N
5	CARTAS DE PAGO DE LOS IMPUESTOS
6	DE ALCABALAS, ADICIONALES
7	CORRESPONDIENTES A LA CONSTITUCION
8	DE LA COMPAÑIA: "VELYMAN S.A."
9	CELEBRADA EN ESTA NOTARIA, EL
10	20 DE JULIO DE 1.988.
11	
12	
13	QUITO - 28 DE JUNIO 1.989.
14	&%&%&%&%& IMC &%&%&%&%&
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	

ORDEN DE COBRO

610002980

I. MUNICIPIO DE QUITO

DIRECCION FINANCIERA

FECHA DE EMISION

14 / 06 / 89

VENT. : 12

CONTRIBUYENTE		C.I. o R.U.C.
VELYMAN S A		
DIRECCION	BASE IMPONIBLE	NUMERO DE REGISTRO
BENALCAZAR		
CONCEPTO DE EMISION	ANTECEDENTES	
ALCABALAS	CONSTITUCION D CIA CON APOORTE	

CODIGO	AÑO	DESCRIPCION DE PARTIDA	VÁLOR
1 1 2	1989	ALCABALAS	\$***369.024,00

CANCELADO
CAJA No. 9-A

D INMUEBLE SOBRE 6343200

SUBTOTAL	\$***369.024,00
INTERES	
TOTAL A PAGAR	\$***369.024,00

F. BOADA			06 89	003075
ELABORADO POR	JEFE DE RENTAS	DIRECTOR FINANCIERO	PERIODO DECLARADO	ESPECIE NUMERO

- CONTRIBUYENTE -

Nº J63749

IMPUESTO DEL 1% ADICIONAL DE
ALCABALAS PARA AGUA POTABLE

FECHA

1989-06-19

NOMBRE: VELYMAN S.A.

En concepto del Impuesto sobre la Base imponible de:

\$ 62343.200,00

Por valor del contrato de: VENTA

Inmueble ubicada en: BENALCAZAR

Que otorgara: LUIS R. VELEZ C.

Ante el Notario: DR. MACHADO

Y:

De conformidad con el Art. 1ro. Letra a) 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:

SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS,00

00/100

sucres

TOTAL A PAGAR

\$ 63.422,00 EMPRESA

MUNICIPAL DE AGUA

Pagado con cheque Nº

Banco 1-9 JUN. 1989

Elaborado por

EXP.

RECIBI CONFORME

PAGADO

QUITO Teresa Andrade M.

D. Financiero

Tesorero

Recaudador

Forma: 3000-19.- 100 Lib. de 100x2.-400.- F.U.D. 40.- A-5-1989-01-06

PRIMERA COPIA: Contribuyente

JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCABALAS

31.766,00

29

Nº 11776

1

Quito, a 14 JUN. 1989 de 19

Recibí de VELYMAN S.A.

la cantidad

de TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS 00/100 sucres

Por el IMPUESTO DEL ½% PARA DEFENSA NACIONAL, por un contrato de venta, según Aviso N°

del Notario Dr.

que otorga

RAFAEL VELEZ

a favor de

VELYMAN S.A.

de

CONSTITUCION DE CIA

situado en la parroquia de

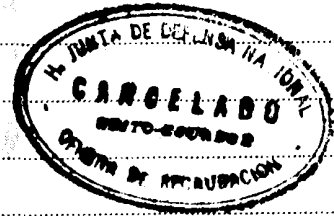
BENALC

del Cantón

Provincia de

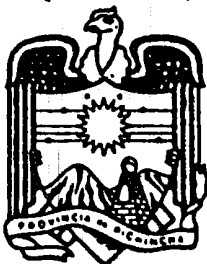
por la cantidad de S/. 6'343.200,00

Jefe Provincial de Recaudación de la
Junta de Defensa Nacional



CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA

ALCABALAS



COMPROBANTE DE PAGO

Nº 090802 A

NOTARIA Primera
Velyman S.A

Por \$ 63.435,00

Recibí de

Sesenta y Tres Mil Cuatro Cientos Treinta y Cinco S
la cantidad de

Impuesto del Uno por Ciento adicional a las Alcabalas

por concepto de Constitución de Compañías

que otorga Rafael Velez Calisto

Parroquia Benalcázar

Cantón

Provincia Pichincha

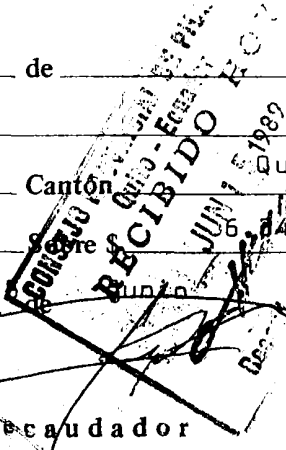
Quito, a

1

de 19

89

Recaudador



RAZON DE PROTOCOLIZACION .- A petición del Doctor Diego Al-

meida Guzmán, afiliado al Colegio de Abogados de Quito,
bajo el número dos mil sesenta y cinco, con esta fecha, y
en cinco fojas útiles; protocolizo en el Registro de es-
crituras públicas de la Notaría Primera de este Cantón ac-
tualmente a mi cargo, las cartas de pago de los impuestos
de alcabalas y adicionales, correspondientes a la escritu-
ra pública de constitución de la Compañía VELYMAN S.A.,
la misma que se celebró en esta Notaría, el veinte de julio
de mil novecientos ochenta y ocho. Tomé nota de esta pro-
tocolización, al margen de la antes referida escritura.
Quito, a veintiocho de junio de mil novecientos ochenta y
nueve. El Notario, (firmado) Doctor Jorge Machado C..-
(sigue un sello) .-

Quito, a veintiocho de junio de mil novecientos ochenta y
nueve.

Jorge Machado C.
D. Jorge Machado C.
NOTARIO ABOGADO

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura

en el Registro de Propiedad Horizontal, fojas

1233, número 867 tomo 27

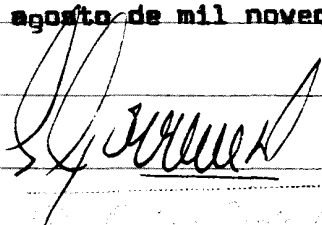
Quito, a 16 de Julio de 1979



PH
[Signature]

1 ta fecha queda inscrito el presente Documento y la "esolución número
2 mil quinientos cincuenta y cuatro, del señor Intendente de Compa-
3 ñas de Quito, de 14 de septiembre de 1988, bajo el número 1568 del
4 Registro Mercantil, tomo 120.- Queda archivada la Segunda Copia ¹⁰⁰⁰⁰ ~~er-~~
5 ~~tificada de la escritura Pública de Constitución de la Compañía~~
6 ~~"VELYMAN S.A.", otorgada el 20 de julio de 1988, ante el Notario~~
7 ~~Primero del Cantón, Dr. Jorge Machado Cavallos.- Se dá así cumpli-~~
8 ~~miento a lo dispuesto en el Art. Cuarto de la citada Resolución de~~
9 ~~conformidad a lo establecido en el Decreto 733 de 22 de agosto de~~
10 ~~1975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de agosto del mis-~~
11 ~~mo año.- Se anotó en el repertorio bajo el número 8681.- Quito, a~~
12 ~~primero de agosto de mil novecientos ochenta y nueve.- EL REGISTRA~~
13 ~~DOR.-~~

30



Monsalve Moreno
Registrador de la Oficina de Registro Mercantil