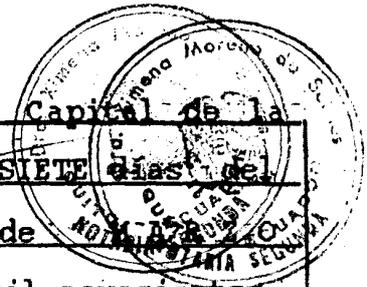


0000003



Ximena
mo de
lines
RIA 2a.

1 En la ciudad de San Francisco de Quito Capital de la
 2 República del Ecuador, a los VEINTE Y SIETE días del
 3 mes de ~~AGOSTO~~ ~~1968~~
 4 de mil novecientos
 5 **CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA** noventa y seis, an-
 6 te mí doctora Ximena
 7 **DENOMINADA COMPAÑIA FINIBUS** Moreno de Solines,
 8 Notaria Segunda del
 9 **S.A.** Cantón Quito, compa-
 10 recen a la celebra-
 11 **CAPITAL SUSCRITO** ción de la presente
 12 S/. 8'000.000,00 escritura, el señor
 13 **CAPITAL AUTORIZADO** Arquitecto Tomas
 14 S/. 16'000.000,00 Schwarzkopf Peisach,
 15 Dí 3 copia de estado civil ca-
 16 sado, en su calidad de Apoderado de su cónyuge señora
 17 Nora Mercedes Tello Zuñiga de Schwarzkopf, según consta
 18 del documento que se agrega; la señora doctora Anabelle
 19 Plaza de Trueba, de estado civil casada; por sus
 20 propios derechos. Los comparecientes son de naciona-
 21 lidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta
 22 ciudad, legalmente capaces, a quienes de conocer doy fe
 23 y dicen que elevan a escritura pública el contenido de
 24 la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO:** En su Protocolo
 25 de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar
 26 una en la que conste el contrato de constitución
 27 simultánea de la Compañía FINIBUS S.A., que se otorga
 28 de conformidad con las siguientes cláusulas: PRIMERA:

1 COMPARECIENTES.- Comparecen al otorgamiento de la
2 presente escritura pública las siguientes personas:-

3 ARQUITECTO TOMAS SCHWARZKOPF PEISACH, por sus propios
4 derechos y en calidad de Apoderado de su cónyuge la
5 señora Nora Mercedes Tello Zúñiga de Schwarzkopf,
6 domiciliado en esta ciudad de Quito, - Anabelle Plaza
7 de Trucha, de estado civil casada, de profesión Abogada,
8 domiciliada en esta ciudad de Quito. SEGUNDA.

9 ANTECEDENTES. a) Mediante escritura pública celebrada

10 el siete de diciembre de mil novecientos noventa y tres,

11 ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito, doctor

12 Rodrigo Salgado Valdez, legalmente inscrita en el

13 Registro de la Propiedad del Cantón Quito el veinte de

14 diciembre del mismo año, los cónyuges Arquitecto Tomás

15 Schwarzkopf Peisach y señora Nora Mercedes Tello Zúñiga

16 de Schwarzkopf adquirieron por compra a los cónyuges

17 señores Guillermo Cisneros Quinteros y Olga Correa

18 Correa de Cisneros, el lote de terreno número cincuenta

19 y cinco-D de la Urbanización Lafargue y la casa

20 edificada en ese terreno, ubicado en la parroquia

21 Benalcázar, cantón Quito, inmueble que tiene una

22 superficie total y aproximada de mil cuarenta y ocho

23 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes

24 linderos y dimensiones: NORTE: Propiedad de la señora

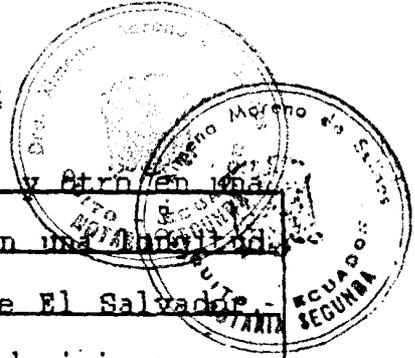
25 Olga Ruiz de la Torre, en una longitud de cincuenta y

26 dos metros, setenta y dos centímetros; SUR: Propiedad

27 del señor Bolívar Pico Santos, en una longitud de

28 cincuenta y dos metros, setenta y dos centímetros;

0000004



Ximena
no de
lines
RIA 2o.

1 ESTE: Propiedad del señor Leopoldo Chávez y Estrada en 1994
 2 longitud de veinte metros; y, OESTE: En una longitud
 3 de veinte metros con Avenida República de El Salvador.
 4 A su vez los cónyuges Cisneros Correa adquirieron ese
 5 inmueble por compra a los cónyuges señores Hernán Correa
 6 Arroyo e Inés Proëssel Knaebel de Correa, según consta
 7 en la Escritura Pública otorgada ante el Notario Séptimo
 8 de Quito, Doctor Jorge Lara, el veinte y dos de mayo de
 9 mil novecientos setenta y tres, debidamente inscrita en
 10 el Registro de la Propiedad del cantón Quito el doce de
 11 Junio del mismo año. b) Sobre el terreno mencionado en
 12 el literal anterior, se ha construido el edificio que se
 13 denomina "LA FONTANA", sujeto al Régimen de Propiedad
 14 Horizontal, cuadro de áreas y alicuotas, planos y
 15 Reglamento Interno de Copropiedad constan en la
 16 escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo
 17 Noveno del Cantón Quito, Doctor Rodrigo Salgado Valdez,
 18 el quince de junio de mil novecientos noventa y cuatro,
 19 debidamente inscrita en el Registro de Reglamentos y
 20 Declaratorias de Propiedad Horizontal del Registro de la
 21 Propiedad del cantón Quito, el veinte y siete de julio
 22 de mil novecientos noventa y cuatro. - De este edificio
 23 denominado "La Fontana", el señor Tomas Schwarzkopf
 24 Peisah aporta a la constitución de la Compañía Finibus
 25 S. A. el Departamento número ochenta y tres y garage
 26 número cincuenta y siete cuyas características se
 27 detallan más adelante. TERCERA. CONSTITUCION. - Los
 28 comparecientes manifiestan que es su voluntad fundar,

1 mediante el presente instrumento la Compañía que se
2 denominará COMPANÍA FINIBUS S.A. En consecuencia con
3 esta manifestación de voluntad, hecha libremente y con
4 pleno conocimiento de los efectos llamados a producir,
5 los comparecientes fundan y constituyen esta Compañía
6 mediante el presente acto de constitución simultánea y
7 declaran que vinculan la manifestación de su voluntad
8 expresada a todas y cada una de las cláusulas de este
9 contrato. CUARTA. - ESTATUTOS. - La Compañía que se

10 constituye mediante la presente escritura pública se
11 registrará por las leyes ecuatorianas y los siguientes
12 estatutos. - ESTATUTOS. - I. NATURALEZA. - DENOMINACION,

13 DOMICILIO, OBJETO, MEDIOS, PLAZO Y DURACION, DISOLUCION
14 Y LIQUIDACION. - ARTICULO PRIMERO: - NATURALEZA Y

15 DENOMINACION. - COMPANÍA FINIBUS S.A. es una Compañía
16 Anónima de nacionalidad ecuatoriana que se rige por las
17 leyes ecuatorianas y por las disposiciones contenidas en
18 los presentes Estatutos; en los que se le designará
19 simplemente como "la Compañía". - ARTICULO SEGUNDO:

20 DOMICILIO. - La Compañía tendrá su domicilio principal en
21 la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, República
22 del Ecuador, pero podrá establecer agencias o sucursales
23 en uno o varios lugares del Ecuador o fuera de él;
24 previa resolución de la Junta General adoptada con
25 sujeción a la ley y estos estatutos. - ARTICULO TERCERO:

26 OBJETO. - La compañía tiene como objeto la compra, venta,
27 importación, exportación y comercio en general de todo
28 tipo de productos; y, la asesoría en materia comercial,

0000005



Ximena
eno de
olines
ARIA 2o.

1 económica, jurídica y técnica a personas naturales y
 2 jurídicas.- **ARTICULO CUARTO MEDIOS.-** Para el
 3 cumplimiento de su objeto, la Compañía podrá efectuar
 4 toda clase de actos y contratos, cualquiera que sea su
 5 naturaleza, permitidos o no prohibidos por la ley
 6 ecuatoriana. Asimismo la Compañía podrá desarrollar
 7 cualquier otra actividad que se relacione directa o
 8 indirectamente con su objeto o que sea útil y
 9 conveniente para la buena marcha y el mejor desarrollo
 10 social. **ARTICULO QUINTO: PLAZO Y DURACION.-** El plazo
 11 por el cual se forma la Compañía es de cincuenta años a
 12 contarse desde la fecha de inscripción en el Registro
 13 Mercantil de la Escritura Pública de Constitución de la
 14 misma. Vencido este plazo, la Compañía se extinguirá de
 15 pleno derecho, a menos que los accionistas, reunidos en
 16 Junta General Ordinaria o Extraordinaria en forma
 17 expresa y antes de su expiración decidieren prorrogarlo
 18 de conformidad con lo previsto por estos Estatutos.
 19 **ARTICULO SEXTO: DISOLUCION ANTICIPADA Y LIQUIDACION.-**
 20 La Junta General de Accionistas podrá acordar, en la
 21 forma prevista por la Ley, la disolución de la Compañía
 22 antes de que finzca el plazo establecido en los
 23 presentes Estatutos. Para la liquidación de la Compañía
 24 por disolución voluntaria o forzosa, se procederá de
 25 acuerdo con la Ley. **II.- CAPITAL SOCIAL. ARTICULO**
 26 **SEPTIMO: CAPITAL SOCIAL.-** El capital social suscrito
 27 es de OCHO MILLONES DE SUCRES (S/. 8'000.000,00),
 28 dividido en Ocho mil (8.000) acciones con un valor

1 nominal de mil sucres cada una. El capital social
2 autorizado es de dieciséis millones de sucres
3 (S/. 16'000.000,00). **ARTICULO OCTAVO: REFERENCIAS**
4 **LEGALES.** En todo lo relativo a aumentos o disminuciones
5 de capital, preferencia para la suscripción de acciones,
6 capitalización y demás asuntos que hagan relación con el
7 capital social, se estará a lo dispuesto por la Ley.
8 **III. DE LAS ACCIONES Y LOS ACCIONISTAS. ARTICULO**
9 **NOVENO: NATURALEZA DE LAS ACCIONES.** Las acciones
10 serán nominativas, Ordinarias e indivisibles. **ARTICULO**
11 **DECIMO: EXPEDICION DE TITULOS.** Las acciones constarán
12 de títulos numerados que serán autenticados con la firma
13 del Presidente y del Gerente General. Un título de
14 acción podrá comprender tantas acciones cuantas posea el
15 propietario o parte de éstas, a su elección. **ARTICULO**
16 **DECIMO PRIMERO: REFERENCIAS LEGALES.** En cuanto a la
17 pérdida, destrucción o deterioro de títulos, cesión,
18 prenda y demás asuntos relativos a las acciones, se
19 estará a lo dispuesto por la Ley, al igual que en lo
20 relacionado con los derechos y obligaciones de los
21 accionistas. **IV. DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y**
22 **ADMINISTRACION. ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** La Compañía
23 será gobernada por la Junta General de Accionistas,
24 órgano supremo de la Compañía y administrada por el
25 Presidente y el Gerente General de la misma. **A. LA**
26 **JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS. ARTICULO DECIMO TERCERO:**
27 **COMPOSICION.** La Junta General de Accionistas es el
28 órgano supremo de la Compañía y se compone de los



Ximena
eno de
olines
ARIA 2a.

1 accionistas o de sus representantes o mandatarios
 2 reunidos con el quórum y en las condiciones que la Ley,
 3 los Reqlamentos de la Superintendencia de Compañías y
 4 los presentes estatutos exigen. **ARTICULO DECIMO CUARTO**
 5 **ATRIBUCIONES Y DEBERES.** - Son atribuciones y deberes de
 6 la Junta General: a) Ejercer las facultades y cumplir
 7 con las obligaciones que la Ley y los presentes
 8 estatutos señalan como de su competencia privativa; b)
 9 Interpretar en forma obligatoria para todos los
 10 accionistas y órganos administradores las normas
 11 consagradas en estos estatutos; c) Autorizar la
 12 constitución de mandatarios generales de la Compañía; d)
 13 Dirigir la marcha y orientación general de los negocios
 14 sociales y ejercer las funciones que le competen como
 15 Entidad directiva suprema de la Compañía y todas
 16 aquellas funciones que la Ley y estos estatutos no
 17 atribuyan expresamente a otros organismos sociales. e)
 18 Autorizar al Gerente General de la Compañía la
 19 realización de actos o celebración de contratos, cuando
 20 la cuantía de las obligaciones sociales que de ellos se
 21 deriven exceda de tres mil salarios mínimos vitales. -
 22 **ARTICULO DECIMO QUINTO: JUNTA GENERAL ORDINARIA.** - El
 23 Presidente y/o el Gerente General de la Compañía, por
 24 iniciativa propia o a pedido de los accionistas que
 25 representen, por lo menos, el veinte y cinco por ciento
 26 (25%) de capital social, convocarán a Junta General
 27 Ordinaria una vez al año, dentro de los tres primeros
 28 meses posteriores a la finalización del ejercicio



1 económico de la Compañía, para considerar, sin perjuicio
2 de otros asuntos, los siguientes puntos: a) Conocer las
3 cuentas, el balance y los informes que le presentarán el
4 Gerente General y el Comisario acerca de los negocios
5 sociales en el último ejercicio económico y dictar su
6 resolución; b) Resolver acerca de la distribución de
7 los beneficios sociales y de la formación del fondo de
8 Reserva; c) Proceder, llegado el caso, a la designación
9 de los funcionarios cuya elección le corresponda según
10 estos estatutos, así como fijar o revisar sus

11 respectivas remuneraciones. **ARTICULO DECIMO SEXTO:**

12 **JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA.** El Presidente y/o el

13 Gerente General convocarán a reunión extraordinaria de

14 la Junta General de Accionistas cuando lo consideren

15 necesario; cuando lo soliciten por escrito el o los

16 accionistas que representen por lo menos el veinte y

17 cinco por ciento (25%) del capital social y cuando así

18 lo dispongan la Ley y los estatutos. **ARTICULO DECIMO**

19 **SEPTIMO: CONVOCATORIA.** Sin perjuicio de las

20 atribuciones que, sobre el particular, reconoce la Ley,

21 al Superintendente de Compañías y al Comisario, las

22 convocatorias para las reuniones de la Junta General de

23 Accionistas serán hechas por el Presidente y/o el

24 Gerente General de la Compañía, con ocho días de

25 anticipación, por lo menos, a la día fijado para la

26 reunión; en este lapso no se incluirá el día en que se

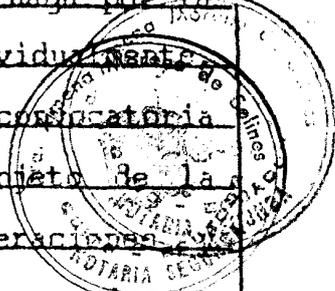
27 haga la convocatoria, ni el día fijado para la reunión.

28 El Comisario será convocado mediante nota escrita, sin



Ximena
eno de
lines
RIA 2o.

1 perjuicio de que, en la convocatoria que se haga por la
 2 prensa se le convoque especial e individualmente
 3 mencionándolo con su nombre y apellido. La convocatoria
 4 expresará el lugar, día, fecha, hora y objeto de la
 5 reunión y serán nulas todas las deliberaciones y
 6 resoluciones relacionadas con asuntos no expresados en
 7 la convocatoria. Además, para aquellos accionistas que
 8 hubieran registrado su dirección en la Compañía, la
 9 convocatoria les será hecha con la misma anticipación de
 10 ocho días, mediante cablegrama facsimile o telegrama
 11 fechado, confirmado mediante carta certificada; el
 12 accionista deberá acusar recibo de la recepción de la
 13 convocatoria. ARTICULO DIECIOCTAVO: QUORUM.- Para que
 14 la Junta General de Accionistas Ordinaria o
 15 Extraordinaria pueda válidamente dictar resoluciones,
 16 deberá reunirse en el domicilio principal de la Compañía
 17 y concurrir a ella un número de personas que representen
 18 por lo menos el setenta y ocho por ciento de las
 19 acciones suscritas y pagadas. Si la Junta General no
 20 puede reunirse en la primera convocatoria, por falta de
 21 quórum, se procederá a una segunda convocatoria, la que
 22 no podrá demorar más de treinta días de la fecha fijada
 23 para la primera convocatoria y se referirá a los mismos
 24 puntos expresados en la primera convocatoria; la Junta
 25 General se reunirá en segunda convocatoria con el número
 26 de personas que se encontraren presentes. Si luego de
 27 la segunda convocatoria tampoco se lograre el quórum
 28 requerido, se procederá a efectuar una tercera



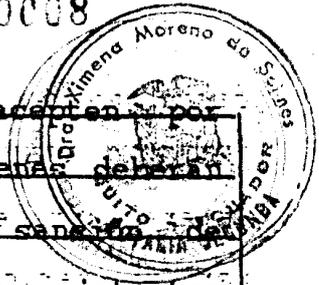
convocatoria, la que no podrá demorar más de
sesenta días de la fecha fijada para la primera
reunión ni modificar el objeto de ésta; la
Junta General así convocada se constituirá con el
número de accionistas presentes, debiendo
expresarse este particular en la convocatoria que se
haga. ARTICULO DECIMO TERCERO: MAYORIA. - Salvo las
excepciones legales y estatutarias, las decisiones
de la Junta General serán tomadas por lo menos por
el ochenta por ciento del capital pagado representado
en ella. Los votos en blanco y las abstenciones se
sumarán a la mayoría. En caso de empate, la
propuesta se considerará negada. ARTICULO

VIGESIMO: - DERECHO A VOTO. - En la Junta General,
cada acción ordinaria pagada tendrá derecho a un
voto; las que no se encuentren liberadas, dan
derecho en proporción a su haber pagado. ARTICULO

VIGESIMO PRIMERO: - REPRESENTACION.- A más de la
forma de representación prevista por la Ley, un
accionista podrá ser representado en la Junta
General mediante un apoderado con poder
notarial general o especial o por carta poder.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: JUNTAS GENERALES
UNIVERSALES.- No obstante lo dispuesto en los artículos
anteriores, la Junta General se entenderá convocada y
quedará válidamente constituida, en cualquier tiempo y
en cualquier lugar dentro del territorio nacional, para
tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo

0000008



Ximena
eno de
olines
ARIA 2o.

1 el capital pagado y los asistentes acepten y por
 2 unanimidad la celebracion de la Junta, quienes deberan
 3 suscribir la correspondiente acta bajo sancion de nulidad.
 4 Sin embargo, cualquiera de los asistentes
 5 puede oponerse a la discusion de asuntos sobre los
 6 cuales no se considere suficientemente informado.

7 **ARTICULO VIGESIMO TERCERO. PRESIDENTE Y SECRETARIO**

8 Las Juntas Generales seran presididas por el Presidente
 9 de la Compania o, en su defecto, por el accionista o
 10 representante que, en cada sesion se eligiere para el
 11 efecto. El Gerente General de la Compania actuará como
 12 Secretario de la Junta General y, en su falta, se
 13 designará un Secretario Ad-hoc. - B. EL PRESIDENTE

14 **ARTICULO VIGESIMO CUARTO. DEL PRESIDENTE DE LA**

15 **COMPANIA.** - El Presidente de la Compania será nombrado
 16 por la Junta General de Accionistas de la Compania y
 17 ejercerá sus funciones por el periodo de dos años,
 18 pudiendo ser reelegido indefinidamente. **ARTICULO**

19 **VIGESIMO QUINTO. ATRIBUCIONES Y DEBERES** - Son

20 atribuciones del Presidente de la Compania: a) Presidir
 21 las sesiones de la Junta General de Accionistas; b)
 22 Cumplir con los demás deberes y ejercer las demás
 23 atribuciones que le correspondan según la Ley y los
 24 presentes estatutos y las instrucciones impartidas por
 25 la Junta General de Accionistas. - C. EL GERENTE

26 **GENERAL. - ARTICULO VIGESIMO SEXTO. EL GERENTE GENERAL**

27 La administracion de la Compania estará a cargo del
 28 Gerente General de la misma. Para el ejercicio de este

cargo no se requiere ser accionista de la Compañía.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: DESIGNACION.- El Gerente

General será elegido por la Junta General de Accionistas

por un periodo de dos años; pudiendo ser reelegido

indefinidamente. ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:

REPRESENTACION LEGAL.- Corresponde al Gerente General de

la Compañía la representación legal de la misma, dentro

del juicio o fuera de él. ARTICULO VIGESIMO NOVENO: OTRAS

ATRIBUCIONES Y DEBERES.- El Gerente General de la

Compañía tiene los más amplios poderes de administración

y manejo de los negocios sociales con sujeción a la Ley,

los presentes estatutos y las instrucciones impartidas

por la Junta General de Accionistas. En particular, además

de la representación legal que le correspondiere,

tendrá los deberes y atribuciones que se mencionan a

continuación: UNO).- Realizar todos los actos de

administración y gestión diaria de las actividades de la

Compañía, orientadas a la consecución de su objeto;

DOS).- Someter anualmente a la Junta General Ordinaria

de Accionistas un informe relativo a la gestión llevada

a cabo en nombre de la Compañía, informándole sobre la

marcha de los negocios sociales; TRES).- Formular a la

Junta General de Accionistas las recomendaciones que

considere convenientes en cuanto a la distribución de

utilidades y la constitución de reservas; CUATRO).-

Nombrar y remover al personal de la Compañía y fijar sus

remuneraciones, así como sus deberes y atribuciones de

acuerdo con la política que previamente señale la Junta



Ximena
reno de
bolines
ARIA 2a.

1 General de Accionistas. CINCO).- Constituir Factores
2 mercantiles con autorización de la Junta General con las
3 atribuciones que considere convenientes y renovarlos
4 cuando considere del caso. SEIS).- Designar apoderados
5 especiales de la Compañía, así como constituir
6 procuradores judiciales, cuando considere necesario
7 conveniente hacerlo, de acuerdo con la política que
8 señale la Junta General de Accionistas. SIETE).- Dirigir
9 y supervigilar la contabilidad y servicio de la
10 Compañía, así como velar por el mantenimiento y
11 conservación de los documentos de la Compañía. OCHO).-
12 Formular balances e inventarios al final de cada
13 ejercicio económico y facilitar al Comisario el estudio
14 de la contabilidad. NUEVE).- Abrir y cerrar cuentas
15 corrientes de cualquier otra naturaleza y designar a
16 las personas autorizadas para emitir cheques o
17 cualquier otro orden de pago contra las referidas
18 cuentas, de acuerdo con la política que señale la Junta
19 General de Accionistas. DIEZ).- Librar, aceptar, endosar
20 y avalar letras de cambio y cualesquiera otros efectos
21 del comercio, de acuerdo con las políticas que señale la
22 Junta General de Accionistas. ONCE).- Cumplir o hacer
23 cumplir las decisiones de la Junta General de
24 Accionistas. DOCE).- Firmar obligaciones de la
25 Compañía con el Presidente cuando el monto de ellas
26 exceda de quinientos salarios mínimos vitales y previa
27 autorización de la Junta General de Accionistas cuando
28 el monto exceda de tres mil salarios mínimos vitales.

TRECE) Ejercer y cumplir todas las atribuciones y deberes que reconocen e imponen la Ley y los estatutos presentes así como todas aquellas las que sean inherentes a su función y necesarias para el cabal cumplimiento de su cometido. - V. DE LOS ORGANOS DE

FISCALIZACION. - ARTICULO TRIGESIMO : - LOS COMISARIOS. -

La Junta General de Accionistas nombrará un Comisario principal y otro suplente, los que durarán un año en el ejercicio de sus funciones pudiendo ser indefinidamente reelegidos. - Para ser Comisario no se requiere ser accionista de la Compañía. - Los Comisarios tendrán todos los derechos, obligaciones y responsabilidades determinados por la Ley y los presentes estatutos.

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: (EL CONSEJO DE VIGILANCIA. -

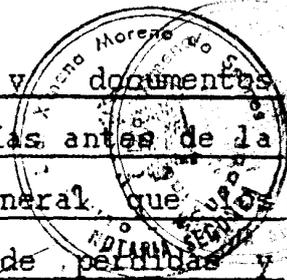
La Junta General de Accionistas podrá decidir, a su criterio, la creación de un Consejo de Vigilancia, designar a sus miembros integrantes y reglamentar sus funciones. - El Comisario necesariamente formará parte de este Consejo, pero sus responsabilidades, deberes y atribuciones no podrán ser transferidos a dicho Consejo, bajo ninguna circunstancia. - VI. DEL EJERCICIO

ECONOMICO: BALANCES, RESERVAS Y BENEFICIOS. - ARTICULO

TRIGESIMO SEGUNDO: EJERCICIO ECONOMICO. - El ejercicio económico de la Compañía se iniciará el primero de Enero y terminará al treinta y uno de Diciembre de cada año.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: APROBACION DE BALANCES. -

No podrá ser aprobado ningún balance sin previo informe del Comisario, a disposición de quien se pondrá dichos



1 balances, así como las cuentas y documentos

2 correspondientes, por lo menos treinta días antes de la

3 fecha en que se reunirá la Junta General, que

4 aprobará. El balance general, estado de pérdidas y

5 ganancias y sus anexos, la memoria del Gerente General y

6 el informe del Comisario, estarán a disposición de los

7 accionistas por, lo menos con quince días de anticipación

8 a la fecha de reunión de la Junta General que deberá

9 conocerlos. **ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: FONDO DE RESERVA**

10 **LEGAL.-** La propuesta de distribución de utilidades

11 contendrá, necesariamente, la destinación de un

12 porcentaje, no menor al diez por ciento (10%) de ellas,

13 para la formación de reserva legal, hasta que ésta

14 ascienda, por lo menos, al cincuenta por ciento (50%)

15 del capital social. **ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: RESERVAS**

16 **FACULTATIVAS Y ESPECIALES Y DISTRIBUCION DE UTILIDADES.-**

17 Una vez hechas las deducciones a las que se refiere el

18 artículo precedente de estos estatutos, la Junta General

19 de Accionistas podrá decidir la formación de reservas

20 facultativas o especiales, pudiendo destinar, para el

21 efecto, una parte o todas las utilidades líquidas

22 distribuible a la formación de reservas facultativas o

23 especiales, será necesario el consentimiento unánime de

24 todos los accionistas presentes; en caso contrario, del

25 saldo distribuible de los beneficios líquidos anuales,

26 por lo menos un cincuenta por ciento (50%) será

27 distribuido entre los accionistas, en proporción al

28 capital pagado que cada uno de ellos tenga en la



Ximena
eno de
olines
ARIA 2a.

Compañía VII DISPOSICIONES VARIAS ARTICULO

TRIGESIMO SEXTO: ACCESO A LOS LIBROS Y CUENTAS La inspección y conocimiento de los libros y cuentas de la Compañía, de sus cajas, carteras, documentos y escritos en general sólo podrá permitirse a las entidades y autoridades que tengan la facultad para ello en virtud de contratos o por disposición de la Ley, así como aquellos empleados de la Compañía cuyas labores lo requieran sin perjuicio de lo que para fines especiales establezca la Ley.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO. NORMAS SUPLETORIAS. Para todo aquello que no haya expresa disposición estatutaria, se aplicarán las normas contenidas por la Ley de Compañías y demás leyes y reglamentos pertinentes, vigentes a la fecha en que se otorgó la Escritura Pública de constitución de la Compañía, las mismas que se entenderán incorporadas a estos estatutos.

HASTA AQUI LOS ESTATUTOS QUINTA SUSCRIPCION Y PAGO DE LAS ACCIONES. Los accionistas fundadores suscriben íntegramente el capital social de ocho millones de sucres (S/ 8'000 000,00), dividido en ocho mil acciones nominativas y ordinarias de mil sucres cada una, de conformidad con el siguientes detalle:

	CAPITAL	CAPITAL	CAPITAL
	SUSCRITO	PAGADO	ADEUDADO
TOMAS SCHWARZKOPF	7'000.000	7'000.000	
ANABELLE PLAZA	1'000.000	1'000.000	
TOTAL	S/ 8'000.000	8'000.000	

0000011



Ximena
eno de
olines
ARIA 2o.

SEXTA -- FORMA DE PAGO: Los fundadores de la Compañía
 pagan el capital suscrito por cada uno de ellos, en la
 constitución de esta Compañía, de acuerdo a lo que se
 indica a continuación: Seis punto Cero Uno
 cónyuges Tomás Schwarzkopf Peisach debidamente
 autorizado por su cónyuge la señora Nora Mercedes Tello
 de Schwarzkopf, según se desprende del poder que se
 acompaña a la presente escritura como documento
 habilitante, transfiere a la Compañía en formación, el
 dominio del departamento número ochenta y tres, y garage
 número cincuenta y siete del sótano Dos del Edificio
 "LA FONTANA" del mismo que fue adquirido como se indicó
 en la cláusula segundo de antecedentes. A tal efecto el
 señor Tomás Schwarzkopf en la calidad que interviene
 manifiesta que a fin de pagar la totalidad del capital
 suscrito por él en la Constitución de esta Compañía
 cede y transfiere el dominio, usufructo y goce del
 departamento número ochenta y tres, y garage número
 cincuenta y siete del sótano Dos del Edificio "LA
 FONTANA" del mismo que fue adquirido como se indicó en la
 cláusula segunda de antecedentes de esta escritura, a
 favor de la Compañía FINIBUS S.A. El señor Tomás
 Schwarzkopf Peisach declara que sobre el bien inmueble
 aportado no pesa ningún gravamen (ni limitación de
 dominio alguna no obstante la cual se obligó al
 saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la
 forma prescrita por la Ley. El valor de esta
 transferencia es de siete millones de sucres, monto del

capital que el señor Tomás Schwarzkopf Peisach ha

suscrito en la constitución de la Compañía y que

justamente es pagado con el aporte del referido

inmueble. Los linderos del bien inmueble que se aporta

mediante el presente instrumento son: DEPARTAMENTO

NUMERO OCHENTA Y TRES: ALICOTA: cero punto cero cero

noventa sesenta y seis: SUPERFICIE: sesenta y tres

metros cuadrados. LINDEROS: NORTE: ocho metros,

cuarenta centímetros; Proyección sobre retiro lateral

norte: SUR: Un metro, halla comunal de piso; siete

metros; cuarenta centímetros; departamento número

ochenta y dos; ESTE: Un metro, diez centímetros, hall

comunal de piso; cinco metros, cincuenta centímetros,

Departamento número ochenta y cuatro; OESTE: Seis

metros, sesenta centímetros y proyección sobre área

comunal de recreación; ARRIBA: Sesenta y tres metros

cuadrados; Departamento número noventa y tres; y

ABAJO: sesenta y tres metros cuadrados; Departamento

número setenta y tres; GARAGE: NUMERO CINCIENTA Y SIETE

DEL SOTANO DOS: ALICOTA: cero punto cero cero diez y

siete veinte y siete: SUPERFICIE: doce metros

cuadrados. NORTE: dos metros, cuarenta centímetros,

muro de contención; SUR: dos metros, cuarenta

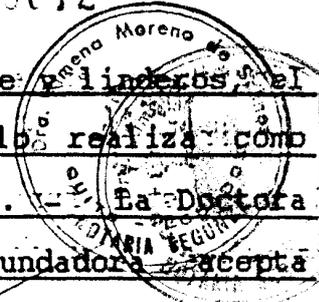
centímetros, circulación vehicular; ESTE: cinco

metros, lavandería comunal; OESTE: cinco metros,

garage número cincuenta y ocho; ARRIBA: doce metros

cuadrados, planta baja locales comerciales; ABAJO:

doce metros cuadrados, sótano Uno. A pesar de que en la



Ximena
eno de
olines
ARIA 2a.

1 presente escritura se indican superficie y linderos, el
 2 traspaso del inmueble detallado se lo realiza como
 3 cuerpo cierto. Seis punto Cero Tres. La Doctora
 4 Anabelle Plaza de Trueba, accionista fundadora, acepta
 5 expresamente el avalúo del bien detallado en esta
 6 cláusula. Seis punto Cero Cuatro. Los accionistas
 7 fundadores de la Compañía se comprometen solidariamente
 8 a responder frente a la Compañía y con relación a
 9 terceros por el valor asignado a las especies aportadas.
 10 Seis punto cero Cinco. La Doctora Anabelle Plaza,
 11 accionista fundadora de la Compañía paga la totalidad del
 12 capital suscrito por ella, mediante depósito realizado
 13 en la Cuenta Integración de Capital, abierta en el Banco
 14 Popular, como aparece de los certificados que se
 15 acompañan. **SEPTIMA. DECLARACIONES FINALES:**
 16 Expresamente los fundadores de la Compañía declaran y
 17 acuerdan lo siguiente: a) Que se encuentran conformes
 18 con el texto de los estatutos que regirán a la Compañía
 19 y que aparecen transcritos en la cláusula tercera del
 20 presente contrato, estatutos que han sido elaborados,
 21 discutidos y aprobados anteriormente por los
 22 accionistas. b) Autorizar a la Doctora Anabelle Plaza
 23 de Trueba, para que a nombre de la Compañía realice ante
 24 la Superintendencia de Compañías y demás autoridades
 25 competentes, todos aquellos trámites que sean necesarios
 26 para el establecimiento legal de esta Compañía, hasta la
 27 inscripción de la misma en el Registro Mercantil
 28 correspondiente. A este fin, la presente Escritura

1 Pública y en especial, esta disposición transitoria,
2 servirán de suficiente documento habilitante, al
3 accionista fundador autorizado; e) Autorizar a la
4 Doctora Anabelle Plaza de Trueba para que convoque a
5 la Primera Junta General de Accionistas de la Compañía;
6 la que tendrá por objeto, necesariamente, la designación
7 de los funcionarios cuyos nombramientos corresponde, de
8 conformidad con los estatutos, a la Junta General, y a
9 la ratificación de todas las gestiones que, a nombre de
10 la Compañía, haya realizado la Doctora Anabelle Plaza de
11 Trueba, en uso de las atribuciones que se le confiere
12 mediante esta cláusula, así como asumir una decisión
13 respecto a los gastos de constitución.- Usted señor
14 Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de
15 estilo para la plena validez de este instrumento,
16 firmado). Doctora Anabelle Plaza de Trueba. Matrícula
17 Profesional número cuatro mil doscientos cuarenta y
18 nueve del Colegio de Abogados de la ciudad de Quito.-
19 Hasta aquí la minuta que queda elevada a escritura
20 pública con todo el valor legal. Y leída que fue a los
21 comparecientes por mí la Notaria se ratifican y firman
22 conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.

23 firmado).- Arquitecto Tomas Schwarzkopf Peisach. Cé-
24 dula de Ciudadanía ciento setenta trescientos uno -
25 setecientos noventa y siete ocho. f) Dra. Anabelle
26 Plaza de Trueba. Cédula de Ciudadanía ciento setenta
27 novecientos veinte y dos ochocientos veinte y ocho ce-
28 ro. f). LA NOTARIA, DRA. XIMENA MORENO DE SOLINES. -

1 -- N O R N O T A R I O " : En el Registro de

2 Escrituras Públicas a su cargo , sírvase incorpo

3 rar el presente Poder General , contenido en las

4 siguientes cláusulas : P R I M E R A ; COMPA-

5 RECIENTES . - Comparecen por sus propios dere-

6 chos a la celebración de este Poder General , por

7 una parte , la señora Mercedes Tello Zúñiga de -

8 Schwarzkopf ; y , por otra , el señor Arquitecto

9 Tomás Schwarzkopf Peisach , a quienes en lo suce

10 sivo se les denominará la Poderdante y el Apode-

11 rado , respectivamente . Los comparecientes son-

12 mayores de edad , de estado civil casados , nacio

13 nalidad ecuatoriana , domiciliados en esta ciu--

14 dad de Quito . S E G U N D A : La Poderdante-

15 señora Mercedes Tello Zúñiga de Schwarzkopf , --

16 confiere Poder General amplio y suficiente cual-

17 en derecho se requiere , a favor de su cónyuge -

18 señor Arquitecto Tomás Schwarzkopf Peisach , con

19 el propósito de que el Apoderado pueda a nombre-

20 y en representación de la Poderdante : a) Ce

21 lebrar cualquier acto o contrato , inclusive de-

22 trabajo y de aquellos que requiera poderes o cláu

23 sulas especiales ; b) Administrar todos los-

24 bienes existentes de la Poderdante , sean mue---

25 bles o inmuebles ; c) Adquirir en el futuro-

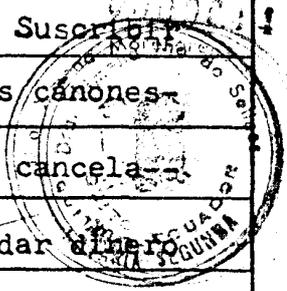
26 a cualquier título legal toda clase de bienes --

27 muebles o inmuebles para la Poderdante ; d) -

28 Vender o permutar , hipotecar o dar en anticre--



1 --sis , los referidos bienes existentes o que --
2 llegare a tener la Poderdante ; e) Suscribir
3 contratos de arrendamiento , cobrar los cánones
4 de arrendamiento y extender recibos de cancela-
5 ción de los mismos ; f) Recibir y dar dinero
6 a mutuo , anticresis o en depósito a cualquier -
7 título aceptándolo o constituyendo hipotecas , -
8 prendas u otras cauciones ; g) Cumplir las -
9 obligaciones de la Poderdante y obtener la cance
10 lación de los documentos y garantías respecti---
11 vos ; h) Cobrar judicial o extrajudicialmen-
12 te o percibir todos los créditos que adeudaren -
13 terceros a la Poderdante , recibir dinero o valo
14 res que recaudare , conferir recibos , otorgar -
15 cancelaciones y dar finiquitos a nombre de la Po
16 derdante ; i) Abrir cuentas corrientes de --
17 ahorros o de cualquier otro tipo en bancos , Mu-
18 tualistas , Asociaciones , Cooperativas de Ahorro
19 y Crédito del Ecuador , cuentas que podrán ser -
20 libremente administradas por el Apoderado ; j)
21 Girar , ceder , endosar , etcétera , cheques , -
22 letras de cambio , libranzas , pagarés , accio--
23 nes , cédulas y otra clase de documentos , a nom
24 bre y en representación de la Poderdante ; k)
25 Girar las cuentas que la Poderdante tenga , pu--
26 diendo solicitar préstamos y podrá constituir --
27 garantías para respaldarlos ; l) Realizar to
28



[Handwritten signature and scribbles]

1 --da clase de trámites ante el Instituto Ecuatoria

2 no de Seguridad Social , Banco Ecuatoriano de la

3 Vivienda o cualquier otra institución pública o

4 privada , encaminados a obtener préstamos o el -

5 reconocimiento de sus derechos . En general el -

6 Apoderado podrá intervenir a nombre y en repre--

7 sentación de la Poderdante en negocios comercia-

8 les , agrícolas , industriales y en todos aque--

9 llos que sean permitidos por las leyes Ecuatoria

10 nas , pudiendo celebrar toda clase de actos y --

11 contratos a nombre y en representación de élla ,

12 pudiendo celebrar transacciones e intervenir en

13 participaciones , etcétera , que tenga por obje-

14 to bienes o derechos y acciones , cuya admistra-

15 ción se encomienda ; el Apoderado podrá inclusi-

16 ve constituir compañías civiles o mercantiles , -

17 de la naturaleza que fueren , para su Poderdante,

18 pudiendo representarla en Juntas , deliberacio--

19 nes , etcétera , de estas Compañías , de Bancos-

20 u otras sociedades ; el Apoderado podrá aceptar-

21 o repudiar , asignaciones , donaciones , etcéte-

22 ra , reconocer firmas de la Poderdante ; ejercer

23 la procuración judicial y extrajudicial de élla-

24 y tendrá todas las facultades contempladas en el

25 Artículo Cuarenta y ocho del Código de Procedi--

26 miento Civil , en fin , el Apoderado podrá con -

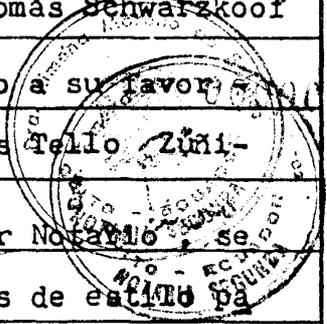
27 este Poder hacer cuanto pudiera realizar la Poder

28 dante en forma personal , de modo que nada se ex

dicúto mñ escritura mñento gñho

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

--cluya de este Poder . T E R C E R A : ACEP-
TACION . - El señor Arquitecto Tomás Schwarzkoof
Peisach , acepta el Poder conferido a su favor
por la Poderdante , señora Mercedes Tello Zúñi-
ga de Schwarzkopf . - Usted , señor Notario , se
servirá agregar las demás cláusulas de esta pa-
ra la validez de este instrumento público . - - -
Hasta aquí la m i n u t a , que se halla -
firmada por el Doctor Carlos Gallegos Domínguez,
Abogado con Matrícula Profesional número mil qui-
nientos siete , la misma que los comparecientes-
aceptan y ratifican en todas sus partes , y leí-
da que les fue íntegramente esta Escritura por
mí el N o t a r i o , firman conmigo en uni-
dad de acto , de todo lo cual doy fe . -



Mercedes Tello Zúñiga
Sra Mercedes

[Large handwritten signature]

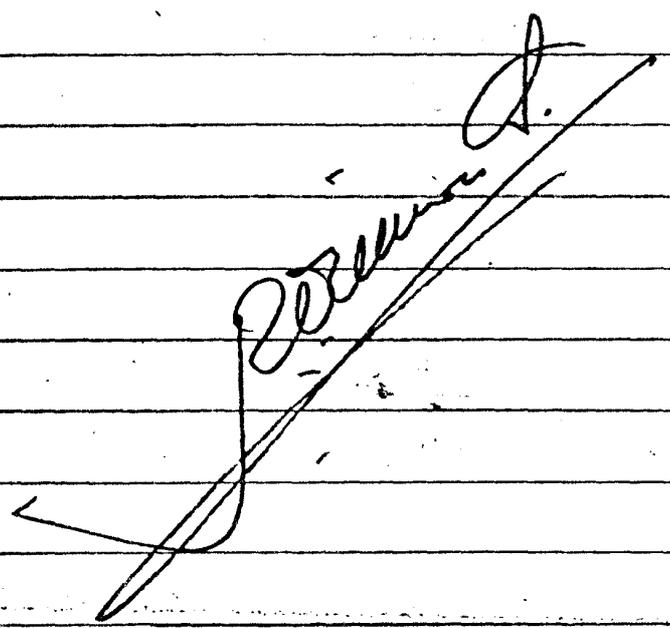
[Handwritten signature]

DR. RUBEN DARIO ESPINOSA
E. S. Notario Décimo Primero - Quito - Ecuador

[Handwritten signature]

1 *Acta:*

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

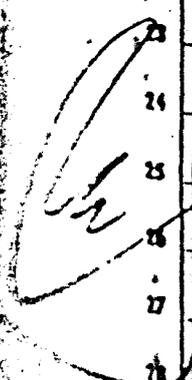


Se otorgó ante mí , en fe -
de ello confiero esta 24 a. COPIA CERTIFICADA -
firmada y sellada en Quito , a veinte y siete --
de Marzo de mil novecientos noventa y seis . -

29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

**DR. RUBEN DARIO
ESPINOSA
NOTARIO
DECIMO PRIMERO
QUITO - ECUADOR**

Ruben Dario Espinosa
**DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA I.
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON.**





NUM. 2623-94

QUITO, A 10 DE JUNIO DE 1994



SECRETARIA DEL METROPOLITANO

Por ha sido, es País Amazónico

ASUNTO: Referencia Expediente No. 2623-94

Señor NOTARIO PUBLICO DEL CANTON Presente.-

Señor Notario:

Para los fines consiguientes, comunico a usted que, mediante el presente acto administrativo en mi calidad de Administrador General del Municipio Metropolitano, por Delegación del señor Alcalde, y previo el informe técnico emitido por la Dirección de Planificación contenido en el Oficio No. 4276 de fecha 27 de mayo de 1994, autorizo la Declaratoria en Propiedad Horizontal del inmueble ubicado en la zona Yavirac, Parroquia El Batan, sector 3309, Urbanización Iñaquito, calle Av. República El Salvador, propiedad del señor: GUILLERMO CISNEROS. Este acto Administrativo, se lo dicta conforme al Art.- 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El Municipio del Distrito Metropolitano, no se responsabiliza por cualquier compromiso de venta o ventas de departamentos, bodegas o estacionamientos efectuados antes de terminarse el edificio y en tanto los interesados no hayan obtenido el certificado de habitabilidad por parte de la Dirección de Obras Públicas, cuando este terminado el mismo, conforme lo establece el Art.- 163 del Reglamento Metropolitano de Quito.

Las construcciones estarán sujetas a los planos aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano, y sus correspondientes departamentos y al informe # 3411 de fecha 28 de abril de 1994.

Mediante título de crédito # 1179874, se ha cancelado la tasa retributiva por gastos administrativos en cumplimiento con lo establecido en la Ordenanza 3050, publicada en el Suplemento del Registro Oficial # 342 del 22 de diciembre de 1993. En caso de comprobarse ocultamiento, falsedad en los datos, el presente trámite administrativo quedará automáticamente nulificado.

Atentamente,

[Firma manuscrita]

Dr. Ramiro Viteri Guerra
ADMINISTRADOR GENERAL DEL MUNICIPIO METROPOLITANO

Adj: expediente 02-VI-94 IP.



SECRETARIA VIGESIMO CUARTA DEL CANTON QUITO. De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 1ro. del Decreto No. 2280, publicado en el Registro Oficial 294 del 12 de Abril de 1978, que amplió el Art. 18 de la Ley Notarial, Day Pa que la copia que acompaña es copia del documento original presentada al Notario Notario. 11 MAR. 1996

[Firma manuscrita]
DR. JORGE CAMPOS DELGADO

EDIFICIO LA FONTANA

CERTIFICADO DE EXPENSAS :

El señor Claudio Crespo, propietario de la suit número 83 y del garage número 57 del Edificio La Fontana, canceló el día 6 de marzo de 1996, los valores correspondientes a las cuotas mensuales alícuotas fijadas para departamentos y garages, por lo tanto, a la presente fecha el señor Claudio Crespo se encuentra al día con sus obligaciones.

La Administración del Edificio le recuerda que el Reglamento Interno de Copropiedad, establece la obligatoriedad a los condóminos de cancelar sus cuotas mensuales alícuotas de manera puntual y oportuna los primeros días de cada mes.

Quito, 7 de marzo de 1996



**GIOVANNA DE POLLIO
ADMINISTRADORA**

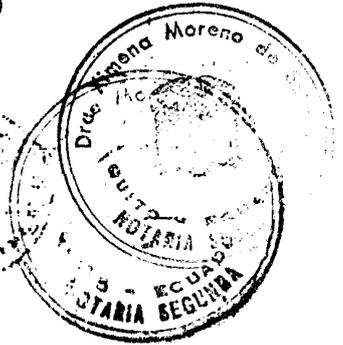
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No. : C5011331.001
FECHA DE INGRESO : 13-03-1996
FECHA DE ENTREGA : 15-03-1996
CERTIFICADOR : FHP

CERTIFICACION

93-5-1751-2011- El Infrascrito Registrador de la Propiedad del Cantón, en legal forma certifica que: Revisados los índices de los Registros de Hipotecas y Gravámenes, desde el año de mil novecientos ochenta, hasta el doce de marzo de mil novecientos noventa y seis, para ver los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar que afecten al Departamento número OCHENTA Y TRES, con la alicuota de 0.004066; y al Garage número CINCUENTA Y SIETE, con la alicuota de 0.001727, que forman parte del Edificio la Fontana, situado en la parroquia Benalcázar, de este Cantón, adquirido por TOMAS SCHWARZKOPF PEISACH. casado, mediante compra a los cónyuges Guillermo Cisneros Quinteros y Olga Correa Correa, según escritura celebrada el siete de diciembre de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario Dr. Rodrigo Salgado, inscrita el veinte de diciembre de mil novecientos noventa y tres; estos por compra a los cónyuges Hernan Correa Arroyo e Inés Froessel, el veinte y dos de mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Dr. Jorge Lara, inscrita el doce de junio del mismo año; y Declaratoria de Propiedad Horizontal, según escritura celebrada el quince de junio de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Dr. Rodrigo Salgado, inscrita el veinte y siete de julio; no se encuentra por éstos datos ningún gravamen hipotecario ni embargo ni prohibido de enajenar.-

LOS DATOS CONSIGNADOS ERRONEA O DOLOSAMENTE EXIMEN RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE
VALIDEZ DEL CERTIFICADO 30 DIAS



Quito a trece de marzo del mil novecientos noventa y seis, las ocho a.m. AS EL REGISTRADOR.



REGISTRADURIA DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO
ENCARGADO
[Handwritten signature]

ENCARGADO

LA CALIFICACION
DE LOS TITULOS
DE PROPIEDAD
DEBEN SER
SEGUN LOS
REQUISITOS

[Faint, mostly illegible text, likely the body of a legal document or registration record.]

CERTIFICACION

Ciudad y fecha QUITO, 29 DE ENERO DE 1.996

Que hemos recibido de:

ANABELLE PLAZA O.	S/. 1'000.000,00
TOTAL	1'000.000,00

Valores que quedan en depósito en la cuenta de integración de capital que se ha abierto en este Banco a nombre de la compañía en formación que se denominará:

FINIBUS S.A.

El depósito realizado generará un interés calculado a la tasa del 10% anual, a partir de los treinta y un días contados desde esta fecha.

De producirse el retiro del depósito antes del plazo indicado, el Banco Popular del Ecuador S.A., no reconocerá valor alguno en concepto de intereses.

El valor correspondiente a este certificado, con los intereses respectivos, de ser el caso, será puesto en cuenta a disposición de los administradores de la nueva compañía tan pronto sea constituida, para lo cual deberán presentar al Banco la documentación que comprende: estatutos, nombramientos debidamente inscritos, Registro Único de Contribuyentes y un certificado de la Superintendencia de Compañías, indicando que el trámite de constitución ha quedado debidamente concluido.

En caso de que no llegare a hacerse la constitución de la compañía y desistieren de ese propósito, las personas que han recibido este certificado, para que se les pueda devolver el valor respectivo, deberán entregar al Banco el original de este certificado y la autorización otorgada a efecto por el Superintendente de Compañías.

Muy atentamente,


Firma Autorizada

Banco Popular

4500.0443

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

610679942-75		DIRECCION FINANCIERA		FECHA DE PAGO			
COMPROBANTE DE COBRO				29/02/96			
CODIGO 00000000000001		NOMBRE CIA FINIBUS S A		Municipio Metropolitano Zona Norte			
DIRECCION		83 D SALVADOR REPUEL		1996 FEB 29 A 10:46			
AV. COMERCIAL 1.9	EXO./REB.	AV. IMPONIBLE 6.581.010	EMISION 26/02/96	0429241			
AÑO	VALOR	COD.	VALOR	COD.	VALOR	COD.	TOTAL
1.996	***214.000	09	*****		*****		***214.000
TRANSACCION 35401		PAGINA DE 1	VENTANILLA 45	BANCO	CUENTA	SUB TOTAL *****214.000	
TRASPASO DE DOMINIO OTORGA SCHWARZKOPF PEISACH CARLOS KEM 1110602005000010003001					PAGO TOTAL		
					RESPONSABLE CHAVEZ FAUSTO		
No. 1990976					 DIRECTOR FINANCIERO		

CONTRIBUYENTE

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCABALA



Formulario No.: 179455

Por \$: 18.500

Notaría No.: 2

Número del Municipio: 610679942

Nombre del comprador / A favor de: CIA FUNIBOS SA

Nombre del vendedor / Que otorga: SCHARZKOPF PEISACH CARLOS

0000019

Concepto: TRASPASO DE DOMINIO

Base imponible: 3.600.000

Observaciones: 0%(D1) 0%(D2) 0%(M)

Provincia: PICHINCHA

Cantón: QUITO

Parroquia:



RECAUDACION DE LA JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

DDONOSO, FMULKE

ORIGINAL

H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA

17v

ALCABALA

DEPARTAMENTO DE TESORERIA
COMPROBANTE DE PAGO

Quito, Marzo 1 de 1996

Número: 019225

Por S/.

40.300,00

Notaría: 0

Número del Municipio:

1990976

A favor de: CIA FINIBUS S A

Que otorga: CARLOS SCHWARZKOPF

Concepto: VENTA

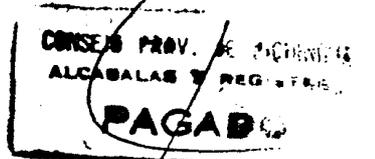
Base imponible: 3.980.000,00 Rebajas %: 0 Recargos %: 0

Observaciones:

Provincia: PICHINCHA

Cantón: QUITO

Parroquia:



Alcabala
19225

Recaudaciones H.C.C.P.



NOTARIA
TERCERA

ESCRITURA NUMERO TRESIENTOS TREINTA Y OCHO (338)



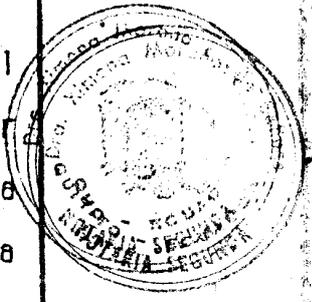
REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD
DEL EDIFICIO LA FONTANA,
DICTADO POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Cuantía Indeterminada

Di 3 copias. - *****

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día miércoles catorce (14) de febrero de mil novecientos noventa y seis, ante mi el Notario Tercero del Cantón Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado, comparece la señora Giovanna Navarro de Pollio, mayor de edad, de nacionalidad estadounidense, pero conocedora del idioma castellano, de estado civil casada, domiciliada en esta ciudad de Quito, en su calidad de Administradora del Edificio la Fontana, conforme consta del documento que se agrega, hábil para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe; y dice que eleve a escritura pública la minuta que me entrega cuyo tenor literal, y que transcribo, es el siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el Registro de escrituras públicas a su cargo, dignese extender una que contenga el Reglamento Interno de Copropiedad del EDIFICIO LA FONTANA, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA- ANTECEDENTES.- Por escritura pública otorgada el quince de junio de mil novecientos noventa y cuatro ante en Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito Doctor Rodrigo Salgado Valdez, se sometió el Edificio La Fontana al régimen de propiedad horizontal, en base de la autorización concedida por la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, según oficio numero dos mil seiscientos veinte y

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO



0000021

tres guión noventa y cuatro (2623-94) de nueve de junio de mil novecientos noventa y cuatro , suscrito por el señor Administrador General del Municipio Metropolitano Doctor Ramiro Viteri Guerrero . - La Declaratoria de Propiedad Horizontal señalada inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito , el veintisiete de julio del mismo año . - La Asamblea de Copropietarios del Edificio La Fontana , reunida con la formalidades legales el dia quince de enero de mil novecientos noventa y seis , y con el voto favorable de más de las dos terceras partes de los copropietarios , dictó el Reglamento Interno de Copropiedad , fundándose para el efecto en lo dispuesto por el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal , con el propósito de que éste Reglamento Interno sustituya al Reglamento General incorporado en la Declaratoria de Propiedad Horizontal . - La Asamblea de Copropietarios dispuso que la compareciente eleve a escritura pública y protocolice el Reglamento Interno de Copropiedad y lo inscriba en el Registro de la Propiedad . - SEGUNDA - REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO LA FONTANA . - Con estos antecedentes , la compareciente en su calidad de Administradora del Edificio La Fontana , en cumplimiento de lo resuelto por la Asamblea de Copropietarios realizada el dia quince de enero de mil novecientos noventa y cuatro , eleva a escritura pública y protocoliza , al tenor de lo dictado por la Asamblea de Copropietarios , conforme consta del acta de la referida sesión , el siguiente **REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO LA FONTANA . - CAPITULO PRIMERO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - Artículo Primero . - RELACIONES DE COPROPIEDAD . -** EL EDIFICIO LA FONTANA que en este reglamento se lo denomina también como " El Condominio " , está sometido al régimen de Propiedad Horizontal y por tanto se regla por las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y por las del presente Reglamento Interno de



NOTARIA
TERCERA

Copropiedad, que como norma especial prevalecerá sobre las disposiciones del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. En consecuencia, el presente Reglamento regirá las relaciones diferentes condueños entre sí y con la administración; así como el uso, la conservación y reparación de El Condominio - Artículo Segundo -

CLASE DE BIENES. - El Condominio comprende bienes exclusivos de los propietarios singularmente considerados y bienes comunes de todos los condueños. Cada propietario ejercerá sus derechos tanto sobre sus bienes exclusivos como sobre los bienes comunes, con sujeción al régimen legal de la propiedad horizontal y especialmente a las normas del presente reglamento interno de copropiedad. - CAPITULO SEGUNDO - DEL

EDIFICIO. - Artículo Tercero. - UBICACION Y ESTRUCTURA. - EL EDIFICIO LA FONTANA, está situado en la Avenida República del Salvador número mil cincuenta y ocho y Avenida Naciones Unidas, de la ciudad de Quito, se halla construido sobre un terreno de un mil setenta metros cuadrados de superficie y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos generales: Norte: Propiedad de la señora Olga Ruiz de la Torre, en cincuenta y dos metros setenta y dos centímetros de longitud - Sur: Propiedad del señor Boliyar Pico Santos, en cincuenta y dos metros setenta y dos centímetros de longitud - Este: Propiedad del señor Leopoldo Chávez y otro, en veinte metros de longitud y Oeste: Avenida República del Salvador, en veinte metros de longitud. - , el área total edificada de propiedad particular es de nueve mil setenta y ocho metros cuadrados, cincuenta centímetros cuadrados de superficie, la construcción está constituida por dos subsuelos y diez pisos altos; en los subsuelos se hallan las plazas de estacionamiento, bodegas y espacios cubiertos para el transformador, generador, equipo de bombeo, sistema lavandería con sus respectivos máquinas de lavado y secado -

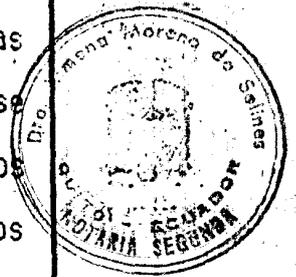
DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

En la planta baja y mezanine se encuentran los locales comerciales y oficinas, en los demás pisos altos se hallan la sala comunal, áreas recreativas, suites y departamentos. - En el último piso alto se encuentra la terraza de uso común. - Artículo Cuarto. - PLANOS. - Los planos de construcción del EDIFICIO LA FONTANA, son los protocolizados conjuntamente con la Declaratoria de Propiedad Horizontal e inscritos en el tomo treinta y dos a fojas novecientos veinte y con el número cuatrocientos dieciséis del libro de Declaratorias y Planos, del Registro de la Propiedad de Quito, el veintisiete de julio de mil novecientos noventa y cuatro. - CAPITULO - TERCERO : DE LOS BIENES

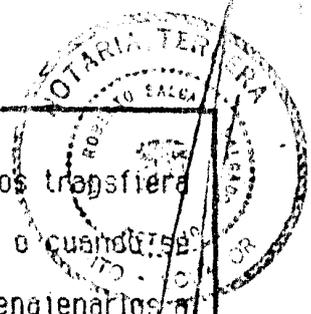
EXCLUSIVOS Y DE LOS BIENES COMUNES. - Artículo Quinto. -

BIENES EXCLUSIVOS : Los almacenes, locales comerciales, departamentos, bodegas, estacionamientos, accesos privados, balcones y terrazas cuando fuere el caso, 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, de 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, gradas y construcciones similares, que comunican con espacios de circulación, cámaras de aire interpuestas entre los pisos, ni las losas del piso ; todo lo cual debe considerarse como parte de los bienes comunes del condominio. - Artículo Sexto. - PROHIBICION DE

ENAJENAR LOS ESTACIONAMIENTOS Y BODEGAS . - La propiedad de los estacionamientos y bodegas adquiridos con cada local comercial o departamento, solamente podrán enajenarse separadamente del local



0000022



NOTARIA
TERCERA

comercial o departamento al que correspondan , cuando se los transfiera en su dominio a favor de un copropietario del condominio; o cuando se obtenga autorización de la asamblea de copropietarios para enajenarlos a favor de un tercero , los estacionamientos y bodegas adquiridos con cada departamento podrán arrenedarse , darse en anticresis, en comodato o en cualquier otra forma cuando se lo haga a favor de un copropietario del condominio , o cuando se obtenga autorización de la asamblea de copropietarios para hacerlo a favor de un tercero.

Artículo Séptimo.-

GASTOS DE CARGO EXCLUSIVO .- Serán de cuenta y cargo de cada propietario los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes exclusivos, así como el pago de planillas por los servicios públicos, tasas, impuestos y cualquiera otra contribución que correspondan a tales bienes.

Artículo .- 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, en proporción a la alícuota que pertenezca a cada condomino, según lo establecido en el cuadro de áreas y alícuotas incorporados a este reglamento.

Artículo 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 , la enajenación , gravamen , embargo o cualquier limitación de dominio de éstos , incluirá la de la respectiva cuota sobre aquellos.

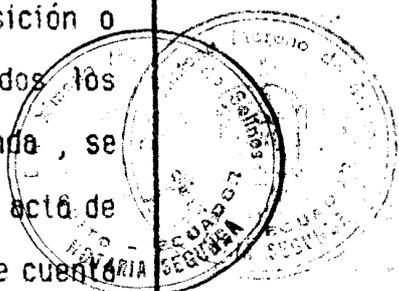
Artículo Décimo.- DERECHOS DEL USUARIO.-

El arrendatario, comodatario, usuario o acreedor anticrático sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de El Condominio 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.

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

Artículo Décimo Primero - GASTOS DE ADMINISTRACION - Los

gastos de administración, conservación, reparación, reposición o mejoramiento de los bienes comunes será de cargo de todos los copropietarios, según las cuotas o alícuotas que les corresponda, se exceptúan los gastos de reparación o reposición que se originen en acto 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. - Artículo Décimo Segundo. -



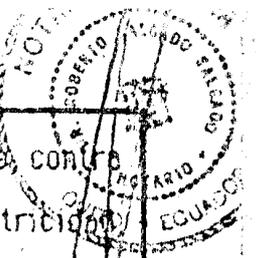
0000023

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. - Artículo Décimo Tercero. -

DETERMINACION SOBRE CUALES SON LOS 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 establecidos por ley u ordenanza; b) Su estructura resistente; c) Las paredes medianeras, en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes; las que delimiten el edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicio general; d) La fachada del Condominio y sus caras exteriores, con inclusión de las ventanas, vidrios y partes voladizas; e) Los espacios de circulación, escaleras, ascensores y puertas que comunican los departamentos o locales con los corredores o espacios de circulación; f) Las escaleras exteriores, rampas de acceso a los estacionamientos de vehículos y espacios de circulación de los mismos; g) Los jardines exteriores, h) El área común construida



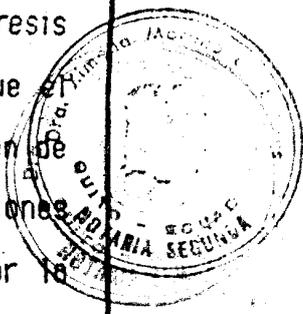
NOTARIA
TERCERA

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) Los cuartos de máquinas y demás locales de servicios comunes de El Condominio, l) En general, los demás elementos y partes de El Condominio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

CAPITULO CUARTO.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Artículo

Décimo 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 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 y de voto y , en general de todos cuantos les concede 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 les confiera ; e) Permitir al administrador del condominio 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 de la ciudad del copropietario, por una sola vez y cuatro horas , quedare encargado de la custodia de las llaves de sus locales o departamentos , a fin de recurrir a tales personas en caso de emergencia; g) Estipular en los contratos de

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO



000002

enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, 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 celebrado por el copropietario, conste la cláusula en mención ;

n). Pagar oportunamente las expensas ordinarias y las extraordinarias reglamentariamente impuestas para la administración ; reparación ; reposición ; mejora y mantenimiento de los bienes comunes , en proporción a la alícuota que le corresponda ; i) Solicitar autorización a la administración para realizar trabajos de mantenimiento o readecuaciones de los bienes de su propiedad que puedan causar molestias a los condóminos como ruidos , olores, tráfico de materiales , obreros ; etc , , El cumplimiento de las demás obligaciones establecidas por la ley , las ordenanzas o los reglamentos. - CAPITULO QUINTO .- DE LA

CUOTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES -Artículo Décimo Quinto.-

TABLA DE ALICUOTAS.- Para el ejercicio de los derechos ; para el cumplimiento de las obligaciones, para determinar el porcentaje de votos que corresponda a cada copropietario en la Asamblea General y especialmente para establecer el porcentaje de derechos y acciones que corresponde a cada copropietario en los bienes comunes , se estará a la alícuota constante en el cuadro de áreas y alícuotas incorporada a la escritura contentiva de la declaratoria de propiedad horizontal.-

CAPITULO SEXTO. - DE LAS PROHIBICIONES.-Artículo Décimo

Sexto.- PROHIBICIONES.- Está prohibido a los propietarios y en

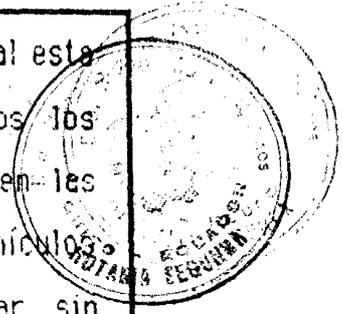


NOTARIA
TERCERA

general a quienes ejerzan de una u otra manera derechos de uso sobre bienes exclusivos del condominio : a) Modificar , alterar, destruir, dañar, ni aun a pretexto de mejora, los bienes comunes del condominio ; b) Abusar de estos bienes comunes , hacer uso contrario a su destino natural , obstar de alguna manera el legitimo uso de los demás ; c) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto para el cual fueron contruidos , o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios al Reglamento , o que afecten a las buenas costumbres, a la higiene , a la tranquilidad de los vecinos o a la seguridad de El Condominio ; d) Destinar un bien de propiedad exclusiva a un uso incompatible con el carácter del condominio o de la zona ; 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 substancias explosivas, tóxicas , insalubres o malolientes ; g) Mantener abiertas las puertas que comunican el bien exclusivo a 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 del ámbito del departamento ; 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, de reunión o trabajo ; k) Pintar o colocar letreros , signos, avisos, anuncios o propaganda electoral, 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 o con los bienes comunes del condominio ; l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros , propaganda, inscripciones o signos en la fachada del condominio ; ll) Instalar antenas de radio o television sobre los bienes comunes del edificio, salvo con

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios , para lo cual esta dará las instrucciones escritas y generales aplicables a todos los copropietarios ; 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 al cuarto de máquinas o a los lugares en los que se encuentran la planta de emergencia si la hubiere , el transformador , los medidores y las bombas de agua ; o) Dar en arrendamiento , comodato , anticresis , o permitir el uso en cualquier forma de los estacionamientos o bodegas , por personas que no sean condóminos ; a menos que dichos bienes se arrienden , den en anticresis , comodato , o en cualquier otra forma de uso conjuntamente con un departamento ; p) Cerrar los espacios de parqueo con puertas o tabiques ; q). Realizar cualquier acto que afecte a los bienes comunes del condominio o que sea incompatible con el uso correcto del bien exclusivo , de conformidad con las leyes , ordenanzas , reglamentos y resoluciones de la Asamblea de copropietarios . - Artículo Décimo



6000025

Séptimo . - SANCIONES . - El condómino o usuario del condominio que perpetrara actos prohibidos , según lo dispuesto en el artículo anterior, será sancionado con multa de uno a diez salarios mínimos vitales 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 , mas el pago de las indemnizaciones por daños y perjuicios a que hubiere lugar , tales indemnizaciones se valorarán tomando en cuenta el costo de reponer las cosas a su anterior estado , o de reparar los daños causados . - Estas indemnizaciones no se causarán en el caso de que el condómino haga por su cuenta las reparaciones o reposiciones, en el plazo que le establezca el Administrador del



NOTARIA
TERCERA

Condominio. Caso contrario tales obras de reparación o reposición serán efectuadas por la Administración a cargo del condómino causante de los daños y perjuicios.

CAPITULO SEPTIMO. - DE LA ADMINISTRACION

Artículo Décimo Octavo. - ORGANOS DE GOBIERNO Y

ADMINISTRACION. - La Asamblea de Copropietarios es el órgano

gubernativo del Condominio ; con plenos poderes y facultades para

resolver todos los asuntos que conciernan a la copropiedad. - Son órganos

administrativos del condominio. el Directorio , el Presidente y el

Administrador. -Artículo Décimo Noveno. - ASAMBLEA DE

COPROPIETARIOS. - La Asamblea de copropietarios es la autoridad

máxima y el organismo regulador de las relaciones de los copropietarios

entre si y con la administración ; así como el órgano regulador y contralor

de las funciones de administración, mantenimiento y conservación de la

propiedad. - La asamblea de copropietarios se integra con los condóminos

, o sus representantes o mandatarios, reunidos en sesión con el quórum y

más condiciones reglamentarias. -Artículo Vigésimo. - PRESIDENCIA

Y SECRETARIA DE LA ASAMBLEA. - La Presidencia de la Asamblea la

ejercerá el Presidente del Condominio. - En caso de falta de éste , en la

misma Asamblea se designará por simple mayoría a uno de los

copropietarios, para que la presida. - El Secretario de la Asamblea será el

Administrador del Condominio. En caso de falta de éste se designará un

Secretario Ad- Hoc , de entre o fuera de los condóminos. - Artículo

Vigésimo Primero. - SESIONES. - La Asamblea de copropietarios

tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias que se reunirán en el lugar

que se indique en la convocatoria. Las ordinarias tendrán lugar una vez al

año, dentro del primer trimestre , para conocer el informe del Directorio

sobre su gestión anual y el informe anual del Administrador. - Las

sesiones extraordinarias se reunirán cuando fueren reglamentariamente

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

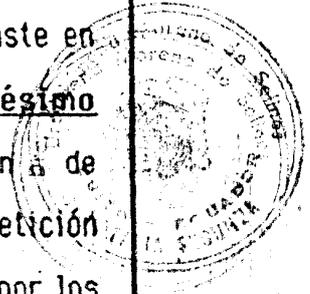
convocadas y no se podrán tratar en ellas ningún asunto que no conste en el orden del día indicado en la convocatoria. - **Artículo Vigésimo**

Segundo.- CONVOCATORIAS.- Las convocatorias a sesión de asamblea, las hará el Presidente por iniciativa propia, o por petición del Directorio, o por petición de condóminos que representen por los menos el treinta por ciento de las alicuotas totales de copropiedad. - Si el Presidente no efectuare la convocatoria a sesión ordinaria dentro del primer trimestre del año, podrá hacerlo el Administrador por mutuo propio. - De igual forma se procederá si el Presidente no convocare a una sesión extraordinaria solicitada por el Directorio o por condóminos que representen el 30% de las alicuotas. - En la convocatoria se harán constar los asuntos a tratarse. - La convocatoria se efectuará con por lo menos seis días de anticipación, mediante comunicación escrita que se entregará en los departamentos, oficinas o locales de cada copropietario; debiendo hacerse firmar, por la persona que la reciba, en una copia de la misma. -

Artículo Vigésimo Tercero.- QUORUM.- Para que la Asamblea se instale y pueda sesionar se requiere la concurrencia de condóminos o sus delegados debidamente acreditados, que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las alicuotas de copropiedad. - **Artículo Vigésimo Cuarto.- REPRESENTACION.-** Los

condóminos pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de delegados, la delegación se acreditará para cada sesión mediante carta dirigida al Presidente, salvo cuando se trate de un poder notarial general, caso en que actuará el apoderado en todas las Asambleas de copropietarios. - En ningún caso el arrendatario, comodatario o usuario tendrá derecho de asistir a una Asamblea, si no acredita poder o delegación del copropietario en los términos indicados. - **Artículo**

Vigésimo Quinto.- DERECHO DE VOTO.- Cada condómino tiene



0700025



NOTARIA
TERCERA

derecho a votar en proporción a los derechos que le pertenezcan sobre los bienes comunes del edificio de acuerdo a las alícuotas. Artículo

Vigésimo Sexto.- DECISIONES - Las decisiones de la Asamblea

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 reformar el presente Reglamento Interno de Copropiedad, que necesitarán una mayoría no inferior a las dos terceras partes de la totalidad de derechos sobre el condominio; b) Las decisiones sobre mejoras voluntarias y aprobación de expensas extraordinarias, que requerirán el ochenta por ciento de los derechos de los concurrentes a la reunión; 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.

Artículo Vigésimo Séptimo.-

ACTAS. - Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión y serán certificadas con las firmas del Presidente y del Secretario que hubieran actuado en la Asamblea. El Administrador llevará bajo su responsabilidad las actas de las sesiones, en una carpeta de hojas móviles escritas a máquina, en el anverso y reverso, que deberán ser foliadas con numeración continua y sucesiva. -Artículo Vigésimo

Octavo. - OBLIGATORIEDAD DE LA RESOLUCIONES DE LA

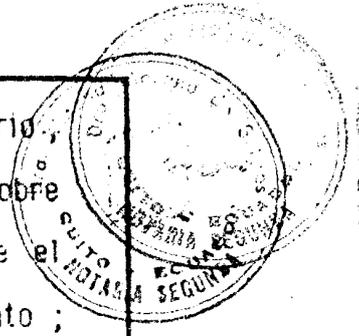
ASAMBLEA - Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los condóminos, arrendatarios, comodatarios, y en general para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos en el condominio. CAPITULO OCTAVO - ATRIBUCIONES Y

FUNCIONES DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

Artículo Vigésimo Noveno. - DERECHOS Y ATRIBUCIONES.-

Son deberes y atribuciones de la Asamblea: a) Elegir a los miembros

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO



del Directorio y remover de sus cargos a los miembros del Directorio, al Presidente y al Administrador b) Examinar y resolver sobre las cuentas, balances, presupuestos e informes que presente el Directorio; 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 las relaciones de los copropietarios entre si y con la administración; o referentes al mantenimiento y conservación de la propiedad.

Artículo Trigésimo - Del Directorio -

El Directorio estará conformado por cinco miembros que serán elegidos por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pero podrán ser reelegidos. - Para ser miembros del Directorio es necesario tener la calidad de copropietario del condominio. - Cada miembro del Directorio tendrá un suplente elegido en la misma forma que el principal. - El Directorio sesionará ordinariamente cada mes, en el día que lo convoque el Presidente y extraordinariamente cuando sea necesario y lo soliciten el Administrador o tres directores por lo menos. - Para que el Directorio pueda sesionar se requiere la presencia de por lo menos tres de sus miembros. - Las decisiones del Directorio se tomarán por mayoría de la mitad más uno de los concurrentes. - En caso de empate dirimirá el Presidente. - Actuará como secretario del Directorio, con derecho a voz pero no a voto, el Administrador del Condominio; quien llevará las actas de sus sesiones, las cuales deberán firmarse por los concurrentes, en la siguiente sesión del Directorio, en señal de aprobación.

Artículo Trigésimo Primero - DEBERES Y

ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO. - Son deberes y atribuciones del Directorio: a) Designar de entre sus miembros al Presidente del Condominio, que lo será también del Directorio y de la Asamblea de

000027



NOTARIA
TERCERA

Copropietarios - b) Contratar al Administrador del Condominio y establecer sus remuneraciones ; así como la naturaleza jurídica de la contratación , c) Presentar anualmente a la Asamblea de Copropietarios el Informe Anual sobre las actividades cumplidas por la Administración y sobre el estado del condominio.- d) Presentar anualmente a la Asamblea de Copropietarios un Balance General de Ingresos y Gastos y presentar a la Asamblea , cuando está lo solicite , las cuentas e informes que se le requieran .- Los Balances y Cuentas serán formulados en base de los que presente el Administrador al Directorio.- e).- Presentar anualmente a la Asamblea de Copropietarios el Presupuesto Anual de Ingresos y Egresos ; así como las recomendaciones para que la Asamblea determine las fuentes de financiamiento y fije las cuotas ordinarias o extraordinarias que corresponda .- f) Solicitar a la Asamblea la modificación del presupuesto , de las fuentes de financiamiento , o de las cuotas establecidas .- g) - Supervisar las funciones del Administrador y solicitar a la Asamblea su remoción ; o removerlo directamente en casos de urgente necesidad , por faltas graves en el desempeño de sus funciones.- h) - Resolver en primera instancia cualquier asunto referente a las relaciones de los copropietarios entre sí y con la administración ; o referentes al mantenimiento y conservación de la propiedad , cuando tales cuestiones no sean de competencia exclusiva de la Asamblea de Copropietarios.- i) Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea de Copropietarios , cuando no se trate de cuestiones en las que las decisiones deban tomarse por la Asamblea de Copropietarios con mayorías especiales de votación.- j) Las demás establecidas en el presente reglamento .-

Artículo Trigésimo Segundo: DEL PRESIDENTE.- El Presidente será elegido por el Directorio para el periodo de un año, pero podrá ser

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

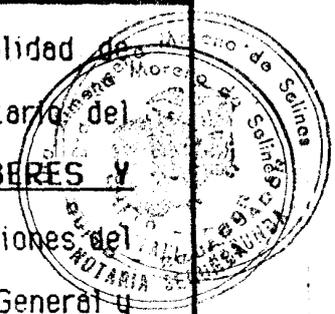
reintegrado.- Para ser Presidente es necesario tener la calidad de miembro principal del Directorio y por tanto de copropietario del condominio. - Artículo Trigésimo Tercero - DEBERES Y

ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE - Son deberes y atribuciones del

Presidente: a) - Convocar y presidir las sesiones de Asamblea General y de Directorio. - b) - Vigilar y exigir que el Directorio y el Administrador del Condominio, cumplan sus deberes y funciones. - c) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de Copropietario y del Directorio. - d) Dar instrucciones al Administrador para el cumplimiento de sus funciones específicas, cuando lo crea conveniente; y revocarlas o reformarlas. - e) Autorizar por escrito al administrador para efectuar, por un mismo concepto, egresos superiores a cinco salarios mínimos vitales generales. - f) Autorizar por escrito al Administrador para la celebración de contratos laborales con el personal de trabajadores que requiera el condominio; g) Cuidar que el administrador lleve un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios del condominio, con indicación de sus correspondientes alícuotas y todos los datos pertinentes; h) Llevar la correspondencia del Condominio y en general todos los registros y archivos necesarios para una eficiente administración. - i) - Los demás deberes y atribuciones que le establece la Ley y el presente Reglamento. -

Artículo Trigésimo Cuarto - DEL

ADMINISTRADOR.- El Administrador del condominio será contratado por el Directorio, para el periodo 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 Presidente nombrará un sustituto, hasta que se reintegre el titular; pero si la falta de éste es definitiva, el Directorio



0000028



NOTARIA
TERCERA

contratará un nuevo administrador.- Artículo Trigésimo Quinto

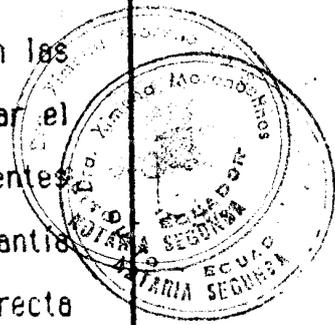
DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR

al administrador corresponde : - a) Ejercer la representación legal del condominio, como procurador común de los copropietarios. A tal efecto se tendrá esta disposición como cláusula de poder otorgado por los copropietarios , limitada a las facultades que se le dan al Administrador en este Reglamento Interno de Copropiedad . -

b) - Administrar los bienes comunes del Edificio, y cuidar de su buena conservación, ordenando las obras y reparaciones que fueren necesarias ; c) - Someter a conocimiento del Presidente con la periodicidad convenida con él , y cuando lo solicite extraordinariamente, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre sus actividades administrativas ; d) Recaudar, dentro de los cinco primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias de los copropietarios ; así como recaudar de los copropietarios las expensas extraordinarias autorizadas por la Asamblea ; y en ambos casos , cuando el copropietario incurra en mora que exceda de treinta días , cobrarlas por la vía judicial con los recargos del caso ; e) Ordenar las reparaciones causadas por culpa de copropietarios o por 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 cinco salarios mínimos vitales, por cada contrato - Para la celebración de contratos de cuantía mayor deberá obtener la previa autorización del Presidente ; h) Celebrar los contratos de trabajo con el personal que se requiera, previa

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

autorización del Presidente, y cumplir fiel y oportunamente con las obligaciones patronales correspondientes ; i) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir y manejar cuentas corrientes bancarias, manejar el fondo relativo para gastos menores en la cuantía y condiciones que establezca el Directorio ; j) Llevar correcta contabilidad de la administración del condominio ; k) Cumplir y hacer cumplir la obligación a que se refiere la letra g) del artículo catorce de este Reglamento ; l) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones , instrucciones y órdenes emanadas de la Asamblea de copropietarios , del Directorio , o del Presidente - ll) - Ejercer los demás derechos y cumplir las demás obligaciones que le correspondan por ley o por reglamento.-



CAPITULO NOVENO - NORMAS SUPLETORIAS.-

MODIFICACION DEL PRESENTE REGLAMENTO.- Artículo

Trigésimo Sexto - NORMAS SUPLETORIAS - Respecto a todo lo no previsto en este reglamento interno, se estará , hasta cuando la Asamblea de Copropietarios no reglamente un asunto de manera expresa , a lo que disponga el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal , expedido por Decreto del Presidente de la República número doscientos setenta y siete (277) de siete de febrero de mil novecientos sesenta y uno, publicado en el Registro Oficial número ciento cincuenta y nueve (159) de nueve de marzo del mismo año.-

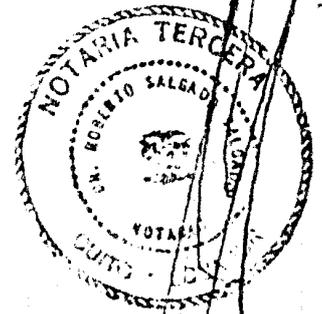
0000029

Artículo Trigésimo Séptimo.- REFORMAS - La Asamblea de Copropietarios podrá en cualquier tiempo y por cualquier causa , modificar o ampliar el presente reglamento interno de copropiedad , con tal que la Asamblea haya sido debidamente convocada , se haya reunido con el quórum establecido en el presente reglamento y la resolución se adopte con el voto conforme de por lo menos las dos terceras partes de la totalidad de las alícuotas pertenecientes a



URIBE & SCHWARZKOPF

PLANIFICACION CONSTRUCCION



CERTIFICACION

La Constructora Uribe & Schwarzkopf certifica que la señora Giovanna Pollio ha sido designada Administradora del Edificio La Fontana, y ratificada por el Directorio de la Asociación de Condóminos el día 20 de Diciembre de 1995.

Atentamente,

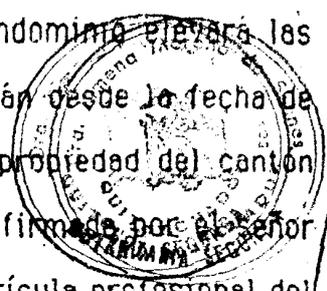

Arq. TOMMY SCHWARZKOPF

Quito, 22 de Diciembre de 1995.



NOTARIA
TERCERA

todos los condóminos - El administrador del Condominio elevará las reformas que se hagan a escritura pública y registrarán desde la fecha de inscripción de la escritura en el registro de la propiedad del cantón Quito.- Hasta aquí la minuta, la misma que está firmada por el señor doctor CARLOS XAVIER RIVERA ZORRAL, con matrícula profesional del Colegio de Abogados de Quito, número un mil ciento treinta y dos. Para la celebración de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales del caso; y, leída que le fue íntegramente a la compareciente, por mí el Notario, se afirma y ratifica en todas y cada una de sus partes; y firma conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fé.-



0000030

[Handwritten signature]
 ERA. GIOVANNA NAVARRO DE POLLIO

171027943-9

[Handwritten signature]
 DE ROBERTO SALGADO S.
 NOTARIO TERCERO
 QUITO - ECUADOR

Se otorgo ante mí, y, en fe de ello confiero esta CUARTA COPIA CERTIFICADA, sellada y firmada en Quito, a once de Abril de mil novecientos noventa y seis.-

[Handwritten signature]
 DE ROBERTO SALGADO S.
 NOTARIO TERCERO
 QUITO - ECUADOR

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

Se otorgó

ante mí y en fe de ello confiero esta PRIMERA
COPIA, ficada y sellada de la Constitución de la
Compañía Finibus S. A. Quito, a quince de abril
de mil novecientos noventa y seis.

DRA. XIMENA MORENO DE SOLINES

NOTARIA SEGUNDA



RAZON: Cumpliendo lo ordenado por la señora Intendente de
Compañías, en su Resolución Nº 96.1.1.1.1342 de fecha 13 de
mayo de 1996; Tomé nota de la aprobación constante en dicha
Resolución al margen de la matriz de la Escritura de Consti-
tución de la Compañía FINIBUS S.A. otorgada ante mí, el 27
de Marzo de 1996.-

QUITO, A 16 DE MAYO DE 1996.-

DRA. XIMENA MORENO DE SOLINES

NOTARIA SEGUNDA



RA

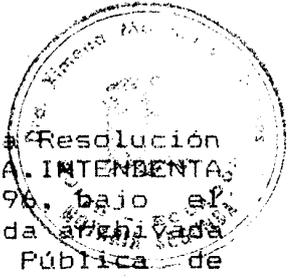
70w

Registro de la Propiedad QUITO

1	
2	En esta fecha queda inscrita la presente escritura
3	en el Registro de Propiedad del Libro No. 34
4	Quito, 14 de Agosto de 1976
5	EL REGISTRADOR
6	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ENCARGADO
7	<i>[Handwritten Signature]</i>
8	
9	
10	
11	
12	0000031
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	



Handwritten signature of the Registrar.



ta fecha queda inscrito el presente documento y la Resolución número MIL TRECIENTOS CUARENTA Y DOS de la SRA. INTENDENTA JURIDICA DE LA OFICINA MATRIZ de 13 MAYO de 1.996, bajo el número 1698 del REGISTRO MERCANTIL, tomo 127.- Queda archivada la segunda copia certificada de la Escritura Pública de Constitución de la COMPAÑIA FINIBUS S.A.- Otorgada el 27 de MARZO DE 1996, ante la Notaria SEGUNDA, del cantón Quito DRA. XIMENA MORENO DE SOLINES.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el ARTICULO TERCERO de la citada resolución de conformidad a lo establecido en el decreto 733 del 22 de agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de agosto del mismo año.- Se anotó en el Repertorio bajo el número 14208.- Quito, a veinte y siete de junio de mil novecientos noventa y seis.- EL REGISTRADOR.-

c.j.a.

0000032



Dra Ximena
Moreno de
Solines
OTARIA 2a.

1 CERTIFICO: Que de conformidad con la facultad prevista
 2 en el Artículo Primero, del Decreto número dos mil
 3 trescientos ochenta y seis publicado en el Registro
 4 Oficial número quinientos sesenta y cuatro de doce de
 5 Abril de mil novecientos setenta y ocho que amplió el
 6 artículo dieciocho de la Ley Notarial, los documentos
 7 que anteceden son iguales a sus originales que me fueron
 8 presentados en treinta y un fojas útiles y en esta fecha
 9 y que se refieren a LA ESCRITURA DE CONSTITUCION DE LA
 10 COMPAÑIA DENOMINADA COMPAÑIA FINIBUS S.A.; LA RESOLUCION
 11 No. 96.1.1.1.1342 Y SUS RESPECTIVAS RAZONES. - Para
 12 cumplir con las disposiciones arriba indicadas, guardo
 13 en mi protocolo copia auténtica de dichos documentos.
 14 Quito, a primero de Julio de mil novecientos noventa y
 15 seis. firmado).- Doctora Ximena Moreno de Solines.
 16 Notaria Segunda.

17
 18

19 RAZON DE PROTOCOLIZACION. - A petición de la Doctora
 20 Anabelle Plaza de Trueba, protocolizo en mi Registro de
 21 Escrituras Públicas del año en curso, en treinta y dos
 22 fojas útiles y en esta fecha, los documentos que
 23 anteceden. Quito, a primero de Julio de mil
 24 novecientos noventa y seis. firmado).- Doctora Ximena
 25 Moreno de Solines. Notaria Segunda.

26
 27

28 Se protocolizó ante

0000033

mí y en e de ello confiero esta TERCERA COPIA,

firmada y sellada en Quito, a primero de Julio de mil
novecientos noventa y seis.

DRA. XIMENA MORENO DE SOLINES

NOTARIA SEGUNDA

