NOTARIA DECIMA PRIMERA

DEL CANTON

£o£o£o£o£o£o£o£o£o£o£o£o£o£o£o£

CONTRATO DE CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA "IMBYCSA" ; INMOBILIARIA & MERCANTIL B y C S. A.

OTORGAN : COMPAÑIA FINANCIERA ECUATORIANA DE DESARROLLO S. A. (COFIEC) Y OTROS

£ £ £ £ £

CAPITAL SOCIAL : S/ 8'113.000,oo

* * * * * * * * *

==*=*=*=*=*=*=*

En la ciudad de San Fran - cisco de Quito , Capital de la República del Ecua - dor , hoy día cuatro de Abril de mil novecientos setenta y ocho , ante mí el Notario Décimo Primero del Cantón , Doctor Ro - drigo Salgado Valdez , comparecen : el señor Doc- tor José Antonio Correa , casado , èn calidad de Presidente Ejecutivo de la Compañía Financiera E - cuatoriana de Desarrollo S. A. (COFIEC) ; el Doctor Diego Bustamante Cárdenas , casado , por sus propios derechos ; el Doctor Roque Bustamante Cárdenas , casado , por sus propios derechos ; el Doctor Ricardo Crespo- Zaldumbide , casado , por sus propios derechos ; y , el señor Juan Carlos Bustamante , casado , por sus propios derechos . Los compareciéntes son mayores de edad , de nacionalidad ecuatoriana , domiciliados en esta ciudad de Quito , hábiles para contratar y obligarse , a quienes de conocer doy fe y dicen que elevan a Es - critura Pública la Minuta que me entregan , cuyo tenor literal

que transcribo es el siguiente : "SEÑOR NOTARIO : Sírvase incorporar en su Registro de Escrituras Públicas de Mayor Cuantía , una de la que conste el contrato de constitución simultánea de la Compañía Anónima denominada IMBYCSA , INMOBILIARIA & MERCANTIL B y C S. A. que otorgan las personas que luego se expresan y al tenor de las siguientes cláusulas : P R I M E R A .- COMPARECIENTES :- Otorgan el presente contrato en calidad de accionistas fundadores : a) COFIEC , Compañía constituída en el Ecuador , al amparo de las leyes ecuatorianas , con domicilio principal en Quito , representada por su Presidente Ejecutivo y representante legal , el doctor José Antonio Correa , quien obra debidamente autorizado por el Directorio de Cofiec , para intervenir en este contrato , como se desprende de los documentos habilitantes que se agregan . b) El doctor Diego Bustamante Cárdenas , mayor de edad , ecuatoriano , domiciliado en Quito , casado , cédula de identidad número diecisiete - cero diecinueve ochenta y dos treinta y ocho - nueve . c) El doctor Roque Bustamante Cárdenas , de nacionalidad ecuatoriana , domiciliado en Quito , mayor de edad , casado , cédula de identidad número diecisiete-cero dieciocho cero cuatro setenta y uno-seis . d) El doctor Ricardo Crespo Zaldumbide , de nacionalidad ecuatoriana , domiciliado en Quito , mayor de edad , casado , cédula de identidad número diecisiete-cero dieciocho cero cero setenta y uno-cuatro . e) El señor Juan Carlos Bustamante , ecuatoriano , domiciliado en Quito , mayor de edad , casado , cédula de identidad número diecisiete-cero dieciseis doscientos cuatro noventa y dos . Todos los comparecientes son legalmente capaces de obligarse , contratar y ejercer el comercio .- S E G U N D A .-

VOLUNTAD :- Los fundadores , por sus propios derechos manifiestan que es su voluntad fundar mediante la presente escritura pública , la Compañía Anónima que se denominará IMBYCSA , INMOBILIARIA & MERCANTIL B y C S. A. Consecuentemente , con esta manifestación de voluntad , hecha libremente y con pleno conocimiento de los efectos llamados a producir , se funda y constituye esta Compañía por este acto de constitución simultánea y , por ésto , todos los comparecientes tienen calidad de fundadores y declaran que vinculan la manifestación de su voluntad expresada en esta forma a todas y cada una de las cláusulas que constan en este contrato .- T E R C E R A .- ESTATUTOS :- La Compañía que se constituye mediante el presente contrato , se regirá por las leyes Ecuatoriana y los siguientes E S T A T U T O S :- I. NATURALEZA, DENOMINACION , DOMICILIO , OBJETO , MEDIOS , DURACION , DISOLUCION Y LIQUIDACION .- Artículo Uno .- NATURALEZA Y DENOMINACION : IMBYCSA , INMOBILIARIA & MERCANTIL B y C S. A. , es una Compañía Anónima , de nacionalidad ecuatoriana , que se constituye de acuerdo con las disposiciones de las leyes ecuatorianas y de los presentes Estatutos . Podrá usar su denominación social o la sigla IMBYCSA en los actos y contratos en que intervenga .- Artículo Dos .- DOMICILIO :- La Compañía tendrá su domicilio principal en la ciudad de Quito , Provincia de Pichincha , República del Ecuador , sin perjuicio de lo cual podrá establecer sucursales , agencias u oficinas en cualquier otro lugar del Ecuador o en el Exterior .- Artículo Tres .- OBJETO :- El objeto principal de la Compañía es la compra y/o construcción de inmuebles , su venta y/o arrendamiento ; ejercer la representación de intereses de terceras personas como mandataria o comisionista y participar

en la constitución de otras sociedades y/o adquirir acciones o participaciones de sociedades ya constituídas .- Artículo Cuatro .- MEDIOS :- Para el cumplimiento de sus fines , la Compañía podrá realizar toda clase de actos , contratos y operaciones , así como toda clase de actividades judiciales y extrajudiciales , permitidas o no prohibidas por las leyes ecuatorianas, según el caso y afines con el objeto social .- Artículo Cinco .- DURACION :- La Compañía se constituye por un plazo de cincuenta años contados desde la fecha de inscripción de la Escritura de Constitución en el Registro Mercantil . Vencido este plazo , la Compañía se extinguirá de pleno derecho , a menos que la Junta General haya acordado previamente prorrogar el plazo de duración de la misma .- Artículo Seis .- DISOLUCION Y LIQUIDACION :- A más de en los casos previstos por la Ley , la Compañía podrá disolverse anticipadamente por resolución de la Junta General acordada con sujeción a la Ley y los presentes estatutos. Para la liquidación de la Compañía , por disolución voluntaria o forzosa , se procederá de acuerdo con la Ley .- II.- DEL CAPITAL SOCIAL .- Artículo Siete :- CAPITAL SOCIAL :- El capital social es de OCHO MILLONES CIENTO TRECE MIL SUCRES , dividido en ocho mil ciento trece acciones con un valor nominal de MIL SUCRES cada una .- Artículo Ocho .- SUSCRIPCION Y PAGO :- El capital social se halla suscrito y pagado en su totalidad , al momento de constituirse la Compañía .- Artículo Nueve .- REFERENCIAS LEGALES :- En todo lo relativo a aumentos o disminución del capital , preferencia para la suscripción de acciones , capitalización y demás asuntos que hagan relación con el capital social , se estará a lo dispuesto por la Ley .- III.- DE LAS

ACCIONES .- Artículo Diez .- CALIDAD DE LAS ACCIONES :- Las acciones serán nominativas y ordinarias . Sin embargo , si así lo resuelve la Junta General de Accionistas , la Compañía podrá emitir acciones preferidas en los términos y condiciones previstos por la Ley .- Artículo Once .- EXPEDICION DE TITULOS :- Las acciones se emitirán en series y tendrán numeración continua , empezando por la unidad , y serán autenticadas con las firmas del Presidente y el Vicepresidente . Un título de acción podrá incluir tantas acciones cuantas posea el propietario o parte de éstas , a su elección .- Artículo Doce .- REFERENCIAS LEGALES :- En cuanto a pérdida , destrucción o deterioro de títulos , cesión , prenda y demás asuntos relativos a las acciones , se estará a lo previsto en la Ley .- IV.- LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS .- Artículo Trece .- COMPOSICION :- La Junta General de Accionistas es el órgano de gobierno supremo de la compañía y se compone de los accionistas o de sus representantes o mandatarios , reunidos con el quórum y en las condiciones que la Ley y estos Estatutos exigen .- Artículo Catorce .- ATRIBUCIONES Y DEBERES :- Son atribuciones y deberes de la Junta General : a) Ejercer las funciones y cumplir con las obligaciones que la Ley y los presentes Estatutos señalen ser de su competencia . b) Interpretar , en forma obligatoria para todos los accionistas y órganos administradores las normas consagradas en este contrato. c) Autorizar la compra , enajenación , permuta , gravamen o arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la sociedad . d) Autorizar al Presidente de la Sociedad o a quien lo subrogue la elaboración de estos actos y contratos con una cuantía superior a los CIEN MIL SUCRES , sin perjuicio de lo dispuesto por

el Artículo doce de la Ley de Compañías . e) Ejercer aquellas facultades que no se encuentran expresamente asignadas a otra autoridad .- Artículo Quince .- JUNTA GENERAL ORDINARIA :- El Presidente o quien lo subrogue convocará a Junta General Ordi - naria una vez al año , dentro de los tres primeros meses poste - riores a la finalización del ejercicio económico de la Compañía, para considerar , sin perjuicio de otros asuntos , los siguien - tes puntos : a) Conocer las cuentas , el balance y los informes que le presentarán el Presidente y el Comisario acerca de los negocios sociales en el 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 las elecciones de Presidente , Vicepresidente , Vicepresidente Alterno , Comisario principal y suplente , así como fijar o revisar sus respectivas remunera - ciones .- Artículo Dieciseis .- JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA :- El Presidente o quien lo subrogue convocará a reunión extraor - dinaria de la Junta General de Accionistas cuando lo considere necesario , cuando lo soliciten por escrito accionistas que re - presenten por lo menos el veinte y cinco por ciento del capital social y cuando así dispongan la Ley y los Estatutos . También podrán reunirse Junta Generales sin necesidad de convocatoria previa , siempre que se encuentre presente todo el capital pa - gado y se cumpla con los requisitos exigidos por la Ley para el efecto ; en este caso el Acta respectiva deberá ser suscrita por todos los comparecientes a la Junta General Universal , ba - jo sanción de nulidad .- Artículo Diecisiete .- CONVOCATORIA :- Las convocatorias para las reuniones de la Junta General de Ac -

cionistas se harán con ocho días de anticipación por lo menos y en la forma determinada por la Ley . En la convocatoria que se haga por la prensa se convocará especial e individualmente al Comisario , mencionándolo con su nombre y apellido . La convocatoria expresará el objeto de la reunión y toda deliberación sobre un asunto no expresada en ella , será nula , salvo las excepciones establecidas por la Ley .- Artículo Dieciocho .- QUORUM: Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda válidamente dictar resoluciones , deberá concurrir a ella un número plural de personas que represente por lo menos la mitad del capital social pagado . Si la Junta General no pudiera reunirse en primera convocatoria por falta de quórum , se procederá dentro de los diez días posteriores a la fecha fijada para la primera reunión , a una segunda convocatoria , en la que se expresará el mismo objeto de la primera ; la Junta General se reunirá en segunda convocatoria , con el número de accionistas presentes, particular que se expresará en la convocatoria que se haga .- Artículo Diecinueve .- QUORUM Y MAYORIA ESPECIALES : Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital social , la transformación , la fusión de la Compañía , el cambio del objeto social , la prórroga o restricción del plazo social , la convalidación y reactivación de la Compañía en proceso de liquidación y , en general , cualquier modificación de los Estatutos habrá de concurrir a ella un número plural de personas que representen las dos terceras partes del capital pagado . Si no se obtuviere en primera convocatoria , el quórum establecido , se procederá a una segunda convocatoria que no podrá demorarse más de diez

días de la fecha fijada para la primera reunión cuyo objeto se - rá el que se expresó en la primera convocatoria ; en esta se - gunda convocatoria la Junta General podrá constituírse con la representación de la tercera parte del capital pagado , particular que se expresará en la convocatoria que se haga . En tercera convocatoria , la que deberá hacerse dentro de los diez días posteriores a la segunda , la Junta General se constituirá con el número de accionistas presentes , cualquiera que éste fuere , particular que se expresará en la respectiva convocatoria . En estos casos las resoluciones sólo podrán tomarse con el setenta y cinco por ciento del capital social pagado presente , mayoría que también se requerirá para autorizar la compra , enajenación , permuta , gravamen o arrendamiento de bienes inmuebles de la sociedad . - Artículo Veinte .- MAYORIA :- Salvo las excepciones legales y estatutarias , las decisiones de la Junta General se - rán tomadas por mayoría simple de votos del capital pagado con - currente a la reunión . Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría . En caso de empate , la propuesta se considerará negada , sin perjuicio del derecho a pedir otra vo - tación o que el asunto se trate en una Junta posterior .- Artículo Veintiuno .- DERECHO A VOTO :- En la Junta General las acciones con derecho a voto lo tendrán en proporción a su valor pa - gado . Los que no tengan derecho a voto podrán hacer mociones e intervenir en las deliberaciones .- Artículo Veinte y Dos .- ACTAS :- Se levantarán las actas de las sesiones de la Junta General , en la forma y con los requisitos determinados por la Ley . Las actas deberán ser suscritas por el Presidente y el Secretario de la Respectiva Junta General , salvo el caso de

las Juntas Generales Universales , cuyas actas deben ser suscri - tas por todos los concurrentes .- Artículo Veinte y Tres .- RE - PRESENTACION :- A más de la forma de representación prevista por la Ley , un accionista podrá ser representado en la Junta Gene - ral mediante apoderado con poder notarial generàl o especial .- Artículo Veinte y Cuatro .- PRESIDENTE Y SECRETARIO :- Las Jun - tas Generales serán presididas y dirigidas por el Presidente de la Compañía o , en su ausencia , por el Vicepresidente ; a falta de ambos , por el accionista que designe la Junta General , como presidente ocasional . Cada Junta General designará un Secreta - rio Ad-hoc .- V. DEL PRESIDENTE:.- Artículo Veinte y Cinco .- PRESIDENTE :- La Compañía tendrá un Presidente que será su re - presentante legal y ejercerá la dirección inmediata y la adminis- tración de los negocios sociales . Será elegido por la Junta Ge - neral por un período de cinco años , pudiendo ser reelegido in - definidamente en su cargo . Para ejercer esta función es necesa- rio ser accionista de la Compañía .- Artículo Veinte y Seis .- ATRIBUCIONES Y DEBERES :- Son atribuciones y deberes del Presi - dente : a) Presidir las Junta Generales .- b) Presentar a consi - deración de la Junta General el proyecto de presupuesto anual para gastos generales , así como solicitar las reformas que del mismo considere necesarias . c) Presentar a la Junta General un informe anual de la marcha de los negocios de la Compañía , jun - tamente con el Balance , Estado de Cuenta y proyecto para la dis- tribución de utilidades y formación de Fondo de Reservas . d) Firmar todos los nombramientos que se hagan en la Compañía . e) Ejecutar a nombre de la Compañía , toda clase de actos y contra - tos necesarios para el cumplimiento de los fines de la sociedad ,

observando para ello las limitaciones y requisitos establecidos en los Estatutos y la Ley . f) Encargarse conjuntamente con el Vicepresidente y en los términos permitidos por la Ley y los presentes Estatutos de la liquidación de la Compañía . g) Ejercer las demás atribuciones y cumplir los otros deberes determinados en la Ley , los Estatutos y en las resoluciones de la Junta General .- Artículo Veinte y Siete .- FALTA DEFINTIVA :- En caso de falta definitiva del Presidente por fallecimiento , excusa , renuncia , ausencia mayor de tres meses sin autorización de la Junta General , impedimento o cualquier otra causa , el Vicepresidente convocará de inmediato a Junta General Extraordinaria en el plazo de quince días contados deade el hecho que ocasionó la causa , con el objeto de que designe otra persona que reemplace a aquella que cesó en el ejercicio de las funciones de Presidente de la Compañía .- Artículo Veinte y Ocho .- REPRESENTACION :- El Presidente de la Compañía o quien haga sus veces , ejercerá la representación judicial y extrajudicial de la misma , en la forma y con los requisitos y limitaciones establecidos en los presentes Estatutos y la Ley .- Artículo Veinte y Nueve .- FORMA DE OBLIGAR A LA COMPAÑIA : El Presidente obligará a la Compañía firmando por IMBYCSA , INMOBILIARIA & MERCANTIL B y C S. A. EN actos y contratos que sobrepasen los CIEN MIL SUCRES , en los contratos de compra , enajenación, o arrendamiento de bienes inmuebles de la Compañía así como en los de gravamen de dichos bienes , bien sea en garantía de obligaciones propias de la sociedad , de sus socios o de terceros, así como en los contratos relativos a la construcción de edificios de la Compañía , el Presidente deberá suscribir los instru-

001 07

mentos correspondientes conjuntamente con el Vicepresidente o con quien haga sus veces , previo conocimiento y autorización de la Junta General . Esta regulación y consiguientes limita - ciones se han de entender en los términos y con los efectos se - ñalados en la Ley y sin perjuicio de lo dispuesto por el Artí - culo Doce de la Ley de Compañías vigente.- Artículo Treinta .- PODERES :- El Presidente podrá de conformidad con la Ley , cons - tituír apoderados generales o especiales de la Compañía a una o varias personas , naturales o jurídicas , con aprobación previa de la Junta General ; para los casos en que según el artículo próximo anterior , deban actuar conjuntamente el Presidente y el Vicepresidente , la constitución de apoderados será hecha en forma igualmente conjunta . El Presidente tendrá total liber- tad para otorgar procuración judicial a uno o más abogados de la República , cuando lo estimare conveniente o necesario .- VI.- DEL VICEPRESIDENTE .- Artículo Treinta y Uno .- VICEPRESIDENTE :- El Vicepresidente de la Compañía será nombrado por la Junta Ge - neral., durará cinco años en el ejercicio de sus funciones , pu- diendo ser reelegido indefinidamente . Para ser Vicepresidente es requisito indispensable tener calidad de accionista de la Compañía .- Artículo Treinta y Dos .- DEBERES Y ATRIBUCIONES :- Son deberes y atribuciones del Vicepresidente : a) Subrogar al Presidente en todos sus derechos , atribuciones y deberes , se - gún lo dispuesto en artículos anteriores . b) Intervenir , con - juntamente con el Presidente en los casos y en la forma dispues - tos en estos Estatutos . c) Ejercer las atribuciones y cumplir los deberes que le otorguen los presentes Estatutos y la Junta General .- Artículo Treinta y Tres .- SUBROGACION :- Cuando ,

según los presentes Estatutos sea necesaria la actuación del Vicepresidente y éste no pudiera ocasionalmente intervenir , le subrogará un Vicepresidente alterno que para el efecto , designará la Junta General , por un lapso de cinco años , funcionario que también deberá ser accionista . El Vicepresidente alterno también reemplazará en sus funciones al Vicepresidente principal en los casos en que éste deba subrogar al Presidente de la Compañía , según estos Estatutos .- Artículo Treinta y Cuatro .- FALTA DEFINITIVA :- En caso de falta definitiva del Vicepresidente , por fallecimiento , excusa , impedimento o cualquier otra causa que impida al Vicepresidente el cumplimiento normal de sus obligaciones , le subrogará el Vicepresidente Alterno , y , el Presidente , dentro de los ocho días posteriores a la fecha en que se haya producido cualesquiera de dichos hechos , convocará la Junta General , organismo que designará a otra persona para el cargo de Vicepresidente Alterno , por el lapso que falte para completar el período para el cual fue elegido el funcionario subrogado .- VII.- DE LOS COMISARIOS .- Artículo Treinta y Cinco .- NUMERO , REQUISITOS , PERIODO Y OBLIGACIONES :- La Junta General nombrará un Comisario Principal y un 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 responsabilidad determinados por la Ley .- VIII.- DEL EJERCICIO ECONOMICO , RESERVAS Y BENEFICIOS .- Artículo Treinta y Seis .- EJERCICIO ECONOMICO :- El ejercicio económico de la Compañía comenzará el primero de Enero y terminará el treinta y uno de

Diciembre de cada año .- Artículo Treinta Y Siete .- RESERVAS Y BENEFICIOS :- La formación de fondos de reserva y los repar - tos de utilidades serán resueltos , de acuerdo con la Ley , por la Junta General Ordinaria , en base de un proyecto que le pre - sentará el Presidente de la Compañía , o quien le subroque .- IX.- DISPOSICIONES VARIAS .- Artículo Treinta y Ocho .- ACCESO A LOS LIBROS Y CUENTAS :- La inspección y conocimiento de los libros y cuentas de la Compañía , de sus cajas , carteras , do - cumentos y escritos en general , sólo podrán permitirse a los accionistas y a las entidades y autoridades que tengan facultad para ello en virtud de contratos o por disposición de la Ley , y a aquellos empleados de la Compañía cuyas labores lo requie - ran , sin perjuicio de lo que para fines especiales establezca la Ley .- Artículo Treinta y Nueve .- PRORROGA DE FUNCIONES :- El Presidente y el Vicepresidente , el Vicepresidente Alterno y los Comisarios y en general todos los funcionarios de la Compa - ñía continuarán en el ejercicio de su cargo hasta ser legalmen - te reemplazados aún cuando se hubiere cumplido el plazo para el que fueron nombrados .- Artículo Cuarenta .- REFORMA DE ESTATU - TOS :- Los presentes Estatutos pueden ser reformados en cualquier momento por resolución de la Junta General convocada expresamen- te con este objeto , según lo dispuesto por el Artículo dieci - nueve de los presentes Estatutos o por una Junta General Univer - sal de accionistas reunida de conformidad con la Ley . - Hasta aquí los Estatutos de IMBYCSA , INMOBILIARIA & MERCANTIL B y C S. A.- C U A R T A .- SUSCRIPCION Y PAGO DEL CAPITAL :- El capi - tal social de OCHO MILLONES CIENTO TRECE MIL SUCRES , represen - tado por ocho mil ciento trece acciones nominativas y ordinarias

con un valor nominal de MIL SUCRES cada una , se suscribe y pa - ga en su totalidad , de la siguiente forma :

ACCIONISTA	NACIONALIDAD	CAPITAL SUSCRITO (SUCRES)	CAPITAL PAGADO EN NUMERARIO	EN ESPECIE	ACCIONES
COFIEC	Ecuatoriana	8'109.000		8'109.000	8.109
Diego Bustamante	Ecuatoriana	1.000	1.000		1
Roque Bustamante	Ecuatoriana	1.000	1.000		1
Ricardo Crespo	Ecuatoriana	1.000	1.000		1
Juan C. Bustamante	Ecuatoriana	1.000	1.000		1
		8'113.000	4.000	8'109.000	8.113

Q U I N T A .- PAGO EN EFECTIVO DEL CAPITAL SUSCRITO :- Los se - ñores Diego Bustamante C. , Roque Bustamante , Ricardo Crespo Zaldumbide y Juan Carlos Bustamante pagan la totalidad del ca - pital suscrito por cada uno de ellos en dinero en efectivo , como aparece de los Certificados de Depósito efectuados en la cuenta de integración de capital de la Compañía IMBYCSA , INMO - BILIARIA & MERCANTIL B y C S. A. , la misma que ha sido abierta en el Banco Popular del Ecuador .- S E X T A .- PAGO EN ESPECIE DEL CAPITAL SUSCRITO : COFIEC S.A. paga el capital suscrito por ella mediante la aportación de los siguientes locales y dere - chos , situados en el Edificio COFIEC , ubicado en la intersec - ción de las Avenidas Patria y Amazonas (número ciento trece) de la ciudad de Quito : piso décimo íntegro ; piso octavo , local número dos ; parqueamientos situados en el tercer subsuelo , signados con los números : veinte , veintiuno , veintidos , veintiseis , veintisiete , veintiocho , treinta y dos , treinta y tres y treinta y cuatro ; y los respectivos derechos comunes. La aportación de los locales y derechos antes descritos se efec- túa con sujeción a los términos y condiciones contenidos por los

siguientes numerales : UNO).- ANTECEDENTES ;- a) Por medio de escritura pública otorgada en esta ciudad , ante el Notario Doctor Cristóbal Guarderas , el diez de Junio de mil novecientos sesenta y ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad el tres de Septiembre de mil novecientos sesenta y nueve., COFIEC compró a la Asociación Cristiana de Jóvenes de Quito (YMCA) un lote de terreno ubicado en la intersección de las Avenidas Patria y Amazonas (número ciento trece) parroquia Santa Prisca del Cantón Quito , provincia de Pichincha con una superficie de mil ochocientos metros cuadrados dentro de los siguientes linderos : Por el Norte : propiedad de la señora Inés Barona de Vega en parte , y propiedad de la familia Albuja en otra parte , en una extensión de cuarenta y dos metros doce centímetros ; por el Sur : la Avenida Patria , en una extensión de cuarenta y cinco metros doce centímetros ; por el Oriente : La Avenida Amazonas en una extensión de cuarenta metros y por el Occidente : terreno de propiedad de la Asociación Cristiana de Jóvenes de Quito (YMCA) en una extensión de treinta y nueve metros setenta y ocho centímetros . b) La Asociación Cristiana de Jóvenes de Quito (YMCA) vendió este inmueble a COFIEC desmembrándolo de una mayor superficie de terreno que ella adquirió por la compra hecha al Doctor Miguel Andrade Calderón y su mujer doña América Romoleroux de Andrade , por medio de escritura pública otorgada ante el Notario Doctor Cristóbal Guarderas el diez de Enèro de mil novecientos sesenta y cuatro e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón el catorce de los mismos mes y año . c) Por medio de escritura pública otorgada en esta ciudad ante el Notario Doctor Cristóbal Guarderas , el trece de Junio de

mil novecientos setenta y tres e inscrita en el Registro de la Propiedad el dieciocho de los mismos mes y año ; COFIEC donó a la Municipalidad de Quito una faja de terreno de una superficie de ciento ocho metros cuadrados treinta y cinco decímetros cuadrados , destinada al ensanche de la Aevnida Amazonas . d) En el lote de terreno referido en estos antecedentes la Compañía COFIEC ha procedido a construír , bajo el régimen de propiedad horizontal , un edificio denominado Edificio COFIEC . Este Edificio se constituyó al amparo de la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL , en Escritura Pública otorgada en esta ciudad el cinco de noviembre de mil novecientos setenta y seis , ante el Notario Doctor José Vicente Troya Jaramillo , escritura con la cual , para los efectos legales consiguientes , se protocolizaron los siguientes documentos : uno) Declaratoria municipal ; dos) planos completos del edificio ; tres) Reglamento interno del condominio . La Escritura Pública referida en este antecedente y los documentos que quedan indicados fueron inscritos en el Registro de la Propiedad de este Cantón el quince de noviembre de mil novecientos setenta y seis . e) Por medio de escritura otorgada en Quito ante el Notario Doctor José Vicente Troya , el nueve de Septiembre de mil novecientos setenta y siete ; e inscrita en el Registro de la Propiedad el veinte de Septiembre de mil novecientos setenta y siete , COFIEC reformó parcialmente el Reglamento Interno del Edificio COFIEC , y protocolizó seis planos reformatorios .- DOS) .- TRANSFERENCIA DE DOMINIO :- Con estos antecedentes , la Compañía Financiera Ecuatoriana de Desarrollo S. A. (COFIEC) representada por su Presidente y representante legal , Doctor José Antonio

Correa , quien actúa en este contrato -- , autorizado debidamen-
te por el Directorio de la nombrada Compañía , cede y transfie -
re en forma perpetua e irrevocable a favor de IMBYCSA , INMOBI -
LIARIA & MERCANTIL B y C S. A. , el dominio , posesión y goce
del piso número diez (Nivel +34.38) y del local número dos del
piso número ocho (Nivel +27.18) del Edificio COFIEC que como
antes se dice ha edificado en el lote de terreno mencionado en
el literal "A" de esta cláusula , así como de los parqueamientos
números veinte , veintiuno , veintidos , veintiseis , veintisie-
te , veintiocho , treinta y dos , treinta y tres y treinta y
cuatro situados en el tercer subsuelo de dicho edificio (Nivel
-9.46) . El piso diez y el local número dos del piso ocho tie -
nen la ubicación y características constantes en el correspon -
diente plano aprobado por el Municipio de Quito , al que también
se hace relación en el Literal "A" de esta cláusula . El piso
número diez tiene una superficie de cuatrocientos veinte y cin -
co metros cuadrados cuarenta y cuatro decímetros cuadrados y el
local número dos del piso ocho tiene una cabida de ciento noven -
ta metros cuadrados ochenta y ocho decímetros cuadrados .- TRES).-
LINDEROS DE LOS BIENES QUE SE APORTAN :- Los linderos de los
bienes que COFIEC aporta a IMBYCSA , Inmobiliaria & Mercantil
B y C S. A. son los siguientes :- Piso Diez- Por el Norte : pa -
red que separa las escaleras y vestíbulo de escaleras y la mam -
para de hall de ascensores . Por el Sur , Oriente y Occidente :
paredes perimetrales del Edificio . Por arriba : el piso número
once . Por abajo : el piso número nueve .--Piso Ocho (Local nú -
mero Dos)- Por el Norte : pared que separa las escaleras y ves -
tíbulo de escaleras y la mampara que separa del hall de ascenso-

tres . Por el Sur : pared que separa del local número uno y pared perimetral del Edificio . Por el Oriente : pared perimetral del edificio . Por el Occidente : pared que separa del local número uno . Por arriba : el piso número nueve . Por abajo : el piso número siète . Los parqueamientos números veinte`, veintiuno y veintidos a los que arriba se hace relación están situados en el tercer subsuelo (nivel -9.46) del Edificio COFIEC y tienen una superficie de treinta y seis mètros cuadrados en conjunto dentro de los siguientes linderos : Por el Norte : pared èperi - metral del Edificio . Por el Sur : pared que separa del parque - adero número diecinueve . Por el Oriente : área de circulación de vehículos . Por el Occidente : bodega número dos.y área co - rrespondiente a ventilación mecánica . Por arriba : segundo subsuelo . Por abajo : cuarto subsuelo . Los parqueamientos números veintiseis , veintisiete y veintiochò a los que se ha - ce relación están situados en el tercer subsuelo (nivel -9.46) del Edificio COFIEC y tienen una superficie de treinta y seis metros cuadrados en conjunto , dentro de los siguientes linde - ros : Por el Norte : área de circulación de vehículos . Por el Sur : parqueamientos números veintitres , veinticuatro y vein - ticinco . Por el oriente : parqueamiento número veintinueve . Por el Occidente : área de circulación de vehículos.. Por arri - ba : segundo subsuelo . Por Abajo : cuarto subsuelo . Los par - queamientos números treinta y dos , treinta y tres y treinta y cuatro a los que se hace relación están situados en el tercer subsuelo (nivel -9.46) del Edificio COFIEC y tienen una super - ficie de treinta y seis metros cuadrados en conjunto dentro de los siguientes linderos : Por el Norte : área de circulación

de vehículos . Por el Sur : parqueamientos números veintinueve y treinta . Por el Oriente : parqueamientos números treinta y cinco , treinta y seis y treinta y siete . Por el Occidente : área de circulación de vehículos . Por Arriba : el segundo sub - suelo . Por Abajo : el cuarto subsuelo .- CUATRO) .- La transfe - rencia que se efectúa comprende la propiedad exclusiva de los interiores del piso número diez y del local número dos del piso número ocho àsí como la superficie de los parqueaderos números veinte , veintiuno , veintidos , veintiseis , veintisiete , veintiocho , treinta y dos , treinta y tres y treinta y cuatro (tercer subsuelo) juntamente con las instalaciones exclusivas que se hallan dentro de los referidos pisos , locales y la alícuota del cuatro punto tres mil trescientos setenta por ciento por el piso número diez ; de uno punto nueve mil cuatrocientos cincuenta y nueve por ciento por el local número dos del piso número ocho , y de uno punto mil dieciseis por ciento por los nueve parqueade - ros , sobre el área del terreno que ocupa el Edificio COFIEC , y el mismo porcentaje de todos los bienes destinados al uso co - mún del condominio , en los términos constantes en la Ley y Re - glamento de Propiedad Horizontal .- CINCO) .- A la transferencia efectuada mediante este instrumento se entienden incorporadas las disposiciones de la Ley y Reglamento sobre Propiedad Horizon- tal vigentes a la fecha y , en cuanto no se opongan a los ante - riores , las de Reglamento Interno que se protocoliza , junto con la presente escritura , y como parte integrante de ella .- SEIS).- La Compañía Imbycsa , Inmobiliaria & Mercantil B y C S. A. que , por efectos de la aportación que hoy se efectúa , pasa a ser dueña de los locales y derechos a que esta escritura

se refiere , queda obligada a pagar el porcentaje de los gas - tos de administración del Edificio COFIEC y los de conservación , reparación y reposición de bienes , derechos y servidumbres ac - tivas comunes y el porcentaje de los gastos de conservación y reparación de los pasadizos y paredes de los pisos a los que pertenecen los locales vendidos en esta escritura , todo esto , de acuerdo con el Reglamento Interno del Condominio del Edifi - cio COFIEC . Igualmente , dicha compañía pagará el porcentaje de las primas de seguro del Edificio y de los impuestos que co - rresponden al predio , esto último , se entiende , hasta que se hayan independizado los locales transferidos en los catas - tros respectivos . Ninguna persona , ni la Asamblea de Copro - pietarios , podrá alterar los porcentajes señalados en el Re - glamento Interno del Condominio del Edificio COFIEC , en el cual se especifican los porcentajes o alícuotas que , en los bienes comunes , pertenecen a los propietarios del Condominio y los porcentajes a pagarse para atención de servicios comunes , porcentajes que , concretamente , están determinados en los ar - tículos décimo noveno y vigésimo del referido Reglamento Interno.-

SIETE) .- COFIEC transfiere a IMBYCSA , Inmobiliaria & Mercantil B y C S. A. el dominio y posesión de todo y sólo lo que es ma - teria de esta aportación , en los términos constantes en la pre- sente cláusula , obligándose al saneamiento de acuerdo con la Ley . Por su parte , los otros accionistas fundadores , a nom - bre y en representación de la Compañía que hoy se constituye , declaran aceptar la aportación que , mediante este instrumento , le hace COFIEC para pagar el capital que ha suscrito en ella , aportación en especie que es legal y procedente , toda vez que

los bienes y derechos aportados pertenecen al giro de negocios de la Compañía y constituyen parte esencial para el cumplimiento del objeto social . En consecuencia , los socios fundadores , excepción hecha de COFIEC , avalúan los bienes y derechos aportados por COFIEC en la siguiente forma :

INMUEBLE	AREA	VALOR POR M2.	ALICUOTA	VALOR TOTAL
Piso 10	425.44 m2	11.813,67	4.3370	S/ 5'026.007,88
Piso 8 (of.Nº 2)	190.88 m2	11.813,67	1.9459	S/ 2'254.993,88
Parqueadero 20	12.00 m2	7.666.70	0.1224	S/ 92.000,00
Parqueadero 21	12.00 m2	7.666.70	0.1224	S/ 92.000,80
Parqueadero 22	12.00 m2	7.666,70	0.1224	S/ 92.000,00
Parqueadero 26	12.00 m2	7.666,70	0.1224	S/ 92.000.00
Parqueadero 27	12.00 m2	7.666.70	0.1224	S/ 92.000.00
Parqueadero 28	12.00 m2	7.666.70	0.1224	S/ 92.000.00
Parqueadero 32	12.00 m2	7.666,70	0.1224	S/ 92.000,00
Parqueadero 33	12.00 m2	7.666.70	0.1224	S/ 92.000.00
Parqueadero 34	12.00 m2	7.666.70	0.1224	S/ 92.000,00
			7.3845	S/ 8'109.000.00 .-

COFIEC , por su parte , declara allanarse y aceptar el avalúo efectuado . Por tanto se declara íntegramente liberado el capital social suscrito por COFIEC en la compañía que hoy se constituye , la que entregará a Cofiec ocho mil ciento nueve acciones de Un Mil Sucres cada una , a cambio de las especies aportadas . De igual manera , los socios fundadores a nombre y en representación de la Compañía que hoy constituyen , declaran recibir de Cofiec todos los bienes aportados por ella , a su entera satisfacción y sin lugar a reclamo alguno . Finalmente , todos los socios fundadores declaran responsabilizarse solidariamente fren-

te a la Compañía constituída mediante esta Escritura y a terce - ros por el valor asignado a los bienes y derechos aportados a la Sociedad .- OCHO) .- Con el objeto de cumplir con lo dispues- to por el Ilustre Municipio de Quito en su oficio número mil seiscientos sesenta y seis de diecisiete de Junio de mil nove - cientos setenta y seis que en copia se agrega , la Compañía COFIEC se obliga a facilitar uno de los salones del Club que funcionará en el Edificio Cofiec para uso general de los condo - minios cuando éstos así lo requieran , a efecto del cumplimien - to de las pertinentes disposiciones constantes en la Ordenanza Municipal referente a Propiedad Horizontal .- S E P T I M A .- CERTIFICADOS PROVISIONALES.:- A cambio de las acciones suscritas y liberadas por los accionistas fundadores en las cantidades de- terminadas en las cláusulas cuarta , quinta y sexta , se les adjudica de la siguiente forma las acciones de la Compañía IM - BYCSA , Inmobiliaria & Mercantil B y C S. A. correspondientes a la serie "A" :- a) Ocho mil ciento nueve acciones a COFIEC S. A. , signadas con los números cero cero uno al ocho mil cien- to nueve con un valor nominal de mil sucres cada una . b) Una acción al Doctor Diego Bustamante C. , signada con el número ocho mil ciento diez , con un valor nominal de Mil Sucres . c) Una acción al Doctor Roque Bustamante , signada con el número ocho mil ciento once , con un valor nominal de Mil Sucres . d) Una acción al Doctor Ricardo Crespo Zaldumbide , signada con el número ocho mil ciento doce , con un valor nominal de Mil Sucres. e) Una acción al señor Juan Carlos Bustamante , signada con el número ocho mil ciento trece , con un valor nominal de Mil Su - cres .- O C T A V A .- DISPOSICIONES TRANSITORIAS :- Las accio -

nistas fundadores de la Compañía IMBYCSA , Inmobiliaria & Mercantil B y C S. A. acuerdan : Autorizar al Doctor Diego Bustamante C. , a quien deàignan en este mismo acto mandatario , para que solicite al señor Notario las copias que crea necesarias de esta Escritura , comparezca ante la Superintendencia de Compañías y solicite se apruebe la constitución de la Compañía IMBYCSA , Inmobiliaria & Mercantil B y C S. A. presentando tres copias notariales de esta Escritura , para que , con vista de la Resolución de la Superintendencia de Compañías , solicite y obtenga la inscripción del Contrato constitutivo en el Registro Mercantil del Cantón Quito , sede de la Compañía y del traspaso del dominio del inmueble antes descrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito , para que realice la publicación del extracto de la escritura , aprobación y más actuaciones en uno de los periódicos de mayor circulación de la ciudad de Quito y dé cumplimiento a todas las demás diligencias , razones , anotaciones , incluso la afiliación a la Cámara de Comercio hasta que se perfeccione totalmente la constitución de la Compañía . A este fin y todos los demás , la presente escritura y en particular esta disposición transitoria , servirá al Socio Fundador Autorizado , de suficiente documento que habilite su comparecencia y actos . b) Autorizar al doctor Diego Bustamante C. para que , a nombre de la compañía , emita y entregue a los accionistas fundadores de la Compañía certificados provisionales por las acciones suscritas y pagadas por cada uno de ellos , en las cantidades determinadas en anteriores cláusulas . c) Autorizar al doctor Diego Bustamante C. para que convoque a la primera Junta General de Accionistas de la Compañía , la que tendrá por objeto necesa -

riamente la designación de los funcionarios que corresponde elegir a dicho organismo social , de conformidad con las normas establecidas en los Estatutos y la ratificación de todas las gestiones que se encomienden al Doctor Diego Bustamante C. , así como el conocer y adoptar una resolución respecto a los gastos en que se haya incurrido para la constitución de la/Compañía .- alícuota de la/ Los gastos de pavimentación correrán de cuenta de IMBYCSA ./ / Usted , señor Notario , se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez y pleno efecto de la presente escritura pública e incorporar a ella los documentos habilitantes que se agrega , así como los siguientes documentos que serán protocolizados conjuntamente a este Escritura formando parte integrante de la misma : planos de los locales aportados, Certificado del Registrador de la Propiedad , Reglamento Interno , certificados de depósitos bancarios .- Hasta aquí la Minuta que se halla suscrita por el Doctor Roque Bustamante C ., matrícula doscientos cincuenta y nueve , la misma que queda elevada a Escritura Pública con todo su valor legal . Para el otorgamiento de esta Escritura fueron observados los preceptos legales del caso y leída que les fue íntegramente a los comparecientes por mí el Notario ,se ratifican y firman conmigo , en unidad de acto , de todo lo cual doy fe .- (firmado) Doctor José A. Correa .- (firmado) Doctor Diego Bustamante Cárdenas .- (firmado) Doctor Roque Bustamante Cárdenas .- (firmado) Doctor Ricardo Crespo Zaldumbide .- (firmado) Juan Carlos Bustamante .- El Notario , (firmado) Doctor Rodrigo Salgado Valdez .- DOCUMENTOS HABILITANTES .- COMPULSA .- PROTOCOLIZACION DE NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE DE COFIEC S.A. , CUANTIA : INDETERMINADA .- "Compañía Financiera Ecuatoriana de Desarrollo S. A.-COFIEC-". Quito-

Ecuador .- Marzo treinta de mil novecientos setenta y seis .-
SEÑOR DOCTOR JOSE ANTONIO CORREA, Presidente de COFIEC. Ciudad.-
Señor Presidente: Por encargo de la Junta General de Accionistas
de COFIEC que se reunió el veinte y tres de Marzo de mil novecien
tos setenta y seis, tenemos el honor de comunicarle que la Jun
ta General reeligió a usted para el cargo de PRESIDENTE de la
Compañía por un período de tres años a partir del veinte y cinco
de Marzo de mil novecientos setenta y siete. De acuerdo con los
Estatutos, que constan de escritura pública otorgada el diecinue
ve de Noviembre de mil novecientos setenta y uno, ante el Nota -
rio Doctor Cristóbal Guarderas, e inscrita en el Registro Mercan
til el veinte de Abril de mil novecientos setenta y dos, el Pre
sidente de la Compañía ejerce, por sí solo, la representación
legal, judicial y extrajudicial de la misma. El presente nombra
miento, inscrito en el Registro Mercantil, servirá a usted de
credencial para esta representación. Muy atentamente, (firmado)
Doctor Ernesto Ribadeneira, Presidente Ocasional del Directorio.-
(firmado) Doctor Carlos Larrea Holguín, Secretario General. ACEP-
TADO. (firmado) José Antono Correa (Doctor José Antonio Correa=.-
Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el núme-
ro setecientos cincuenta y cuatro del Registro de Nombramientos,
Tomo ciento siete.- Quito a doce de Abril de mil novecientos se-
tenta y seis. (firmado) Piedad O. Gálvez, Registradora Mercantil
del Cantón Quito.- Sigue un sello.- RAZON: Protocolizo en mi Re
gistro de escrituras públicas de mayor cuantía del presente año,
el nombramiento, aceptación y razón de inscripción que anteceden
en una foja útil, en Quito a veinte y seis de Abril de mil nove-
cientos setenta y seis. El Notario, (firmado) Doctor Cristóbal

Guarderas L.- Hay dos sellos de la Notaría Décima del Cantón Quito.- Se protocolizó ante mí, en fe de ello confiero esta copia certificada, debidamente firmada y sellada en Quito, a veinte y seis de Abril de mil novecientos setenta y seis. (firmado) Doctor Cristóbal Guarderas L., Notario Décimo del Cantón Quito.- (Hay dos sellos de la Notaría Décima del Cantón).- Es fiel compulsa de la protocolización del nombramiento de Presidente que antecede , el mismo que se encuentra agregado como documento habilitante al protocolo de escrituras públicas de la Notaría Décimo Primera a mi cargo . Con igual objeto la confiero en Quito , a veinte y tres de Marzo de mil novecientos setenta y ocho . (firmado) Doctor Rodrigo Salgado Valdez , Notario Décimo Primero del Cantón .- Hay un sello .- C O P I A .- COFIEC.- ACTA NUMERO CIENTO NUEVE .- D I R E C T O R I O . - ACTA DE LA CENTESIMO NOVENA SESION REALIZADA EL DIA MIERCOLES VEINTE Y CINCO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS , A LAS ONCE Y VEINTE DE LA MAÑANA EN EL LOCAL DE LA COMPAÑIA EN LA CIUDAD DE QUITO .- El día miércoles veinte y cinco de Agosto de mil novecientos setenta y seis , a las once y veinte de la mañana , el Presidente Doctor José Antonio Correa , instala la sesión , a la que asisten los Directores Principales señores Doctor Alberto Di Capua , Licenciado Guillermo Borja , Ingeniero Pedro Pinto y los Directores Alternos Doctor Carlos de la Torre , por ausencia del señor Clemente Yerovi Indaburu ; Licenciado José Iturralde por ausencia del Doctor Luis Ayora ; Doctor Francisco Rosales , por ausencia del señor Rodrigo Múnera ; Doctor Eduardo Larrea , por ausencia del Doctor William Termyn ; señor Santiago Matheus , por ausencia del Doctor Gabriel Roldós Garcés.-

También concurren a la sesión sin voto , los Directores Alter - nos señores Doctor Federico Chiriboga , Economista Colón Vala - rezo , Doctor Luis Tobar Ribadeneira y Roberto Dunn Barreiro . Concurren los funcionarios señores Ingeniero Ramiro León , An - gel Torres y Doctor Patricio Borja ; como Secretario ad-hoc , por designación de la Presidencia ..... A continuación el Pre - sidente se refiere al Edificio , y como éste se construyó para venderlo parcialmente en propiedad horizontal , solicita las siguientes autorizaciones : Primero .- Autorización para otor - gar la correspondiente Escritura Pública de constitución del Edificio dentro del Régimen de Propiedad Horizontal .- Segundo .- Autorización para vender pisos .- Tercero .- Autorización para que COFIEC aporte los pisos números dieciseis , diecisiete y dieciocho a la Sociedad Anónima que va a formarse , que será la propietaria del Club de Ejecutivos .- Cuarto .- Autorización para contratar la realización de una obra escultórica para el atrio de la entrada del Edificio .- Analizada la solicitud del Presidente , el Directorio resuelve : a) Autorizar al Presiden - te para que otorgue la escritura pública de constitución del E - dificio de COFIEC dentro del régimen de Propiedad Horizontal ; ya que COFIEC construyó dicho Edificio sobre la base de consti - tuírlo en Propiedad Horizontal y los planos fueron así aproba - dos por el Ilustre Municipio de Quito . La Presidencia procede - rá a redactar el respectivo Reglamento Interno del Condominio , para el efecto de cumplir con esta resolución .- b) Autorizar al Presidente para que proceda a vender los pisos o locales del Edificio de COFIEC , facultándole expresamente para que pacte las condiciones de las ventas , tales como precios , formas de

pago , garantías , etcétera , y suscriba las correspondientes escrituras públicas .- c) Autorizar al Presidente para que intervenga en la constitución de la Compañía "Club de Ejecutivos de Quito S. A." , para que aporte a la integración del capital de la mencionada Compañía , los pisos números dieciseis , diecisiete y dieciocho del Edificio de COFIEC , debiendo concurrir a las Juntas de Fundadores en las que se determinará por las vías legales , el valor del aporte de los tres pisos que hará COFIEC .- d) Autorizar al Presidente para que contrate la realización de una obra escultórica para el atrio de entrada del Edificio de COFIEC , con las más amplias facultades inclusive para resolver sobre su autor y sobre el precio .-...(firmado) José Antonio Correa , Presidente .- (firmado) Patricio Borja Maldonado , Secretario Ad-Hoc .- ES COPIA . Certifico .- (firmado) Carlos Larrea Holguín , Secretario General .- C O M P U L-S A .- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "COFIEC" .- CUANTIA : INDETERMINADA .- En la ciudad de San Francisco de Quito , Capital de la República del Ecuador , a cinco de Noviembre de mil novecientos setenta y seis , ante mí el Notario Segundo de este Cantón , Doctor José Vicente Troya Jaramillo , comparece el señor Doctor José Antonio Correa Escobar , en su calidad de Presidente y representante legal de "Financiera Ecuatoriana de Desarrollo S. A. COFIEC" , como lo acredita con el nombramiento que en copia certificada se agrega .- El compareciente es ciudadano ecuatoriano , casado , domiciliado en esta ciudad , mayor de edad , plenamente capaz , a quien de conocer doy fe y me pide elevar a escritura pública el contenido de la siguiente minuta : "Señor Notario : Sírvase extender

en su protocolo , una escritura pública con el siguiente texto : Comparece el señor Doctor José Antonio Correa , en su calidad de Presidente y representante legal de la Compañía "Financiera Ecuatoriana de Desarrollo S. A. COFIEC" , según lo acredita con su nombramiento debidamente inscrito que se adjunta .- El compareciente es ecuatoriano , abogado , mayor de edad , casado , domiciliado en esta ciudad , y solicita elevar a escritura pública el texto de esta minuta : A N T E C E D E N T E S :- a) Por medio de escritura pública otorgada en esta ciudad , ante el Notario Doctor Cristóbal Guarderas , el diez de junio de mil novecientos sesenta y ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad el tres de Septiembre de mil novecientos sesenta y nueve , COFIEC compró a la Asociación Cristiana de Jóvenes de Quito (YMCA) , un lote de terreno ubicado en la intersección de las Avenidas Patria y Amazonas , número ciento trece , parroquia Santa Prisca del Cantón Quito , Provincia de Pichincha , con una superficie de un mil ochocientos metros cuadrados , dentro de los siguientes linderos : Por el Norte , propiedad de la señora Inés Barona de Vega , en parte ; y propiedad de la familia Albuja en otra parte , en una extensión de cuarenta y cinco metros doce centímetros ; Por el Sur , la Avenida Patria , en una extensión de cuarenta y cinco metros doce centímetros ; por el Oriente , la Avenida Amazonas , en una extensión de cuarenta metros ; y , por el Occidente , terreno de propiedad de la Asociación Cristiana de Jóvenes de Quito (YMCA) ; en una extensión de treinta y nueve metros setenta y ocho centímetros ; b) La Asociación Cristiana de Jóvenes de Quito (YMCA) vendió este inmueble a COFIEC desmembrándolo de una mayor superficie

de terreno que adquirió por compra hecha al Doctor Miguel Andrade Calderón y su mujer doña América Romoleroux de Andrade , por medio de escritura pública otorgada ante el Notario Doctor Cristóbal Guarderas , el diez de Enero de mil novecientos sesenta y cuatro , e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón el catorce de los mismos mes y año ; c) Por medio de escritura pública otorgada en esta ciudad ante el Notario Doctor Cristóbal Guarderas , el trece de Junio de mil novecientos setenta y tres e inscrita en el Registro de la Propiedad el diecinche de los mismos mes y año , COFIEC donó a la Municipalidad de Quito una faja de terreno de una superficie de ciento ocho metros cuadrados treinta y cinco decímetros cuadrados , destinada al ensanche de la Avenida Amazonas ; d) En el lote de terreno referido la Compañía COFIEC ha procedido a construír un Edificio que se le ha denominado "Edificio COFIEC" .- Sobre estos antecedentes , por medio de la presente escritura , el compareciente Doctor José Antonio Correa , a nombre y representación de la Compañía Financiera Ecuatoriana de Desarrollo S. A. COFIEC , tiene a bien constituír el referido edificio denominado COFIEC , bajo el régimen de Propiedad Horizontal y al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal .- Al efecto , y para los consiguientes fines legales , solicita se protocolicen junto con la presente escritura , los siguientes documentos : a) Declaratoria Municipal por medio de la cual se autoriza la constitución del Edificio COFIEC bajo el régimen de Propiedad Horizontal ; b) Planos completos y detallados del edificio COFIEC , los mismos que fueron aprobados oportunamente por el Ilustre Municipio de Quito ; c) Reglamento Interno del Condominio del

Edificio COFIEC .- Usted señor Notario , se servirá agregar las demás cláusulas de estilo . (firmado) Doctor Julio Vela S.- SINDICATURA MUNICIPAL .- Oficio número mil seiscientos sesenta y seis .- Quito , a diecisiete de junio de mil novecientos se - tenta y seis .- SEÑOR NOTARIO PUBLICO DEL CANTON . Presente .- Señor Notario : Visto el oficio número cuatrocientos catorce de diecisiete de los corrientes de Alcaldía , concede la Decla - ratoria de Propiedad Horizontal , del inmueble de propiedad de la Compañía Financiera Ecuatoriana de Desarrollo S. A. COFIEC , condicionada a que en las escrituras de adjudicación de todos los locales se obligue la Empresa promotora a facilitar el Club para uso general de los condóminos a efectos del cumplimiento de las disposiciones constantes en el Reglamento Municipal , referente a propiedad horizontal .- Sírvase usted señor Notario, autorizar la escritura , de la que conferirá dos copias para el archivo del Concejo .- Del señor Notario , muy atentamente , Dios , Patria y Libertad . (firmado) Doctor Carlos Jiménez Sa - lazar , Procurador Síndico Municipal .- REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO DEL EDIFICIO COFIEC .- De conformidad con lo estable - cido en la Ley de Propiedad Horizontal , el presente Reglamento Interno de Copropiedad , rige para la administración , conser - vación y reparación del Edificio COFIEC , así como regula las relaciones entre los copropietarios .- CAPITULO PRIMERO .- DEL EDIFICIO .- ARTICULO PRIMERO .- El Edificio COFIEC se en - cuentra ubicado en la ciudad de Quito , en la intersección de las Avenidas Patria y Amazonas , parroquia Santa Prisca de es - te Cantón , y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal , de conformidad con las Leyes , Ordenanzas y Reglamento pertinen-

tes .- ARTICULO SEGUNDO .- El Edificio COFIEC se compone de tres plantas subterráneas destinadas a estacionamiento de vehí - culos , un piso semi enterrado o entrepiso destinado a oficinas, un piso principal en el que se hallan situados los accesos al Edificio y oficinas , y diecisiete pisos altos numerados del dos al dieciocho , destinados a oficinas .- En la planta de la terraza superior están ubicados el cuarto de máquinas de los ascensores y un depósito o bodega .- ARTICULO TERCERO .- Son bienes de propiedad común y por lo mismo de dominio indivisible de todos los propietarios del inmueble , los siguientes : a).- El terreno sobre el que se levanta el Edificio , incluídos los retiros hacia las calles y propiedades vecinas con una superfi - cie total de mil seiscientos veinte y tres metros cuadrados no - venta y tres decímetros cuadrados . b).- Las instalaciones ge - nerales de agua , electricidad , desagües , teléfonos , planta eléctrica de emergencia , transformador de servicio eléctrico , bombas para el servicio de agua y para desagües . c) .- Los ci - mientos , muros de contención , muros de cerramiento del inmue - ble , las paredes perimetrales del edificio , los jardines y la plaza situada a nivel de la entrada principal , la terraza que cubre el piso décimo octavo , la bodega o depósito situado en la terraza , el cuarto de máquinas para los ascensores ; los ductos de ventilación de servicio general , los tanques de agua y el sistema hidroneumático ; d) .- Las entradas y salidas del Edificio , ascensores , escaleras y pasillos , el lobby o hall principal en la planta baja , la vivienda del Conserje y los demás locales o instalaciones que la Ley o el uso así determi - nen .- Se aclara que el área comunal total es de seis mil ocho -

cientos veintiocho metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados .- ARTICULO CUARTO .- Son bienes de propiedad exclusiva de cada uno de los copropietarios : a) La superficie del piso , local ò departamento que adquiera ; b) Las paredes y losas que limiten cada departamento ; c) Las instalaciones de electricidad , agua , desagües , teléfonos ubicadas dentro de su piso , departamento , oficina o local .- CAPITULO SEGUNDO .- DERECHO DE LOS PROPIETARIOS .- ARTICULO QUINTO .- Son derechos de los propietarios : a).- Usar y gozar de su planta o local en la forma establecida por las Leyes y Reglamentos ; b).- Concurrir con voz y voto a las Asambleas de Copropietarios , en los términos y con las limitaciones señaladas en este Reglamento ; c).- Realizar las obras que estime convenientes en su local o planta , en los términos y con las limitaciones constantes en este Reglamento ; d).- Ejercer todos los demás derechos de dominio , siempre que no se produzcan perjuicios a los demás copropietarios ni se contradigan las limitaciones y obligaciones constantes en la pertinente Ley y este Reglamento .- ARTICULO SEXTO .- Los bienes y servidumbres comunes pueden ser usados por los dueños de los locales solamente para el goce y uso de su propiedad privada , y dentro de sus fines peculiares .- ARTICULO SEPTIMO.- Los propietarios permitirán la entrada del Administrador en su propiedad privada cuando así lo requieran las circunstancias , como en los casos de instalaciones , reparaciones , inspecciones , etcétera , acordadas por la Junta de Copropietarios .- ARTICULO OCTAVO .- Los copropietarios no podrán instalar amplificadores de sonido , ni otros aparatos semejantes que molesten a los vecinos .- ARTICULO NOVENO .- Los dueños de los loca-

les o plantas no podrán colocar avisos o anuncios de ninguna clase en las fachadas exteriores o ventanas del Edificio , sin autorización de la Asamblea de Copropietarios , concedida por unanimidad de votos .- ARTICULO DECIMO .- No se podrá colgar ropa , alfombras , etcétera , en las ventanas ni en ninguna de las fachadas del Edificio , ni sacudir el polvo en las ventanas, ni limpiar cosas golpeándolas contra las paredes exteriores del Edificio . Las cortinas interiores visibles desde el exterior del Edificio deberán ser de color blanco .- ARTICULO UNDECIMO .- No se podrá echar basura sino en los lugares expresamente destinados para el efecto .- ARTICULO DUODECIMO .- Sólo se permitirá el tránsito de animales domésticos en las áreas comunes del Edificio en brazos de sus dueños .- ARTICULO DECIMO TERCERO.- No se podrá usar la cubierta del Edificio , corredores , escaleras , ascensores , halles , para almacenamiento privado o depósito , ni para reuniones , ni para otro propósito ajeno al tránsito normal y cómodo .- ARTICULO DECIMO CUARTO .- Los dueños de los locales o plantas no podrán modificar la distribución de la tabiquería de su planta o local , sin autorización escrita del Administrador del Edificio , quien a su vez , deberá consultar a un Ingeniero Constructor para conocer si los cambios propuestos por el dueño son posibles .- ARTICULO DECIMO QUINTO .- Ningún copropietario podrá ejecutar ninguna clase de trabajo u otra fuera de su local o planta sin la autorización de la Asamblea de Copropietarios .- Quedan incluídas en esta prohibición las caras exteriores de las paredes y puertas de sus respectivos locales o plantas .- ARTICULO DECIMO SEXTO .- Ningún propietario podrá arrendar o dar derechos de uso o habi -

tación en una planta o local , a ninguna otra persona que no sea copropietario del Edificio COFIEC , sin que previamente haya obtenido , para tales efectos , la correspondiente autorización de la Asamblea de Copropietarios .- Para el cumplimiento de lo previsto en esta disposición , el propietario interesado deberá comunicar el particular por escrito al Administrador , quien pondrá en conocimiento de la Asamblea este particular , para que ella se pronuncie sobre la autorización a la que este Artículo se refiere .- Si la Asamblea no se pronunciare dentro del plazo de treinta días contados a partir de la fecha de la comunicación dirigida por el propietario al Administrador , el propietario quedará en libertad de proceder de acuerdo a su criterio .- ARTICULO DECIMO SEPTIMO .- El ocupante de un local o planta , sea como propietario , inquilino o a cualquier otro título , no podrá destinarlo para uso diferente para el que el referido local o departamento fue construído, y peor aún dedicarlo a uso u objeto ilícito o inmoral , o que afecte a las buenas costumbres , a la tranquilidad de los vecinos , o a la seguridad de sus moradores .- ARTICULO DECIMO OCTAVO .- Son obligaciones de los copropietarios : a).- Concurrir a las sesiones de las Asambleas de Copropietarios . b).- Contribuír a sufragar los gastos necesarios para la administración , conservación y reparación de los bienes comunes , así como al pago de la prima del seguro en las cuotas establecidas en el artículo vigésimo de este Reglamento .- Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes , por adelantado , y en caso de mora , se cobrará el interés máximo convencional sin perjuicio de la acción judicial .-

c).- Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios .- Esta cuota deberá ser pagada dentro del plazo que ha de señalar la misma Asamblea . d).- En caso de reparaciones urgentes de los bienes comunes y cuando nò fuera posible comunicar al Administrador , ni obtener autorización de la Asamblea , el copropietario , procurando consùltar a otro u otros condueños , deberá efectuar dichas reparaciones ; el importe de las cuales ha de serle reembolsado por todos los propietarios a prorrata de su cuota . e).- El copròpietario que se ausente de su planta o local por más de dos días , deberá depositar su llave de dicho local en manòs de una persona de su confianza que pueda ser encontrada con facilidad , dando aviso de dicho depósito al administrador , con el fin de que pueda utilizar la llave en casos de emergencia , como incendio , accidentes , rotura de instalaciònes , etcétera`. f) Las demás establecidas por la Ley ,& los Reglamentos y las Ordenanzas .- ARTICULO DECIMO NOVENO .- Las`cuotas sobre los bienes comunès del edificio COFIEC que le corresponde a cada uno de los copropietarios por su respectivo local son : -.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

UBICACION	CONTENIDO	AREA	ALICUOTA
4to. Subsuelo (Nº 12.66)	32 unidades de estacionamiento numerados del 1 al 32	12.00 M2. c/u.	0.125 % c/u.
	Bodega Nº 1	14.53 M2. "	0.151 % "
	Bodega Nº 2	20.00 M2. "	0.208 % "
	Bodega Nº 3	18.64 M2.	0.187 %
	Bodega Nº 4	17.04 M2.	0.177 %

DR. RODRIGO SALGADO VALDEZ

	Bodega Nº 5	18.00 M2.	0.187 %
3er. Subsuelo			
(Nº -9.46)	Cuarenta unida -		
	des de estaciona-		
	miento numeradas		
	del 1 al 40	12.00 M2. c/u.	0.125% c/u.
	Bodega Nº 1	14.58 M2.	0.151 %
	Bodega Nº 2	20.00 M2.	0.208 %
	Bodega Nº 3	18.64 M2.	0.194 %
	Bodega Nº 4	17.04 M2.	0.177 %
	Bodega Nº 5	18.00 M2.	0.187 %
2do. Subsuelo			
(N-6.26)	37 unidades de		
	estacionamiento		
	numerados del		
	1 al 37	12.00 M2. c/u.	0.125 % c/u.
	Bodega	26.16 M2.	0.895 %
1er. Subsuelo			
(N-3.06)	Consta del respec		
	tivo plano	764.94 M2.	7.947 %
PISO 1 - Plan			
ta Baja (N +			
0.54)	"	94.70 M2.	0.984 %
PISO 2	Consta en el res		
(N + 5.58)	pectivo plano .	425.44 M2.	4.419 %
PISO 3			
(N + 9.18)	" "	425.44 M2.	4.419 %
PISO 4			

(N + 12.78)	Consta en el res-		
	pectivo plano	425.44 M2.	4.419 %
PISO 5			
(N + 16.38)	" "	425.44 M2.	4.419 %
PISO 6			
(N + 19.98)	" "	425.44 M2.	4.419 %
PISO 7			
(N + 23.58	" "	425.44 M2.	4.419 %
PISO 8			
(N + 27.18(	" "	425.44 M2.	4.419 %
PISO 9			
(N + 30.78)	" "	425.44 M2.	4.419 %
PISO 10			
(N + 34.38)	" "	425.44 M2.	4.419 %
PISO 11			
(N + 37.98)	" "	425.44 M2.	4.419 %
PISO 12			
(N + 41.58)	" "	425.44 M2.	4.419 %
PISO 13			
(N + 45.18)	" "	428.09 M2.	4.448 %
PISO 14			
(N + 48.78)	" "	428.09 M2.	4.419 %
PISO 15			
(N + 52.38)	" "	409.60 M2.	4.254 %
PISO 16			
(N + 55.98)	" "	428.09 M2.	4.448 %
PISO 17			
(N + 59.58)	" "	409.60 M2.	4.254 %

PISO 18 (N + 63.18) Consta en el respectivo plano 409.60 M2. 4.254 % .-

ARTICULO VIGESIMO .- Los gastos de administración , conserva - ción y reparación de los bienes comunes serán pagados por todos los copropietarios , proporcionalmente a las alícuotas corres - pondientes a cada local , señaladas en el artículo anterior .- ARTICULO VIGESIMO PRIMERO .- Para la aprobación del presupues - to de gastos comunes , de gastos extraordinarios y más asuntos que se relacionen con esta materia , se convocará a la Asamblea de Copropietarios , expresando en la convocatoria el particular que se va a tratar .- ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO .- Los impues - tos por cada local o planta serán pagados por sus respectivos propietarios .- CAPITULO TERCERO .- DE LA ASAMBLEA DE COPRO - PIETARIOS .- ARTICULO VIGESIMO TERCERO .- La Asamblea de Co - propietarios es la autoridad suprema que , de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal , regula la administración y conservación del edificio COFIEC , así como las relaciones en - tre los dueños de los locales o plantas de este Edificio .- Sus resoluciones obligarán a todos los condueños aunque no con - curran a las Asambleas o hayan votado en contra de sus resolu - ciones .- ARTICULO VIGESIMO CUARTO .- La Asamblea de copropie - tarios se reunirán ordinariamente una vez al año , y extraor - dinariamente cuando lo solicite cualquiera de los copropieta - rios o el Administrador .- En todo caso , la convocatoria será ordenada por el Director de la Asamblea . Si el Director no la convocare , podrán hacerlo tres copropietarios con sus firmas a través del Administrador , quien hará la entrega en los loca- les de la copropietarios .- ARTICULO VIGESIMO QUINTO .- Las -

convocatorias a los copropietarios se harán en la forma indicada en el artículo anterior .- Las convocatorias se las dejará en los locales o plantas correspondientes , hállense en ellas o no los interesados .- También podrán hacerse las convocatorias por medio de publicaciones en uno de los periódicos de esta ciudad.- En todo caso , las convocatorias han de hacerse,por lo menos , con cinco días de anticipación .- ARTICULO VIGESIMO SEXTO .- - La Asamblea podrá reunirse , sin necesidad de convocatoria , en cualquier momento y lugar , siempre que concurran a ella todos los copropietarios .- ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO .- Los copropietarios podrán hacerse representar por otra persona mediante carta poder dirigida al Director , pudiendo inclusive , indicar en dicha carta su criterio o decisión sobre el o los asuntos a tratarse .- ARTICULO VIGESIMO OCTAVO .- En las sesiones extra - ordinarias se podrá tratar solamente de los asuntos constantes en la convocatoria , a no ser que se encuentren reunidos todos los copropietarios , en cuyo caso podrá tratarse cualquier asun - to si así lo acordare la mayoría de los asistentes .- ARTICULO VIGESIMO NOVENO .- Presidirá la Asamblea el Director , o en su defecto el copropietario que designen los concurrentes . Actua - rá el Secretario y en su falta se nombrará un Secretario Ad-hoc de entre los concurrentes .- ARTICULO TRIGESIMO .- Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropieta - rios que representen más de la mitad del total de votos . Si no hubiere dicho quórum en la primera convocatoria , se hará una segunda convocatoria , en la misma forma prevista para la pri - mera , pudiendo instalarse la Asamblea con cualquiera que sea el número de sus asistentes .- ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO . -

Las resoluciones de la Asamblea se tomarán en cuenta por simple mayoría de votos asistentes (más de la mitad) , excepto en los casos que indique este Reglamento . Se requerirá la unanimidad de los copropietarios , para resolver sobre las siguientes materias : a) La construcción de toda obra que modifique la estructura resistente o aumentos en el sentido vertical u horizontal y modificación de la fachada ; b) Inversión o destino que ha de darse a las indemnizaciones provenientes de seguros en caso de destrucción parcial del Edificio ; c) Autorización a la que se refiere el artículo décimo séptimo de este Reglamento . Se requerirá el ciento por ciento de los votos de los asistentes de acuerdo con la Ley , para resolver sobre las siguientes materias : a) La construcción y mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes ; b) Reformas al Reglamento Interno .- ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO .- En las Asambleas cada propietario tendrá votos y/o fracciones de votos en idénticas cifras a las que , como alícuota en bienes comunes , le corresponde en conformidad con el cuadro de esas alícuotas constantes en el artículo décimo noveno de este Reglamento .- ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- Ningún copropietario podrá ser privado de su derecho de formar parte de la Asamblea , salvo que no hubiere cumplido sus obligaciones como tal o estuviere en mora de sus cuotas sociales .- ARTICULO TRIGESIMO CUARTO .- Son atribuciones y deberes de la Asamblea : a) Nombrar y remover al Director y al Secretario de la Asamblea ; b) Nombrar y remover al Administrador del Edificio y fijar su remuneración ; c) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente de administración ; d)

Distribuír entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes de acuerdo al artículo vigésimo , así como para el pago de la prima del seguro obligatorio ; e) Reformar este Reglamento Interno ; el Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efecto legal ; f) Imponer gravámenes extraordinarios cuando haya necesidad para la buena administración , conservación , reparación de los bienes comunes ; g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras , modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus plantas o locales , cuando se haya comprobado que son necesarios en el beneficio del Edificio , planta o local ; h) Aprobar el presupuesto de ingresos ; i) Exigir cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente , y de modo especial al terminar éste su período ; j) Resolver sobre las sanciones que , de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias , se podrá imponer a los copropietarios infractores ; k) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la Ley y sus Reglamentos , en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento y que sean de interés general para los copropietarios o el Edificio ; l) Revocar y reformar las decisiones del Administrador .- ARTICULO TRIGESIMO QUINTO .- El Director , el Secretario y el Administrador deberán ser nombrados en la primera reunión que celebre la Asamblea , y durarán en sus cargos por un año , pudiendo ser reelgidos indefinidamente por períodos iguales .- ARTICULO TRIGESIMO SEXTO .- Para ser Director se requiere ser copropietario del Edificio COFIEC , y ser mayor de veintiún años .- El cargo será desempeñado en forma gratuita .- En caso de falta

o impedimento temporal o definitivo , la Asamblea designará a la persona que le sustituya , por el tiempo de la falta o hasta el término de su período .- ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO .- Son atribuciones y dèberes del Director : a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios . b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador , en caso de falta o impedimento de éste , hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente ; c) Trèinta días antes de que venza el plazo para el que fue nombrado el Administrador , el Director deberá notificar legalmente de dicha terminación de plazo de Administrèdor , ya que en caso contrario , el Director responderá personalmente de toda indemnización que haya que pagarla al Administrador por falta de cumplimiento de esta obligación del Director ; d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en la Ley , los Reglamentos y las que determine la Asamblea de Copropietarios .- ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO .- El Secretario deberá reunir los mismos requisitos que el Director ; en caso de falta o impedimento del Secrètario le reemplazará quien designe la Asamblea .- ARTICULO TRIGESIMO NOVENO .- Son atribuciones y deberes del Secretario : a) Redactar las actas de las sesiones de la Asamblea y firmarlas en unión del Director , debiendo llevar en un libro foliado los originales de las mismas ; b) Conferir copias de las actas al Administrador , tan pronto como sea posible , para que pueda cumplir con las resoluciones de la Asamblea . También podrá conferir copias a los copropietarios cuando se lo solicite ; c) Entregar el Libro de Actas y más documentos que tenga en su poder al nuevo funcionario que le suceda en el cargo ; d) Cumplir con las demás

obligaciones inherentes a su cargo y con las que establezcan las disposiciones legales , reglamentarias y la Asamblea .- - ARTICULO CUADRAGESIMO .- El Administrador podrá o nò ser copropietario del Edificio COFIEC , y deberá tener más de veintiún años de edad .- ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO .- Son atribuciones y deberes del Administrador : a) Ejercer la representación legal , judicial y extrajudicial deì Condominio del Edificio COFIEC , en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo , especialmente sobre el cobro de cuotas , intereses , multas , reclamos , demandas , actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamentos , entendiéndose que tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan Poder , o cláusulas especiales determinadas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil ; b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia ; arbitrando las medidas necesarias para su buena conservación y disponer se hagan las reparaciones que fueren necesarias ; c) Efectuar los gastos de administración ; d) Cumplir y hacer cumplir la Ley , los Reglamentos y Ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en el futuro sobre la propiedad horizontal ; así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios ; e) Recaudar por adelantado , dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria , las cuotas ordinarias de administración , conservación y reparación de los bienes comunes , así como cobrar y mantener bajo su responsabilidad las cuotas extraordinarias ; f) Contratar y separar , previo el cumplimiento de los requisitos legales , a los empleados u obreros que deban ser utilizados en la

administración , conservación y limpieza de los bienes comunes. 24
Las remuneraciones del personal permanente deberán ser aproba - das por la Asamblea de Copropietarios y formarán parte del pre- su-puesto de gastos anuales ; g) Cobrar por la vía ejecutiva los gastos o cuotas a que se refieren los artículos décimo ter - cero y décimo quinto , literal dos de la Ley de Propiedad Ho - rizontal ; h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Pro - piedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones ; i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas y más sanciones establecidas por la Ley y Reglamentos . El producto de dichas multas ingresará a los fondos comunes del Condominio a cargo del Administrador ; j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones , debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo ; k) Conservar en orden los títulos del Edificio , poderes , comprobantes de in - greso y egreso y todos los documentos que tengan relación con este edificio ; l) Llevar el libro de inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que estén registra - dos todos los copropietarios del Edificio , haciendo constar sus nombres , cuotas y fechas de adquisición de los locales o plantas , etcétera ; m) Cumplir las otras funciones que se es - tablezcan y las disposiciones de la Asamblea de copropietarios .- ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO .- Conjuntamente con los libros antes indicados , el Administrador conservará una copia certi - ficada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construído el edificio COFIEC , así como de los planos arquitectónicos , estructurales , de instalaciones ge - nerales y más documentos relacionados con el Condominio .- Toda

la documentación la deberá entregar mediante actas a su Sucesor.- CAPITULO CUARTO .- DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS .- ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO .- Para los casos de incumplimiento o de las infracciones a las disposiciones de este Reglamento Interno se establecen las sanciones y el procedimiento para aplicarlas , que a continuación se determinan : a) Los que infringieren las disposiciones contenidas en los artículos once , dieciseis , diecisiete y dieciocho (literales b , c , d , y e) y veinte , serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez Provincial con sede en esta ciudad de Quito . El sancionará al infractor con multa de trescientos sucres a cinco mil sucres , sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos u obras prohibidas , disponiendo a su juicio , la reposición de las cosas a su estado primitivo ; b) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de Copropietarios y en conformidad con este Reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio ejecutivo , ante uno de los jueces competentes de esta ciudad , debiendo además , reclamar los intereses máximos permitidos por la Ley desde que fueron exigibles , sin perjuicio de las indemnizaciones a que diere lugar y de solicitar diligencias de secuestros , retención , prohibición de enajenar , embargo y remate , según el caso ; c) Los que infringieren los artículos diez , once , trece , catorce y quince , serán amonestados por el Administrador ; y si reincidieren o el hecho sea grave , serán denunciados por el Administrador ante la autoridad competente , quien sancionará de conformidad con las disposiciones legales pertinentes , pudiendo

además la Asamblea de Copropietarios imponer una multa a su criterio , la misma que será entregada al Administrador . Esta multa no podrá ser mayor de trescientos sucres .- ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO .- El Administrador deberá actuar inmediatamente de que se hubiere cometido cualquier infracción o falta , salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudiere hacerlo de inmediato . En caso de negligencia comprobada el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasione a los copropietarios y podrá ser destituído por la Asamblea .- ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO .- Para los casos de sanciones que no se han contemplado en este Reglamento , será la Asamblea la autoridad competente para señalarlas , conforme al artículo trigésimo cuarto (literal j) . En estos casos , la multa no podrá exceder de doscientos sucres a no ser en caso de reincidencia , en el cual se sancionará hasta con el doble de la multa anteriormente impuesta .- CAPITULO QUINTO .- DISPOSICIONES GENERALES .- ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO .- Siempre que la Asamblea de Copropietarios lo juzgue conveniente , designará una Comisión Ejecutiva presidida por el Director de la Asamblea e integrada por dos copropietarios y en la que actuará como Secretario , con voz pero sin voto , el mismo Secretario de la Asamblea de Copropietarios. La Asamblea de Copropietarios podrá delegar en esta Comisión Ejecutiva , todas las facultades que a bien tenga , en orden a que dicha Comisión trabaje y actúe siempre en colaboración con el Administrador , supervigilando las actividades de éste y el cumplimiento de las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios . Las resolucio-

nes de la Comisión Ejecutiva se tomarán por votación unánime

de los concurrentes . La Comisión Ejecutiva tendrá quórum con la concurrencia de dos de sus miembros .- ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO .- Los copropietarios que sean personas jurídicas ejercerán sus derechos de tales por intermedio de sus representantes legales o por delegados que designen los representantes legales de estas personas jurídicas .- ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO .- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley , a los Reglamentos , o a las Ordenanzas de la materia ; no obstante lo cual , el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor , salvo que el Juez ordene la suspensión . Dicha acción , sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo o a la notificación y si hubiere estado ausente el impugnante , podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que se adoptó el Acuerdo o Resolución .- Por la Compañía Financiera Ecuatoriana de Desarrollo S. A. (COFIEC) , (firmado) Doctor José Antonio Correa , Presidente .- Yo , el Notario , dejo constancia expresa de que en esta misma fecha y formando parte esencial e inseparable de la presente escritura , se protocolizaron los planos del Edificio en número de veinte y nueve , los cuales se encuentran debidamente aprobados por el Ilustre Municipio de Quito y llevan adheridos los sellos y firmas de Ley .- Hasta aquí la minuta que con sus documentos habilitantes queda elevada a escritura pública con todo el valor legal , y leída que fue al compareciente por mí el Notario , se ratifica y firma conmigo en unidad de acto , de todo lo cual doy fe .- (firmado) Doctor José Antonio Correa E.- (firmado) Doctor José Vicente Troya Jaramillo , Nota-

rio Segundo del Cantón Quito .- PROTOCOLIZACION DE NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE DE COFIEC S.A. - Quito , Marzo seis de mil nove - cientos setenta y tres .- SEÑOR DOCTOR JOSE ANTONIO CORREA , Presidente de COFIEC . Ciudad .- SEÑOR PRESIDENTE : Tenemos el honor de comunicar a usted , que la Junta General de Accionis - tas de COFIEC , en sesión de primero de marzo de mil novecien - tos setenta y tres , reeligió a usted para el cargo de Presi - dente de la Compañía por un período de tres años a partir del veinte y cinco de marzo de mil novecientos setenta y cuattro .- De acuerdo con los Estatutos , este nombramiento debidamente inscrito , servirá a usted de credencial para representar a la Compañía .- Muy atentamente , (firmado) Federico Intriago Arrata , Vicepresidente Ejecutivo .- (firmado) Carlos Larrea Holguín , Subgerente Secretario .- ACEPTADO .- (firmado) José A. Correa .- Con esta fecha queda inscrito el presente documen- to , bajo el número quinientos setenta y tres del Registro Mer- cantil , Tomo ciento cuatro .- Quito , a veinte y ocho de mar - zo de mil novecientos setenta y tres .- El Registro de la Pro - piedad , (firmado) Doctor Benjamín Cevallos S. - (sigue un se - llo) .- RAZON : Protocolizo en mi Registro de Escrituras Pú - blicas de mayor cuantía del presente año , el Nombramiento , acepción y razón de inscripción que anteceden , en una foja útil , en Quito , a cuatro de abril de mil novecientos setenta y tres .- El Notario , (firmado) Doctor Cristóbal Guarderas L. Hay dos sellos .- Se protocolizó ante mí y en fe de ello con - fiero esta quincuagésima tercera copia , en Quito , a diez y seis- de Diciembre de mil novecientos setenta y cuatro .- El Notario , (firmado) Doctor Cristóbal Guarderas L.- Hay dos se -

llos .- Se otorgó ante el Notario Doctor José Vicente Troya Ja - ramillo , en fe de ello confiero esta segunda copia , en Quito , a ocho de Noviembre de mil novecientos setenta y seis .- (fir - mado) Licenciado Ramiro Rhea P. , Notario Segundo Suplente .- Sigue un sello .- Con esta fecha queda inscrita la presente es - critura en el Registro de Propiedad Horizontal de Reglamentos y Declaratorias , a fojas quinientos setenta y tres , número ciento ochenta y uno , Tomo catorce . Quito , a quince de Noviem- bre de mil novecientos setenta y seis .- El Registrador de la Propiedad del Cantón Quito , (firmado) Doctor Telmo Andrade T.- Sigue un sello .-.-.-.-.-. REFORMAS AL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO DEL EDIFICIO "COFIEC" .- CUANTIA : INDETERMINADA .- En la ciudad de San Francisco de Quito , hoy nueve de septiembre de mil novecientos setenta y siete , ante mí el Doctor José Vi - cente Troya Jaramillo , Notario Segundo del Cantón , comparece el señor Doctor José Antonio Correa , en su calidad de Presiden- te y representante legal de COFIEC , conforme lo acredita con el nombramiento que se agrega . El compareciente es ecuatoriano , de profesión Abogado , casado , mayor de edad , domiciliado en esta ciudad , a quien de conocer doy fe y me pide elevar a es - critura pública el contenido de la siguiente minuta : "SEÑOR NOTARIO : Sírvase extender en su protocolo , una escritura pú - blica con el siguiente texto : Comparece el señor Doctor José Antonio Correa , en su calidad de Presidente y representante legal de COFIEC , según lo acredita con su nombramiento , debi - damente inscrito , que se adjunta .- El compareciente es ecuato- riano , abogado , mayor de edad , casado , domiciliado en esta ciudad , y solicita elevar a escritura pública el texto de esta

minuta : ANTECEDENTE : Mediante escritura pública otorgada en esta ciudad el cinco de Noviembre de mil novecientos setenta y seis , ante el Notario Doctor José Vicente Troya Jaramillo , COFIEC constituyó bajo el régimen y el amparo de la Ley de Pro - piedad Horizontal el Edificio denominado "COFIEC" , habiendo para los fines legales consiguientes protocolizado los siguien - tes documentos : a) Declaratoria Municipal ; b) Planos comple - tos de Edificio ; c) Reglamento Interno del Condominio .- La escritura pública referida en este antecedente y los documentos que quedan indicados fueron inscritos en el Registro de la Pro - piedad del Cantón Quito , el quince de Noviembre de mil nove - cientos setenta y seis .- REFORMAS AL REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO DEL EDIFICIO COFIEC .- Con el antecedente expuesto , por medio de la presente escritua pública el compareciente a nombre y en representación de COFIEC , que a la presente fecha es aún el único propietario del Edificio"COFIEC", tiene a bien reformar el Reglamento Interno de Condominio del Edificio COFIEC en los términos que se indican a continuación : a) Al literal b) del artículo tercero agrégase lo siguiente : "La planta e - léctrica a que se refiere este literal , es distinta de aquella instalada también por COFIEC para uso de determinadas áreas de su propiedad , la cual pertenece exclusivamente a COFIEC" ;- b) Al final del literal c) del artículo tercero agrégase lo si - guiente :"COFIEC se reserva el derecho de instalar o retirar de la plaza a que se refiere este literal , una escultura orna - mental de su propiedad" ;- c) En el literal d) del artículo tercero cámbiase la frase seis mil ochocientos veintiocho me - tros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados , por la siguien-

te : "seis mil setecientos catorce metros cuadrados cinco decí -
metros cuadrados" ; d) Sustitúyase el artículo décimo noveno
por el siguiente : "Las cuotas sobre los bienes comunes del E -
dificio COFIEC que le corresponde a cada uno de los propieta -
rios por su respectivo local son : -.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

UBICACION	CONTENIDO	AREA M2.	ALICUOTA
4to. Subsuelo N - 12.66	38 unidades de es- tacionamientos nu- merados del 1 al 38	12.oo M2. c/u.	0,1224 % c/u.
	Bodega Nº 1	14,58	0,1487
	Bodega Nº 2	20,oo	0,2040
	Bodega Nº 3	18,64	0,1901
	Bodega Nº 4	13,74	0,1401
	Bodega Nº 5	18,oo	0,1836
	Bodega Nº 6	18,oo	0,1836
	Bodega Nº 7	15,30	0,1561
3er. Subsuelo N - 9.46	39 unidades de es- tacionamiento nume- rados del 1 al 39	12,oo c/u.	0,1224 % c/u.
	Bodega Nº 1	14,58	0,1487
	Bodega Nº 2	20,oo	0,2040
	Bodega Nº 3	18,64	0,1901
	Bodega Nº 4	17,04	0,1738
	Bodega Nº 5	18,oo	0,1836
	Bodega Nº 6	18,oo	0,1836
2do. Subsuelo N - 6.26	37 unidades de es- tacionamiento nume-		

1		rados del 1 al 37	12,00 M2. c/u.	0,1224 % c/u.
2		Bodega	86,16	0,8788
3	1er. Subsuelo N - 3,06	Constan en el res-		
4		pectivo plano	757,98	7,7310
5	PISO 1			
6	N + 0,54(lobby)	Local 1		
7		(Aven. Patria)	94,70	0,9659
8		Local 2		
9		(Av. Amazonas)	82,40	0,8405
10	PISO 2	Consta en el res -		
11	N + 5,58	pectivo plano	425,44	4,3370
12	PISO 3			
13	N + 9,18	"	425,44	4,3370
14	PISO 4			
15	N + 12,78	"	425,44	4,3370
16	PISO 5			
17	N + 16,38	"	425,44	4,3370
18	PISO 6			
19	N + 19,98	"	425,44	4,3370
20	PISO 7			
21	N + 23,58	"	425,44	4,3370
22	PISO 8	Oficina 1		
23	N + 27,18	(Av. Patria)	234,56	2,3911
24		Oficina 2		
25		(Av. Amazonas)	190,88	1,9459
26	PISO 9	Consta en el res-		
27	N + 30,78	pectivo plano	425,44	4,3370
28	PISO 10	Consta en el res-		

N + 34,38	pectivo plano	425,44	4,3370
PISO 11			
N + 37,98	"	425,44	4,3370
PISO 12			
N + 41,58	"	425,44	4,3370
PISO 13			
N + 45,18	"	428,09	4,3665
PISO 14			
N + 48,78	"	428,09	4,3665
PISO 15			
N + 52,38	"	409,60	4,1779
PISO 16			
N + 55,98	"	428,09	4,3665
PISO 17			
N + 59,58	"	409,60	4,1779
PISO 18			
N + 63,18	"	409,60	4,1779 .-

PROTOCOLIZACION DE PLANOS DEFINITIVOS DEL EDIFICIO "COFIEC" .-

El compareciente , además , solicita se protocolicen junto con la presente escritura los siguientes documentos : a) Los pla - nos reformados y aprobados por el Ilustre Municipio de Quito , mediante informe número mil seiscientos cuarenta y siete - A, de treinta y uno de Agosto de mil novecientos setenta y siete , que sustituyen a los siguientes de igual número protocolizados junto con la escritura de cinco de noviembre de mil novecientos setenta y seis : A-uno , A-dos , A-tres y A-cuatro ; b) El pla- no A-7 se agrega en cuanto modifica el piso octavo (nivel + 27,18) manteniendo su validez el plano A-siete en lo que se refiere a

los pisos que van del dos al siete y , del nueve al doce ; c) El informe mil seiscientos cuarenta y siete-A del treinta y u - no de Agosto de mil novecientos setenta y siete de la Dirección de Obras Públicas Municipales que autoriza la modificación de planos .- Usted señor Notario , se servirá agregar las demás cláusulas de estilo .- (firmado) Doctor Roberto Salgado Valdez, matrícula número trescientos setenta y tres" .- Hasta aquí la minuta que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal y leída que ha sido íntegramente al compareciente por mí el Notario , se ratifica y firma conmigo en unidad de acto , de todo lo cual doy fe . (firmado) Doctor José Antonio Correa .- (firmado) Doctor José Vicente Troya Jaramillo , Notario Segundo del Cantón Quito .- MUNICIPALIDAD DE QUITO .- Revisión de pla - nos para Edificación .- Quito , a veinte y cinco de julio de mil novecientos setenta y siete .- SEÑOR DIRECTOR DE OBRAS PU - BLICAS MUNICIPALES : Yo , COFIEC S. A. , solicito considerar y aprobar si el caso , los adjuntos planos de construcción en mi propiedad ubicada en : Sector catorce , calle Avenida Ama - zonas , intersección Avenida Patria .- Area del lote , mil seis- cientos veinte y cuatro metros cuadrados .- Area edificada en planta baja , quinientos veinte metros cuadrados .- Area edifi- cada en plantas altas , catorce mil seiecientos metros cuadra - dos . Presupuesto total : Cuarenta y Cinco Millones de Sucres .- (firmado) Ilegible .- (firmado) Ilegible , el Propietario .- COFIEC .- Nombre : Ovidio Wappestein , matrícula profesional número A-cero veinte y tres .- Domicilio : Avenida Diez de A - gosto mil quinientos sesenta y cuatro .- Cero cero uno seis - cientos cuarenta y siete .- Veinte y siete de julio de mil no -

vecientos setenta y siete .- REVISION DE PLANOS PARA EDIFICA - CION .- Quito , a treinta y uno de Agosto de mil novecientos setenta y siete .- Informe número mil seiscientos cuarenta y siete .- Uno .- Se aprueban los planos para la construcción presentados por el Edificio COFIEC .- Calle Avenida Patria y Amazonas sin número .- Líneas de Fábrica número ocho mil ocho - cientos cincuenta y nueve .- Fecha : veintiocho de septiembre de mil novecientos setenta y seis .- Revalidación ocho mil cincuenta y seis de dieciocho de julio de mil novecientos setenta y siete .- Se aprueban los planos modificatorios de otros apro - bados en fecha veinte y cinco de Octubre de mil novecientos se - tenta y seis con informe dos mil doscientos cuarenta y cuatro, de Octubre de mil novecientos setenta y seis ; estos , a su vez, son planos reformatorios de otros aprobados en fecha veintiocho de Agosto de mil novecientos setenta y cuatro con informe núme - ro tres mil quinientos ochenta y cuatro , de Agosto de mil no - vecientos setenta y cuatro .- Las modificaciones corresponden a lo siguiente : Planta a nivel : doce punto sesenta y seis su - presión de dos bodegas y aumento de seis parqueos .- En planta a nivel - nueve punto cuarenta y seis suprime un parqueo .- Planta a nivel - tres punto cero seis se incrementa el área del departamento de conserje .- Planta a nivel + cero punto cincuen - ta y cuatro se modifica el lobby creando un segundo local .- En planta a nivel + veintisiete punto dieciocho se divide en dos oficinas independientes .- Los presentes planos que son com - plementarios se archivarán conjuntamente con los aprobados con informe número veinte y dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro de Octubre veinte y dos de mil novecientos setenta y seis .-

APG. GMA.- Primero .- Esta aprobación no autoriza la construc - ción .- Segundo .- Las construcciones que ocupan los retiros reglamentarios tendrán sus cubiertas inaccesibles , mantenien - do las alturas máximas permitidas de acuerdo con las regula - ciones vigentes para cada sector .- Tercero .- El permiso pro - visional de construcción se concederá cuando lo solicite el profesional constructor , presente comprobantes de pago de las empresas de Agua Potable y Alcantarillado y cuando haya construído un cerramiento provisional en Línea de Fábrica y la acera cubierta en el sector donde haya lugar a esta insta - lación . (firmado) Arquitecto Revisor , Aníbal Proaño G.- - (firmado) Ilegible , Arquitecto Jefe , Guido Morales . (hay un sello) .- PROTOCOLIZACION DEL NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE DE "COFIEC" S. A. , A FAVOR DEL SEÑOR DOCTOR JOSE ANTONIO CO - RREA .- Quito , a treinta de marzo de mil novecientos setenta y seis .- SEÑOR DOCTOR JOSE ANTONIO CORREA , PRESIDENTE DE COFIEC . Ciudad .- SEÑOR PRESIDENTE : Por encargo de la Junta General de Accionistas de COFIEC que se reunió el veinte y tres de marzo de mil novecientos setenta y seis , tenemos el honor de comunicarle que la Junta General reeligió a usted , para el cargo de Presidente de la Compañía por un período de tres años a partir del veinte y cinco de marzo de mil novecien- tos setenta y siete .- De acuerdo con los Estatutos que cons - tan de escritura pública otorgada el diecinueve de Noviembre de mil novecientos setenta y uno , ante el Notario Doctor Cris- tóbal Guarderas e inscrita en el Registro Mercantil el veinte de abril de mil novecientos setenta y dos , el Presidente de la Compañía ejerce , por sí solo , la representación legal ,

judicial y extrajudicial de la misma .- El presente nombramien - to , inscrito en el Registro Mercantil , servirá a usted de credencial para esta representación .- Muy atentamente , (firmado) - Doctor Ernesto Rivadeneira , Presidente Ocasional del Directorio. (firmado) C. Larrea Holguín , Secretario General .- ACEPTADO : (firmado) Doctor José Antonio Correa .- Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el número setecientos cin - cuenta y cuatro del Registro de Nombramientos , Tomo ciento siete .- Quito , a doce de abril de mil novecientos setenta y seis.- (firmado) Doctora Piedad O. Gálvez , Registradora Mercantil del Cantón Quito .(sigue un sello) .- RAZON : Protocolizo en mi Registro de Escrituras Públicas de mayor cuantía del presente año, el nombramiento , aceptación y razón de inscripción que antece - de , en una foja útil , en Quito , a veinte y seis de abril de mil novecientos setenta y seis .- (firmado) Doctor Cristóbal Guarderas L. , Notario .- (Hay dos sellos) .- Se protocolizó ante mí , en fe de ello confiero esta vigésima séptima copia , en Quito, a catorce de septiembre de mil novecientos setenta y siete . (firmado) Doctor Cristóbal Guarderas , Notario . (Sigue un sello) .- Se otorgó ante mí , y en fe de ello confiero esta cuarta copia en cinco fojas útiles . Quito , a quince de septiembre de mil novecientos setenta y siete . (firmado) Doctor José Vicente Troya Jaramillo , Notario Segundo del Cantón .- Quito .- (sigue un sello) .- RAZON : Tomé nota de la reforma constante en la escritura precedente , al margen de la escritura de cons - titución de propiedad horizontal del Edificio COFIEC , otorgada ante mí el cinco de Noviembre de mil novecientos setenta y seis.- Quito , a quince de septiembre de mil novecientos setenta y sie-

te . (firmado) Doctor José Vicente Troya Jaramillo , Notario Segundo del Cantón . (sigue un sello) .- Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el Registro de Declaratorias y Reglamentos , Tomo quince . Quito , a veinte de septiembre de mil novecientos setenta y siete .- El Registrador de la Propiedad del Cantón Quito .- (firmado) Doctor Telmo Andrade T .- (sigue un sello) .- .-.-.-.-.-.-.-. REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO DEL EDIFICIO "COFIEC" (CODIFICADO) .- De conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal , el presente Reglamento Interno de Copropiedad rige para la administración , conservación y reparación del Edificio COFIEC , así como regula las relaciones entre los copropietarios .- CAPITULO PRIMERO.- DEL EDIFICIO .- ARTICULO PRIMERO .- El Edificio COFIEC se encuentra ubicado en la ciudad de Quito , en la intersección de las Avenidas Patria y Amazonas , Parroquia Santa Prisca y está sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las Leyes , Ordenanzas y Reglamento pertinentes .- ARTICULO SEGUNDO .- El Edificio COFIEC se compone de tres plantas subterráneas destinadas a estacionamiento de vehículos , un piso semienterrado o entrepiso destinado a oficinas , un piso principal en el que se hallan situados los accesos al edificio y oficinas y diecisiete pisos altos numerados del dos al dieciocho , destinados a oficinas .- En la planta de la terraza superior están ubicados el cuarto de máquinas de los ascensores y un depósito o bodega .- ARTICULO TERCERO .- Son bienes de propiedad común y por lo mismo de dominio indivisible de todos los propietarios del inmueble , los siguientes : a) El terreno sobre el que se levanta el edificio , incluídos los retiros

hacia las calles y propiedades vecinas , con una superficie total de mil seiscientos veinte y tres metros cuadrados noventa y tres decímetros cuadrados ; b) Las instalaciones generales de agua , electricidad , desagües , teléfonos , planta eléctrica de emer - gencia , transformador de servicio eléctrico , bombas para el servicio de agua y para desagües .- La planta eléctrica a que se refiere este literal es distinta de aquella instalada también por COFIEC para uso de determinadas áreas de su propiedad , la cual pertenece exclusivamente a COFIEC ; c) Los cimientos , mu - ros de contención , muros de cerramiento del inmueble , las pa - redes perimetrales del Edificio , los jardines y la planta situa- da a nivel de la entrada principal , la terraza que cubre el piso décimo octavo , la bodega o depósito situado en esta terra - za , el cuarto de máquinas para los ascensores . Los ductos de ventilación de servicio general , los tanques de agua y el sis - tema hidroneumático .- COFIEC se reserva el derecho de instalar o retirar de la plaza a que se refiere este literal , una escul - tura ornamental de su propiedad ; d) Las entradas y salidas del Edificio , ascensores , escaleras y pasillos , el lobby o hall principal en la planta baja , la vivienda del conserje y los de - más locales o instalaciones que la Ley o el uso así determinan .- Se aclara que el área comunal total es de seis mil setecientos catorce metros cuadrados cinco decímetros cuadrados .- ARTICULO CUARTO .- Son bienes de propiedad exclusiva de cada uno de los copropietarios : a) La superficie del piso , local o departamen- to que adquiera ; b) Las paredes y losas que limitan cada de - partamento ; c) Las instalaciones de electricidad , agua , des- agües , teléfonos , ubicadas dentro de su piso , departamento ,

oficina o local .- CAPITULO SEGUNDO .- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS .- ARTICULO QUINTO .- Son derechos de los propietarios: a) Usar y gozar de su planta o local en la forma establecida por las leyes y reglamentos ; b) Concurrir con voz y voto a las Asambleas de Copropietarios , en los términos y con las limitaciones señaladas en este Reglamento ; c) Realizar las obras que estime convenientes en su local o planta , en los términos y con las limitaciones constantes en este Reglamento ; d) Ejercer todos los demás derechos de dominio , siempre que no se produzcan perjuicios a los demás copropietarios ni se contradigan las limitaciones y obligaciones constantes en la pertinente Ley y este Reglamento .- ARTICULO SEXTO .- Los bienes y servidumbres comunes pueden ser usados por los dueños de los locales solamente para el goce y uso de su propiedad privada y dentro de sus fines peculiares .- ARTICULO SEPTIMO .- Los copropietarios permitirán la entrada del Administrador en su propiedad privada cuando así lo requieran las circunstancias , como en los casos de instalaciones , reparaciones , inspecciones , etcétera , acordadas por la Junta de Copropietarios.- ARTICULO OCTAVO .- Los copropietarios no podrán instalar amplificadores de sonido ni otros aparatos semejantes que molesten a los vecinos .- ARTICULO NOVENO .- Los dueños de los locales o plantas , no podrán colocar avisos o anuncios de ninguna clase en las fachadas exteriores o ventanas del edificio sin autorización de la Asamblea de Copropietarios , concedida por unanimidad de votos .- ARTICULO DECIMO .- No se podrá colgar ropa, alfombras , etcétera , en las ventanas ni en ninguna de las fachadas del Edificio , ni sacudir el polvo en las ventanas , ni

limpiar cosas golpeándolas contra las paredes exteriores del E - dificio . Las cortinas interiores , visibles desde el exterior del Edificio , deberán ser de color blanco .- ARTICULO UNDECIMO.- No se podrá echar basura sino en los lugares expresamente destinados para el efècto .- ARTICULO DUODECIMO .- Sólo se permitirá el tránsito de animales domésticos en las áreas comunes del e - dificio en brazos de sus dueños .- ARTICULO DECIMO TERCERO . - No se podrá usar la cubierta del Edificio , corredores , èsca - leras , ascensores , halles , para almacenamiento privado o de - pósito , ni para reuniònes , ni para otro propósito ajeno al tránsito normal y cómodo .- ARTICULO DECIMO CUARTO .- Los due - ños de los locales o plantas no podrán modificar la distribución de la tabiquería de su planta o local , sin autorización escri - ta del Administrador del Edificio , quien a su vez , deberá consultar a un Ingeniero Constructor para conocer si los cam - bios propuestos por el dueño son posibles .- ARTICULO DECIMO - QUINTO .- Ningún copropietario podrá ejecutar ningún trabajo u obra fuera de su local o planta sin la autorización de la Asam - blea de Copropietarios . Quedan incluídos en esta prohibición las caras extèriores de las paredes y puertas de sus respecti - vos locales o plantas .- ARTICULO DECIMO SEXTO .- Ningún propie- tario podrá arrendar o dar derechos de uso o habitación en una planta o local , a ninguna otra persona que no sea copropieta - rio del Edificio COFIEC , sin que previamente haya obtenido , para tales efectos , la correspondiente autorización de la Asam - blea de Còpropietarios .- Para el cumplimiento de lo previsto en esta disposición , el propietario interesado deberá comuni - car el particular por escrito al Administrador , quien pondrá

en conocimiento de la Asamblea este particular , para que ella se pronuncie sobre la autorización a la que este artículo se refiere . Si la Asamblea no se pronunciare dentro del plazo de treinta días contados a partir de la fecha de comunicación dirigida por el propietario al Administrador , el propietario quedará en libertad de proceder de acuerdo a su criterio .- ARTICULO DECIMO SEPTIMO .- El ocupante de un local o planta , sea como propietario , inquilino o a cualquier otro título , no podrá destinarlo para uso diferente para el que el referido local o departamento fue construído y peor aún dedicarlo a uso u objeto ilícito o inmoral , o que afecte a las buenas costumbres , a la tranquilidad de los vecinos , o a la seguridad de sus moradores .- ARTICULO DECIMO OCTAVO .- Son obligaciones de los copropietarios : a) Concurrir a las sesiones de las Asambleas de Copropietarios ; b) Contribuír a sufragar los gastos necesarios para la administración , conservación y reparación de los bienes comunes , así como el pago de la prima del seguro en las cuotas establecidas en el artículo vigésimo de este Reglamento .- Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes por adelantado , y , en caso de mora , se cobrará el interés máximo convencional sin perjuicio de la acción judicial ; c) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios . Esta cuota deberá ser pagada dentro del plazo que ha de señalar la misma Asamblea ; d) En caso de reparaciones urgentes de los bienes comunes , y cuando no fuera posible comunicar al Administrador ni obtener autorización de la Asamblea , el copropietario , procurando consultar a otro u otros condueños , deberá

efectuar dichas reparaciones , el importe de las cuales ha de serle reembolsado por todos los propietarios a prorrata de su cuota ; e) El copropietario que se ausente de su planta o lo - cal , por más de dos días , deberá depositar su llave de dicho local en manos de una persona de su confianza que pueda ser en - contrada con facilidad , dando aviso de dicho depósito al Admi - niatrador , con el fin de que pueda utilizar la llave en casos de emergencia como incencio , accidentes , rotura de instala - ciones , etcétera ; f) Las demás establecidas por la Ley , los Reglamentos y las Ordenanzas .- ARTICULO DECIMO NOVENO .- Las cuotas sobre los bienes comunes del Edificio "COFIEC" que le corresponde a cada uno de los copropietarios por su respectivo local son : -.-

UBICACION	CONTENIDO	AREA M2.	ALICUOTA
4to. Subsuelo N - 12.66	38 unidades de estacionamiento numerados del 1 al 38.	12,00 c/u.	0,1224 % c/u.
	Bodega Nº 1	14,58	0,1487
	Bodega Nº 2	20,00	0,2040
	Bodega Nº 3	18,64	0,1901
	Bodega Nº 4	13,74	0,1401
	Bodega Nº 5	18,00	0,1836
	Bodega Nº 6	18,00	0,1836
	Bodega Nº 7	15,30	0,1561
3er. Subsuelo N - 9.46	39 unidades de estacionamiento numerados del 1 al 39	12,00 c/u.	0,1224 % c/u.
	Bodega Nº 1	14,58	0,1487

1		Bodega Nº 2	20,00	0,2040
2		Bodega Nº 3	18,64	0,1901
3		Bodega Nº 4	17,04	0,1738
4		Bodega Nº 5	18,00	0,1836
5		Bodega Nº 6	18,00	0,1836
6	2do. Subsuelo	37 unidades esta-		
7	N - 6.26	cionamiento nume-		
8		radas del 1 al 37	12,00 c/u.	0,1224 % c/u.
9		Bodega	86,16	0,8788
10	1er. Subsuelo	Consta en el res-		
11	N - 3.06	pectivo plano	757,98	7,7310
12	PISO 1	Local 1		
13	N + 0,54(lobby)	(Av. Patria)	94,70	0,9659
14		Local 2		
15		(Av. Amazonas)	82,40	0,8405
16	PISO 2	Consta en el res-		
17	N + 5,58	pectivo plano	425,44	4,3370
18	PISO 3			
19	N + 9,18	"	425,44	4,3370
20	PISO 4			
21	N + 12,78	"	425,44	4,3370
22	PISO 5			
23	N + 16,38	"	425,44	4,3370
24	PISO 6			
25	N + 19,98	"	425,44	4,3370
26	PISO 7			
27	N + 23,58	"	425,44	4,3370
28	PISO 8	Oficina 1		

1	N + 27,18	(Av. Patria)	234,56	2,3911
2		Oficina 2		
3		(Av. Amazonas)	190,88	1,9459
4	PISO 9	Consta en el pla-		
5	N + 30,78	no respectivo	425,44	4,3370
6	PISO 10			
7	N + 34,38	"	425,44	4,3370-
8	PISO 11			
9	N + 37,98	"	425,44	4,3370
10	PISO 12	Consta del pla -		
11	N + 41,58	no respectivo	425,44	4,3370-
12	PISO 13			
13	N + 45,18	"	428,09	4,3665
14	PISO 14			
15	N + 48,78	"	428,09	4,3665
16	PISO 15			
17	N + 52,38	"	409,60	4,1779
18	PISO 16			
19	N + 55,98	"	428,09	4,3665
20	PISO 17			
21	N + 59,58	"	409,60	4,1779
22	PISO 18			
23	N + 63,18	"	409,60	4,1779

24 ARTICULO VIGESIMO .- Los gastos de administración , conservación
25 y reparación de los bienes comunes serán pagados por todos los
26 copropietarios , proporcionalmente a las alícuotas correspondien-
27 tes a cada local , señaladas en el artículo anterior .- ARTICULO
28 VIGESIMO PRIMERO .- Para la aprobación del presupuesto de gastos

comunes , de gastos extraordinarios y más asuntos que se rela - ciones con esta materia , se convocará a la Asamblea de Copro - pietarios , expresando en la Convocatoria el particular que se va a tratar .- ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO .- Los impuestos por cada local o planta serán pagados por sus respectivos propieta - rios .- CAPITULO TERCERO .- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS .- ARTICULO VIGESIMO TERCERO .- La Asamblea de Copropietarios es la autoridad suprema que , de acuerdo con el régimen de propie - dad horizontal , regula la administración y conservación del Edificio COFIEC , así como las relaciones entre los dueños de los locales o plantas de este Edificio . Sus resoluciones obli - garán a todos los condueños aunque no concurran a las Asambleas o hayan votado en contra de sus resoluciones .- ARTICULO VIGE - SIMO CUARTO .- La Asamblea de Copropietarios se reunirán ordi - nariamente una vez al año y extraordinariamente cuando lo soli- cite cualquiera de los propietarios o el Administrador .- En todo caso , la convocatoria será ordenada por el Director de la Asamblea .- Si el Director no la convocare , podrán hacerlo tres copropietarios con sus firmas , a través del Administra - dor , quien hará la entrega en los locales de los copropieta - rios .- ARTICULO VIGESIMO QUINTO .- Las convocatorias a los co- propietarios se harán en la forma indicada en el artículo ante- rior .- Las convocatorias se las dejará en los locales o plan - tas correspondientes , hállense o no en ellas los interesados .- También podrán hacerse las convocatorias por medio de publica - ciones en uno de los periódicos de esta ciudad . En todo caso , las convocatorias han de hacerse , por lo menos , con cinco días de anticipación .- ARTICULO VIGESIMO SEXTO .- La Asamblea

podrá reunirse sin necesidad de convocatoria , en cualquier momento y lugar , siempre que concurran a ella todos los copropietarios .- ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO .- Los copropietarios podrán hacerse representar por otra persona mediante carta poder dirigida al Director , pudiendo inclusive , indicar en dicha carta su criterio o decisión sobre el o los asuntos a tratarse .- ARTICULO VIGESIMO OCTAVO .- En las sesiones extraordinarias se podrá tratar solamente de los asuntos constantes en la convocatoria , a no ser que se encuentren reunidos todos los copropietarios , en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto si así lo acordare la mayoría de los asistentes .- ARTICULO VIGESIMO NOVENO .- Presidirá la Asamblea el Director , o en su defecto el copropietario que designen los concurrentes . Actuará el Secretario y en su falta se nombrará un Secretario Ad-hoc de entre los concurrentes .- ARTICULO TRIGESIMO .- Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más de la mitad del total de votos .- Si no hubiere dicho quórum en la primera convocatoria , se hará una segunda convocatoria en la forma prevista para la primera , pudiendo instalarse la Asamblea con cualquiera que sea el número de sus asistentes .- ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO .- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos asistentes , (más de la mitad) excepto en los casos que indique este Reglamento . Se requerirá la unanimidad de los copropietarios , para resolver sobre las siguientes materias : a) La construcción de toda obra que modifique la estructura resistente o aumentos en el sentido vertical u horizontal y modificación de la fachada ; b) Inversión o destino que ha de darse a las indemnizaciones

provenientes de seguros en caso de destrucción parcial del Edi - 36
ficio ; c) Autorización a la que se refiere el artículo décimo
séptimo de este Reglamento .- Se requerirá el ciento por ciento
de los votos de los asistentes , de acuerdo con la Ley , para
resolver sobre las siguientes materias : a) La construcción y
mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en
el goce de los bienes comunes ; b) Reformas al Reglamento Inter-
no .- ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO .- En las Asambleas , cada pro-
pietario tendrá votos y/o fracciones de votos en idénticas ci -
fras a las que , como alícuotas en los bienes comunes , le co -
rresponde en conformidad con el cuadro de esas alícuotas cons -
tantes en el artículo décimo noveno de este Reglamento .- AR -
TICULO TRIGESIMO TERCERO .- Ningún copropietario podrá ser pri -
vado de su derecho de formar parte de la Asamblea , salvo que
no hubiere cumplido sus obligaciones como tal o estuviere en
mora de sus cuotas sociales .- ARTICULO TRIGESIMO CUARTO .-
Son atribuciones y deberes de la Asamblea : a) Nombrar y remo -
ver al Director y al Secretario de la Asamblea ; b) Nombrar y
remover al Administrador del Edificio y fijar su remuneración ;
c) Señalar y modificar las remuneraciones del personal perma -
nente de administración ; d) Distribuír entre los copropieta -
rios las cuotas o expensas necesarias para la administración
y conservación de los bienes comunes de acuerdo al artículo
vigésimo , así como para el pago de la prima del seguro obliga -
torio ; e) Reformar este Reglamento Interno . El Administrador
hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan e -
fecto legal ; f) Imponer gravámenes extraordinarios cuando ha -
ya necesidad para la buena administración , conservación y re -

paración de los bienes comunes ; g) Autorizar a los copropie - tarios para que realicen obras , modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus plantas o locales , cuando se haya comprobado que son necesarios en el beneficio del Edificio , planta o local ; h) Aprobar el presupuesto de ingresos ; i) Exigir cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y , de modo especial , al terminar éste su período ; j) Resolver sobre las sanciones que , de acuerdo con las disposiciones le - gales y reglamentarias , se podrá imponer a los copropietarios infractores ; k) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la Ley y sus Reglamentos , en las Ordenan - zas Municipales y en el presente Reglamento y que sean de inte - rés general para los copropietarios o el Edificio ; l) Revocar y reformar las decisiones del Administrador .- ARTICULO TRIGESI- MO QUINTO .- El Director , el Secretario y el Administrador , deberán ser nombrados en la primera reunión que celebre la Asam - blea y durarán en sus cargos por un año , pudiendo ser reelegi - dos indefinidamente por períodos iguales .- ARTICULO TRIGESIMO SEXTO .- Para ser Director se requiere ser copropietario del E - dificio COFIEC y ser mayor de veintiún años . El cargo será de - sempeñado en forma gratuita .- En caso de falta o impedimento temporal o definitivo , la Asamblea designará a la persona que los sustituya , por el tiempo de la falta o hasta el término de su período .- ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO .- Son atribuciones y deberes del Director : a) Convocar y presidir las reuniones de - la Asamblea de Copropietarios ; b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador , en caso de falta o impedimento de éste , hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente ; c) Trein

ta días antes de que venza el plazo para el que fue nombrado el Administrador , el Director deberá notificar legalmente de dicha terminación de plazo al Administrador , ya que , en caso contrario , el Director responderá personalmente de toda indemnización que haya que pagarle al Administrador por falta de cumplimiento de esta obligación del Director ; d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en la Ley , los Reglamentos y las que determine la Asamblea de Copropietarios .- ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO .- El Secretario deberá reunir los mismos requisitos que el Director ; en caso de falta o impedimento del Secretario , le reemplazará quien designe la Asamblea .- ARTICULO TRIGESIMO NOVENO .- Son atribuciones y deberes del Secretario : a) Redactar las actas de las sesiones de la Asamblea y firmarlas en unión del Director , debiendo llevar en un libro foliado los originales de las mismas ;- b) Conferir copias de las actas al Administrador , tan pronto como sea posible , para que pueda cumplir con las resoluciones de la Asamblea .- También podrá conferir copias a los copropietarios cuando se lo solicite ; c) Entregar el Libro de Actas y más documentos que tenga en su poder al nuevo funcionario que le suceda en el cargo ; d) Cumplir con las demás obligaciones inherentes a su cargo y con las que establezcan las disposiciones legales reglamentarias y de la Asamblea .- ARTICULO CUADRAGESIMO .- El Administrador podrá o no ser copropietario del Edificio COFIEC y deberá tener más de veintiún años de edad .- ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO .- Son atribuciones y deberes del Administrador : a) Ejercer la representación legal , judicial y extrajudicial del Condominio del Edificio COFIEC , en cuanto se relacione al

régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de cuotas , intereses , multas , reclamos , demandas , actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamentos , entendiéndose que tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil ; b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia , arbitrando las medidas necesarias para su buena conservación y disponiendo se hagan las reparaciones que fueren necesarias ; c) Efectuar los gastos de administración ; d) Cumplir y hacer cumplir la Ley , los Reglamentos y Ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en el futuro sobre la propiedad horizontal , así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios ; e) Recaudar por adelantado , dentro de los cinco primeros días de cada mes , y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria , las cuotas ordinarias de administración , conservación y reparación de los bienes comunes , así como cobrar y mantener bajo su responsabilidad las cuotas extraordinarias ; f) Contratar y separar , previo el cumplimiento de los requisitos legales , a los empleados u obreros que deban ser utilizados en la administración , conservación y limpieza de los bienes comunes . Las remuneraciones del personal permanente deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y formarán parte del presupuesto de gastos anuales ; g) Cobrar por vía ejecutiva los gastos o cuotas a que se refieren los artículos décimo tercero y décimo quinto literal dos de la Ley de Propiedad Horizontal ; h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas

renovaciones ; i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas y más sanciones establecidas por la Ley y Reglamentos . El producto de dichas multas ingresará a los fondos comunes del Condominio a cargo del Administrador ; j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones , debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo ; k) Conservar en orden los títulos del Edificio , poderes , comprobantes de ingreso y egreso y todos los documentos que tengan relación con este Edificio ; l) Llevar un Libro de Inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un Libro en el que estén registrados todos los copropietarios del Edificio , haciendo constar todos los copropietarios del Edificio , sus nombres , cuotas y fechas de adquisición de los locales o plantas , etcétera ; m) Cumplir las otras funciones que se establezcan y las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios .- ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO .- Conjuntamente con los libros antes indicados , el Administrador conservará una copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construído el Edificio COFIEC , así como de los planos arquitectónicos , estructurales , de instalaciones generales y más documentos relacionados con el Condominio . Toda la documentación la deberá entregar mediante actas a su sucesor .- CAPITULO CUARTO .- DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS .- ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO .- Para los casos de incumplimiento o de las infracciones a las disposiciones de este Reglamento Interno , se establecen las sanciones y el procedimiento para aplicarlas que a continuación se determinan : a) Los que infringieren las disposiciones contenidas en los artículos once ,

dieciseis , diecisiete , dieciocho (literales b, c, d , e) y veinte , serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez Provincial con sede en esta ciudad de Quito . El Juez sancionará al infractor con multa de trescientos sucres a cinco mil sucres , sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos u obras prohibidas , disponiendo , a su juicio , la reposición de las cosas a su estado primitivo ; b) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de Copropietarios , en conformidad con este Reglamento , serán demandados por el Administrador en juicio ejecutivo ante uno de los jueces competentes de esta ciudad , debiendo además reclamar los intereses máximos permitidos por la Ley desde que fueron exigibles , sin perjuicio de las indemnizaciones a que diere lugar y de solicitar diligencias de secuestros , retención , prohibición de enajenar , embargo y remate , según el caso ; c) Los que infringieren los artículos diez , once , trece , catorce y quince , serán amonestados por el Administrador y si reincidieren , o el hecho fuera grave , serán denunciados por el Administrador ante la autoridad competente , quien sancionará de conformidad con las disposiciones legales pertinentes , pudiendo además la Asamblea de Copropietarios imponer una multa a su criterio , la misma que será entregada al Administrador . Esta multa no podrá ser mayor de trescientos sucres .- ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO .- El Administrador deberá actuar inmediatamente de que se hubiere cometido cualquier infracción o falta , salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudiere hacerlo de inmediato .

En caso de negligencia comprobada , el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasione a los copropietarios y podrá ser destituído por la Asamblea .- ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO .- Para los casos de sanciones que no se han contemplado en este Reglamento , será la Asamblea la autoridad competente para señalarlas , conforme al artículo treinta y cuatro (literal j) . En estos casos , la multa no podrá exceder de doscientos sucres , a no ser en caso de reincidencia , en el cual se sancionará hasta con el doble de la multa anteriormente impuesta .- CAPITULO QUINTO .- DISPOSICIONES GENERALES .- ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO .- Siempre que la Asamblea de Copropietarios lo juzgue conveniente , designará una Comisión Ejecutiva presidida por el Director de la Asamblea e integrada por dos copropietarios y en la que actuará como Secretario , con voz pero sin voto , el mismo Secretario de la Asamblea de Copropietarios . La Asamblea de Copropietarios podrá delegar en esta Comisión Ejecutiva , todas las facultades que a bien tenga , en orden a que dicha Comisión trabaje y actúe siempre en colaboración con el Administrador , supervigilando las actividades de éste y el cumplimiento de las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios . Las Resoluciones de la Comisión Ejecutiva se tomarán por votación unánime de los concurrentes . La Comisión Ejecutiva tendrá quórum con la concurrencia de dos de sus miembros .- ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO .- Los copropietarios que sean persona jurídica , ejercerán sus derechos de tales por intermedio de sus representantes legales o por delegados que designen los representantes legales de estas personas jurídicas .- ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO .- Cualquier co -

propietario podrá impugnar ante el Juez los acuerdos de la Asam - blea que sean contrarios a la Ley , a los Reglamentos o a las Ordenanzas de la materia ; no obstante lo cual , el acuerdo se - rá ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor , salvo que el Juez ordene la suspen - sión . Dicha acción sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo o a la notificación y si hubiese esta- do ausente el impugnante , podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que se adoptó el acuerdo o resolución .- .- En mi calidad de Secretario General de COFIEC , certifico que el texto codificado del Reglamento Interno de Condominio del Edifi- cio COFIEC que precede , corresponde al texto original protoco - lizado con la escritura pública de cinco de noviembre de mil no- vecientos setenta y seis con las reformas introducidas por es - critura pública de nueve de septiembre de mil novecientos seten- ta y siete , otorgadas ambas ante el Notario Doctor José Vicente Troya Jaramillo , en Quito .- (firmado) Carlos Larrea Holguín , Secretario General .- RAZON : Es fiel compulsa de los documen - tos que anteceden y que se hallan agregados al Registro de Es - crituras Públicas de la Notaría Décimo Primera a mi cargo como habilitantes . Con igual objeto y valor la confiero hoy veinte y tres de Marzo de mil novecientos setenta y ocho , en Quito .- (firmado) Doctor Rodrigo Salgado Valdez , Notario Décimo Prime - ro del Cantón .- Sigue un sello .- C O M P U L S A .- COFIEC .- ACTA NUMERO CIENTO DIECIOCHO - DIRECTORIO .- Acta de la centé - sima décima octava sesión , realizada el día lunes veinte de junio de mil novecientos setenta y siete , a las cuatro : trein- ta de la tarde , en el local de la Compañía en Quito .- A las

JUU39-40
treinta y nueve

cuatro : treinta de la tarde , el Presidente instala la sesión a la que concurren los Directores Principales señores Doctor Luis Ayora , Licenciado Guillermo Borja , Ingeniero Pedro Pinto, Doctor Ernesto Ribadeneira , señor Eduardo Sosa y Doctor Karl Heinz Sohn y los Alternos señores Doctor Carlos de la Trre , Doctor Ricardo Crespo Zaldumbide , Ingeniero Galo Villamar , Doctor Edgar Terán , Doctor Francisco Rosales , Doctor Federico Chiriboga , Doctor Luis Tobar Ribadeneira , Santiago Matheus , Jaime Guarderas , Patricio Alvarez y Doctor Eduardo Larrea .- Concurren también los señores Doctor Manuel Leal , representante de Adela en Quito y Doctor Hartmut Rabich de la DEG , Sociedad Alemana de Cooperación Económica .- Asisten también los Gerentes Regionales de COFIEC , Economista Oscar Mora y señor Angel Torres .- Actúa el infrascrito Secretario , Doctor Carlos Larrea Holguín .- El Presidente solicita al Directorio autorización para intervenir en la Constitución de Compañías que adquirirán pisos y otros locales en el edificio COFIEC , modalidad a través de la cual se hará la negociación de dichos inmuebles . Esta autorización se basa y es complementaria de la otorgada por el Directorio en sesión de veinte y cinco de agosto de mil novecientos setenta y seis .- El Directorio autoriza la participación en la formación de Compañías para la transferencia de dominio de pisos y otros locales del Edificio COFIEC .- Se suspende la sesión a las seis : diez de la tarde .- (firmado) José Antonio Correa , PRESIDENTE .- (firmado) Carlos Larrea Holguín , SECRETARIO .- ES COPIA .- CERTIFICO : (firmado) Carlos Larrea Holguín, Secretario General .- Es fiel compulsa del documento que antecede , el mismo que se halla agregado al Registro de Escrituras

Públicas de la Notaría Décimo Primera a mi cargo como habili - tante . Con igual valor y objeto la confiero en Quito , a vein - te y tres de Marzo de mil novecientos setenta y ocho . (firmado) Doctor Rodrigo Salgado Valdez , Notario Décimo Primero del Can - tón .- Hay un sello .- BANCO POPULAR DEL ECUADOR .- Quito , Di - ciembre veinte y nueve de mil novecientos setenta y siete .- C E R T I F I C A M O S : Que hemos recibido de : Diego Busta - mante , Mil Sucres . Roque Bustamante , Mil Sucres . Ricardo Crespo Zaldumbide , Mil Sucres . Juan Carlos Bustamante , Mil Sucres .- Que depositan en una cuenta de Integración de Capital que se ha abierto en este Banco a nombre de la compañía en for - mación que se denominará : "IMBYCSA , INMOBILIARIA MERCANTIL B. y C. S.A." . El valor correspondiente a este certificado se- rá puesto en cuenta a disposición de los administradores de la nueva compañía tan pronto sea constituída , para lo cual debe - rán presentar al Banco la respectiva documentación que compren - de: Estatutos y Nombramientos debidamente inscritos y un certi - ficado de la Superintendencia de Compañías indicando que el - trámite de constitución ha quedado debidamente concluído . 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 respec- tivo , deberán entregar al Banco el presente certificado origi - nal y la autorización otorgada al efecto por el Superintenden - te de Compañías. Muy atentamente , BANCO POPULAR DEL ECUADOR - AGENCIA NORTE (firmado) Rosa Laura de Betancourt , GERENTE .- SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD .- COFIEC construyó un edifi - cio ubicado en la intersección de las Avenidas Patria y Amazo -

nas número ciento trece , Parroquia Santa Prisca de este Cantón, al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal , mediante Escritura Pública otorgada el cinco de Noviembre de mil novecientos setenta y seis ante el Notario doctor J. Vicente Troya , inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el quince de los mismos mes y año . Por Escrituras Públicas de diez de julio de mil novecientos setenta y cuatro y veinte y cinco de junio de mil novecientos setenta y cinco , otorgadas ante los Notarios Doctores Jaime Nolivos y Ulpiano Gaybor Mora , inscritas el diez y seis de julio de mil novecientos setenta y cuatro y mil novecientos setenta y cinco , respectivamente , para garantizar las obligaciones contraídas con el IESS , mediante las Escrituras mencionadas , COFIEC constituyó Primera y Segunda Hipoteca a favor del IESS , sobre el terreno y construcción de su propiedad, mencionados en el párrafo anterior . Mediante Escritura Pública, otorgada el ocho de junio de mil novecientos setenta y siete , ante el Notario Doctor Rodrigo Salgado Valdez , el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) procedió a la cancelación parcial de la Hipoteca que pesaba sobre el Edificio COFIEC , la misma que fue inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad el diez de junio de mil novecientos setenta y siete .- Con estos antecedentes , me permito solicitar a usted se digne conferir al pie de la presente un certificado del que conste que el piso número diez , Oficina número dos del piso número ocho , los parqueaderos números veinte , veintiuno , veintidos , veintiseis , veintisiete , veintiocho , treinta y dos , treinta y tres y treinta y cuatro ubicados en el tercer subsuelo (nivel - 9.46) se hallan libres de todo gravamen o impedimento legal .

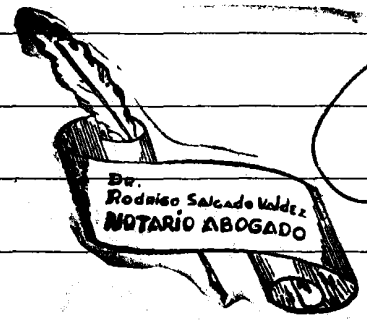
Atentamente , Licenciado Giovanni Sevilla .- El infrascrito Re - gistrador de la Propiedad de este Cantón , en legal forma cer - tifica : que revisados los Registros de Hipotecas y Gravámenes desde el año de mil novecientos cuarenta y siete , hasta la presente fecha , para ver los gravámenes hipotecarios , embar - gos y prohibiciones de enajenar que afecten al piso número diez, oficina número dos del piso número ocho , los parqueaderos nú - meros veinte , veintiuno , veintidos , veintiseis , veintisiete, veintiocho , treinta y dos , treinta y tres y treinta y cuatro ubicados en el tercer subsuelo (nivel - 9.46) , ubicados en la parroquia de Santa Prisca de este Cantón , construídos en el inmueble adquirido por ECUATORIANA DE DESARROLLO S.A. , por compra a la Asociación Cristiana de Jóvenes de Quito (YMCA) , según consta de la escritura otorgada el diez de junio de mil novecientos sesenta y ocho ante el Notario Doctor Cristóbal Guarderas , inscrita el diecisiete de los mismos mes y año ; ésta por compra a América Romoleroux el diez de enero de mil novecientos sesenta y cuatro , ante el Notario doctor Cristó - bal Guarderas , inscrita el catorce de los mismos mes y año ; esta por herencia del doctor Alejandro Romoleroux según parti - ción de diecisiete de julio de mil novecientos treinta y seis ; por estos datos no se encuentra ningún gravámen hipotecario .- También se hace constar que no se encuentra embargado ni prohi - bido de enajenar .- Quito , a veinte y nueve de septiembre de mil novecientos setenta y siete .- Las ocho a.m.- (firmado) Telmo Andrade T., el Registrador .- Hay un sello .- Siento por Razón : que revisados los Registros de Gravámenes desde el vein- te y nueve de septiembre último , hasta la presente fecha , se

viene en conocimiento que no han variado los particulares cons - tantes en el certificado que antecede .- Quito , a tres de ene - ro de mil novecientos setenta y ocho , las ocho a/ m.- (firmado) Doctor Marco Vela , Registrador Encargado .- Hay un sello .- TESORERIA MUNICIPAL DE QUITO . Título de Crédito número cero veinte y dos cuatrocientos cuarenta y cinco .- Cuenta: ciento doce - once once cero cero dos .- Por Ochenta y Un Mil Noventa Sucres .- El señor IMBYCSA , Inmobiliaria Mercantil B y C S. A. Dirección Santa Prisca , adeuda Ochenta y Un Mil Noventa Sucres, en concepto de Alcabala en Aporte de Inmueble , otorga COFIEC sobre Ocho Millones Ciento Nueve Mil Sucres .- Notaría Doctor Salgado .- Quito , Abril doce de mil novecientos setenta y ocho.- (firmado) Director Departamento Financiero .- (firmado) Tesore - ro Municipal .- JUNTA DE DEFENSA NACIONAL . Alcabalas .- Número treinta y nueve cero nueve . Por Dieciseis Mil Doscientos Diez y Ocho Sucres .- Quito , doce de Abril de mil novecientos seten - ta y ocho . Recibí de Imbycsa , Inmobiliaria Mercantil la canti- dad de Dieciseis Mil Doscientos Dieciocho Sucres , por el im - puesto del medio por ciento para Defensa Nacional , por un con - trato de venta según aviso del Notario Doctor Salgado (aporte de inmueble) que otorga COFIEC a favor de Imbycsa Inmobiliaria Mercantil , de piso número diez situado en la parroquia Santa Prisca del Cantón Quito , por la cantidad de Ocho Millones Cien- to Nueve Mil Sucres .- (firmado) Jefe Provincial de Recaudación de la Junta de Defensa Nacional .- Hay un sello que dice CANCE- LADO .- CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA .- Comprobante de Pago número cero cero treinta y tres ochenta .- Impuesto del uno por ciento adicional a las Alcabalas .- Notaría Décimo Primera .-

Por Treinta y Dos Mil Cuatrocientos Treinta y Seis Sucres .- Recibí del señor IMBYCSA , Inmobiliaria Mercantil B y C . la suma de Treinta y Dos Mil Cuatrocientos Treinta y Seis Sucres, por concepto de Aporte de Inmueble (departamento) que otorga COFIEC . Parroquia Santa Prisca , Cantón Quito , por el valor de Ocho Millones Ciento Nueve Mil Sucres . Quito , a diecio - cho de Abril de mil novecientos setenta y ocho . Recibí Confor- me .- (firmado) Recaudador .- Hay un sello que dice PAGADO .- EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE .- Impuesto del uno por cien- to adicional a las Alcabalas para Agua Potable .- Número cero cuarenta y cuatro trescientos quince .- Por Treinta y Dos Mil -- Cuatrocientos Treinta y Seis Sucres .- De conformidad con el artículo primero letra g) del Decreto Legislativo de veinte y dos de Octubre de mil novecientos cuarenta , publicado en el Registro Oficial número cincuenta y uno del primero de Noviem - bre del mismo año , el señor IMBYCSA , Inmobiliaria Mercantil, adeuda la suma de Treinta y Dos Mil Cuatrocientos Treinta y Seis Sucres en concepto del impuesto arriba indicado , sobre la cantidad de Ocho Millones Ciento Nueve Mil Sucres , valor del contrato de compra-venta (descuento del uno por ciento) , del inmueble ubicado en Santa Prisca , otorgado por COFIEC ante el Notario Doctor Salgado . Quito doce de Abril de mil novecien- tos setenta y ocho . (firmado) El Gerente)- (firmado) El Teso - rero .- Hay un sello que dice PAGADO .- Entre líneas "alícuota de la" y "Los gastos de pavimentación correrán de cuenta de IM- BYCSA" Valen .-

---.- Se otorgó ante mí , en fe de ello confiero esta **TERCERA**

copia certificada , firmada y sellada en Quito , a doce de A - bril de mil novecientos setenta y ocho .-



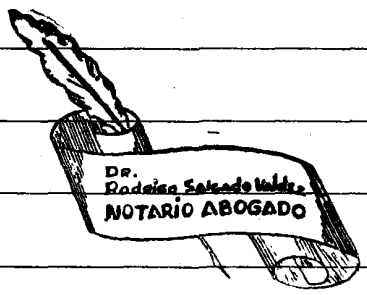
DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ ,
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON .-

Con esta fecha queda inscrita la --- presente escritura en el Registro de Propiedad Horizontal, tomo 16.-

Quito, a 15 de mayo de 1.978

EL REGISTRADOR.

RAZON : Mediante Resolución número siete mil doscientos ochenta y uno de once de mayo del año en curso , dictada por el señor Superintendente de Compañías , se aprueba la Constitución de la Compañía "IMBYCSA" que consta en la presente Escritura , particular que queda registrado al margen de la correspondiente Matriz .- Quito , Mayo veinte y tres de mil novecientos setenta y ocho .-



**DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ ,
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON.-**

Con esta fecha queda inscrita la Resolución número siete mil doscientos ochenta y uno, del señor Superintendente de Compañías del Ecuador, de once de Mayo de mil novecientos setenta y ocho, bajo el número 458 del Registro Mercantil, tomo, 109.- Queda archivada la segunda copia certificada de la Escritura Pública de Constitución de la Compañía "IMBYCSA, INMOBILIARIA & MERCANTIL B Y C S.A.", celebrada el 4 de Abril de 1.978, ante el Notario Décimo Primero de este Cantón Dr. Rodrigo Salgado; Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el Art. cuarto de la citada Resolución, de conformidad a lo establecib en el Decreto 733 de 22 de Agosto de 1.975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de Agosto del mismo año.- Se anotó en Repertorio bajo el número 7996.- Quito, a veinte y tres de Mayo de mil novecientos setenta y ocho.- LA REGISTRADORA.-

Judith Gálvez

REGISTRO MERCANTIL
QUITO