

00006706

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP**

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

**Acta de Inscripción****Registro de:** COMPRA VENTA**Naturaleza Acto:** COMPRAVENTA**Número de Tomo:****Folio Inicial:** 0**Número de Inscripción:** 238**Folio Final:** 0**Número de Repertorio:** 410**Periodo:** 2019**Fecha de Repertorio:** miércoles, 16 de enero de 2019**1.- Fecha de Inscripción:** miércoles, 16 de enero de 2019 09.50**2.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
<b>COMPRADOR</b>					
Natural	1751306455	MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO	SOLTERO(A)	MANABI	MANTA
<b>VENDEDOR</b>					
Juridica	1790043800001	COMPAÑIA COHECO S A		MANABI	MANTA

**3.- Naturaleza del Contrato:** COMPRA VENTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA DECIMA CUARTA

Nombre del Cantón: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 03 de diciembre de 2018

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución

Afiliado a la Cámara  Plazo**4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:**

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1163302030	18/09/2008 0.00.00	7333		LOCAL	Urbano

**Linderos Registrales:**

Compraventa relacionada con el LOCAL COMERCIAL A VEINTICINCO, del Centro Comercial denominado "THE HAPPENING PLACE", ubicada en la Planta Alta con un área de Treinta y cinco metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados. Cuyos linderos y dimensiones son los siguientes Local Comercial con proyección para medio baño, ubicado en la Planta alta, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con cubierta del mismo. POR ABAJO: Lindera con el local comercial B 05 y área común de camineria. POR EL NORTE: Lindera con el local comercial A 26 en 6,92 metros. POR EL SUR: Lindera con el local comercial A 24 en 7,29 metros. POR EL ESTE: Lindera con área común de camineria en línea curvada en 5,01 metros. POR EL OESTE: Lindera con el local comercial A 31, área común de escalera y local A 32 con 5 metros. En consecuencia, al LOCAL COMERCIAL A-25, le corresponde un Área Útil o exclusiva 35,65mts<sup>2</sup>, área común de: 61,19 metros cuadrados Área de terreno de: 65,76mts<sup>2</sup>. alicuota de: 0.0206%.

Dirección del Bien: Centro Comercial denominado "THE HAPPENING PLACE"

Solvencia: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1163303020	18/09/2008 0.00.00	7336		EDIFICIO	Urbano

**Linderos Registrales:**

Compraventa relacionada con el ESTACIONAMIENTO VEINTE, ubicado en la planta de sotano con un área neta de once metros cuadrados once decímetros cuadrados (11,11mts<sup>2</sup>), cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: POR ARRIBA: Lindera con área común. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros veinte centímetros. POR EL SUR: Lindera con las bodegas once y doce en dos metros veinte centímetros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento diecinueve en cinco metros cinco centímetros. POR EL OESTE: Lindera con área común en cinco metros cinco centímetros. En consecuencia el ESTACIONAMIENTO VEINTE, tiene una alicuota o cuota de condominio equivalente a cero enteros veinticinco centésimas por ciento (0,25%) sobre el solar y demás bienes comunes. A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral municipal número uno seis tres tres tres cero veinte (1163303020). AREAS: Área neta once metros cuadrados once decímetros cuadrados (11,11mts<sup>2</sup>), área de terreno tres metros cuadrados ochenta y seis decímetros cuadrados (3,86mts<sup>2</sup>). Área común Ocho metros cuadrados setenta y cuatro decímetros cuadrados (8,64mts<sup>2</sup>) Área total diecinueve metros

Impreso por yoyi\_cavallos

Administrador

miércoles, 16 de enero de 2019

Pag 1 de 2

**Registro de :** COMPRA VENTA

**Naturaleza Acto:** COMPRAVENTA

**Número de Tomo:**

**Folio Inicial:** 0

**Número de Inscripción:** 238

**Folio Final:** 0

**Número de Repertorio:** 410

**Periodo:** 2019

**Fecha de Repertorio:** miércoles, 16 de enero de 2019

---

cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados (19,75mts2).

**Dirección del Bien:** Condominio Torre del Sol

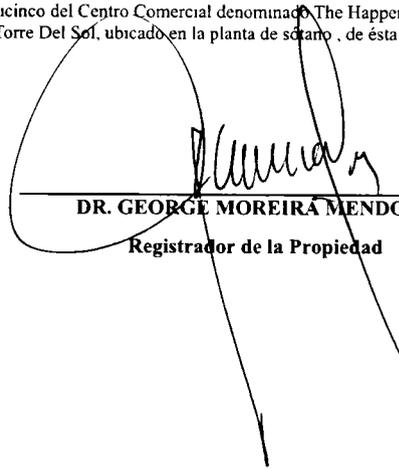
**Solvencia:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

-----

**5.- Observaciones:**

Compraventa de Local Comercial A Veinticinco del Centro Comercial denominado The Happening Place, ubicada en la planta alta, y el Estacionamiento Veinte del Condominio Torre Del Sol, ubicado en la planta de sótano, de ésta ciudad de Manta

Lo Certifico:



---

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**

**Registrador de la Propiedad**

00006707



Factura: 002-002-000055531

20181701014P03032

NOTARIO(A) ALEX RIGOBERTO BARRERA ESPIN

NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTON QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:	20181701014P03032						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	3 DE DICIEMBRE DEL 2018, (14:46)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	COHECO S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	17900438000 01	ECUATORIA NA	VENDEDOR(A)	JUAN JOSE BERTERO PACHANO
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1751306455	ECUATORIA NA	COMPRADOR (A)	
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón		Parroquia			
PICHINCHA		QUITO		BENALCAZAR			
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	40000.00						

<b>CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPoren A LA ESCRITURA PÚBLICA</b>	
ESCRITURA N°:	20181701014P03032
FECHA DE OTORGAMIENTO:	3 DE DICIEMBRE DEL 2018, (14:46)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	
OBSERVACIÓN:	

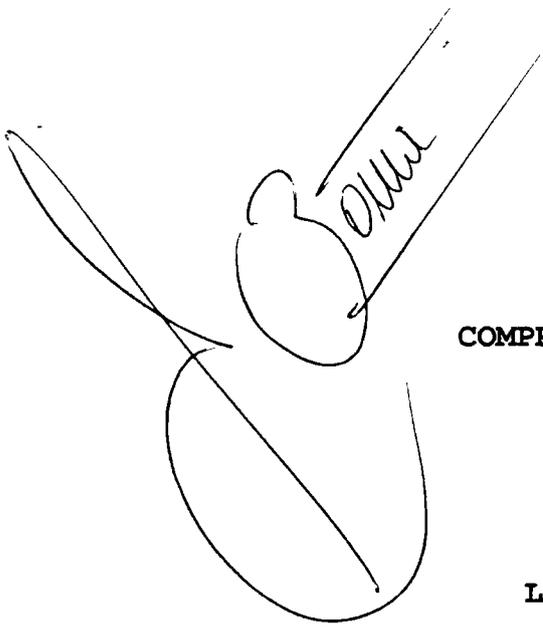


**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO**

---

---

ESCRITURA No. 20181701014P03032  
FACTURA No. 002-002-000055531



**ESCRITURA PÚBLICA DE**  
**COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.**

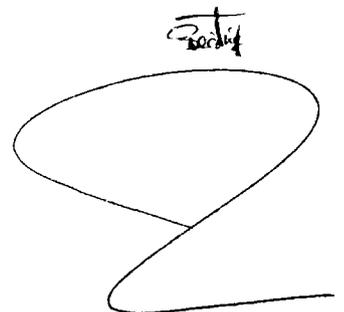
QUE OTORGA:  
**LA COMPAÑÍA COHECO S.A.**  
REPRESENTADA POR:  
**JUAN JOSE BERTERO PACHANO.**

A FAVOR DE:  
**JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA.**

CUANTIA:  
**USD \$ 40.000,00**

**DI 2, COPIAS.-**

**DSS...**



**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO**

00006708



En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, el día de hoy, **LUNES TRES (03) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO**, ante mí, **Doctor ALEX BARRERA ESPÍN, Notario Décimo Cuarto del cantón Quito**, comparecen a la celebración de la presente Escritura Pública de **COMRAVENTA**, libre y voluntariamente: **a) POR UNA PARTE**, en calidad de **VENDEDORES**, el señor **JUAN JOSE BERTERO PACHANO**, de estado civil casado, por los derechos que representa en calidad de Gerente General de la **COMPAÑÍA COHECO S.A.**, según documento que se adjunta como habilitante a la presente escritura pública, quien declara tener su domiciliado en Calle De los Naranjos N cuarenta y cuatro guion cuatrocientos veinte y uno y Avenida de Los Granados, de la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, con teléfono número: cero dos dos cuatro tres cuatro ocho dos cero (022434820); y, correo electrónico: gerencia.financiera@coheco.ec; y, **b) POR OTRA PARTE**, en calidad de **COMPRADOR**, el señor **JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA**, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, quien declara tener su domicilio en Manuel Ignacio Valdiviezo N cincuenta y siete guion veinte y cuatro (N57-24) y José María Borrero, de la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, con teléfonos número cero nueve ocho ocho cinco cero dos dos nueve nueve (0988502299); y, correo electrónico

*Redif*

**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO**

---

---

alemac96@outlook.com. Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, hábiles y capaces en derecho para contratar y contraer obligaciones; a quienes de conocer doy fe por haberme exhibido sus documentos de identidad, mismos que autorizan y solicitan el certificado único digital de datos de identidad de la Dirección General Del Registro Civil, Identificación Y Cedulación para ser agregado al presente instrumento, conforme el artículo setenta y cinco (art. 75) de la LOGIDC, advertidos que fueron por mí el Notario, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; y, me piden que eleve a escritura pública la siguiente minuta que transcribo a continuación y que dice: **"SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase usted incluir una de **COMPRAVENTA**, al tenor y contenido siguientes: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, la **COMPAÑÍA COHECO S.A.**, debidamente representada por el señor **JUAN JOSE BERTERO PACHANO**, en su calidad de Gerente General, según consta de la copia del nombramiento que se adjunta como documento habilitante, a quien se le denominará **"LA COMPAÑÍA VENDEDORA"**; y, por otra parte, el señor **JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA**, por sus propios

**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO**

**00006709**



derechos, a quien en se le denominara "EL COMPRADOR". Los comparecientes son mayores de edad, hábiles y capaces de contratar y obligarse, tal como en derecho se requiere para esta clase de actos. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara la Compañía Vendedora COHECO S.A., a través de su Gerente General señor JUAN JOSE BERTERO PACHANO, que son dueños y propietarios del local Comercial A VEINTICINCO del Centro Comercial denominado "THE HAPPENING PLACE" del cantón Manta; y, el estacionamiento VEINTE del Condominio TORRE DEL SOL del cantón Manta, el mismo que lo adquirieron por compra que le hiciera a la Compañía Braslav S.A., según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaria Pública Tercera del cantón Manta, el quince de septiembre del año dos mil nueve, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el dos de diciembre del año dos mil nueve.- Bienes inmuebles que tienen las siguientes características: **LOCAL COMERCIAL A VEINTICINCO:** del Centro Comercial denominado "THE HAPPENING PLACE", ubicada en la Planta Alta con un área de Treinta y cinco metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados, local Comercial con proyección para medio baño, ubicado en la Planta alta, el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con cubierta del mismo; **POR ABAJO:** Lindera con el local comercial B cero cinco y área común de camineria; **POR EL NORTE:**

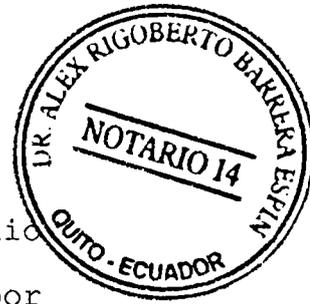
**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO**

---

Lindera con el local comercial A Veintiséis en seis metros noventa y dos centímetros; **POR EL SUR:** Lindera con el local comercial A veinticuatro en siete metros veintinueve centímetros; **POR EL ESTE:** Lindera con área común de camineria en línea curvada en cinco metros un centímetros; **POR EL OESTE:** Lindera con el local comercial A treinta y uno, área común de escalera y local A treinta y dos con cinco metros. En consecuencia al local A veinte y cinco le corresponde un Área Útil o exclusiva treinta y cinco metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados, área común de sesenta y un metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados. Área de terreno de sesenta y cinco metros cuadrados con setenta y seis decímetros cuadrados. Alícuota de cero punto cero dos cero seis por ciento; y, **ESTACIONAMIENTO VEINTE:** Ubicado en la planta de sótano con un área neta de once metros cuadrados once decímetros cuadrados (11.11mts<sup>2</sup>), circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con área común; **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio; **POR EL NORTE:** Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros veinte centímetros; **POR EL SUR:** Lindera con las bodegas Once y Doce en dos metros veinte centímetros; **POR EL ESTE:** Lindera con estacionamiento Diecinueve en cinco metros cinco centímetros; **POR EL OESTE:** Lindera con área común en cinco metros cinco centímetros. En consecuencia el **ESTACIONAMIENTO**

**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO**

**00006710**



**VEINTE**, tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente a cero enteros veinticinco centésimas por ciento (0,25%) sobre el solar y demás bienes comunes. Área neta: Once metros cuadrados once decímetros cuadrados (11,11 mts<sup>2</sup>), área de terreno: tres metros cuadrados ochenta y seis decímetros cuadrados (3,86mts<sup>2</sup>), Área común: Ocho metros cuadrados setenta y cuatro decímetros cuadrados (8,64mts<sup>2</sup>), área total: diecinueve metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados (19,75mts<sup>2</sup>). **TERCERA: VENTA.-** Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, la Compañía Vendedora COHECO S.A., a través de su Gerente General señor JUAN JOSE BERTERO PACHANO, vende, cede y transfiere al señor JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA, quien compra, adquiere y acepta, los siguientes bienes inmuebles que se detallan a continuación: **LOCAL COMERCIAL A VEINTICINCO:** del Centro Comercial denominado "THE HAPPENING PLACE", ubicada en la Planta Alta con un área de Treinta y cinco metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados, local Comercial con proyección para medio baño, ubicado en la Planta alta, el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con cubierta del mismo; **POR ABAJO:** Lindera con el local comercial B cero cinco y área común de camineria; **POR EL NORTE:** Lindera con el local comercial A Veintiséis en seis metros noventa y dos centímetros; **POR EL SUR:** Lindera

**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO**

---

---

con el local comercial A veinticuatro en siete metros veintinueve centímetros; **POR EL ESTE:** Lindera con área común de camineria en línea curvada en cinco metros un centímetros; **POR EL OESTE:** Lindera con el local comercial A treinta y uno, área común de escalera y local A treinta y dos con cinco metros. En consecuencia al local A veinte y cinco le corresponde un Área Útil o exclusiva treinta y cinco metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados, área común de sesenta y un metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados. Área de terreno de sesenta y cinco metros cuadrados con setenta y seis decímetros cuadrados. Alícuota de cero punto cero dos cero seis por ciento; y, **ESTACIONAMIENTO VEINTE:** Del Condominio TORRE DEL SOL, Ubicado en la planta de sótano con un área neta de once metros cuadrados once decímetros cuadrados (11.11mts<sup>2</sup>), circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con área común; **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio; **POR EL NORTE:** Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros veinte centímetros; **POR EL SUR:** Lindera con las bodegas Once y Doce en dos metros veinte centímetros; **POR EL ESTE:** Lindera con estacionamiento Diecinueve en cinco metros cinco centímetros; **POR EL OESTE:** Lindera con área común en cinco metros cinco centímetros. En consecuencia el

**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO**

00006711



**ESTACIONAMIENTO VEINTE**, tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente a cero enteros veinticinco centésimas por ciento (0,25%) sobre el solar y demás bienes comunes. Área neta: Once metros cuadrados once decímetros cuadrados (11.11 mts<sup>2</sup>), área de terreno: tres metros cuadrados ochenta y seis decímetros cuadrados (3,86mts<sup>2</sup>), Área común: Ocho metros cuadrados setenta y cuatro decímetros cuadrados (8,64mts<sup>2</sup>), área total: diecinueve metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados (19,75mts<sup>2</sup>).

**CUARTA: CUANTIA Y PRECIO.-** La avalúo de los bienes, otorgado por el GAD - Manta, es de **CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO DOLARES CON TRECE CENTAVOS (USD \$ 49.548,13)**; y, el precio pactado y que las partes lo consideran justo es de **CUARENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (USD \$ 40.000,00)**, valor que el Comprador entrega en este acto al Gerente General de la Compañía Vendedora, quien declara haberlo recibido al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme.

**QUINTA: DEL SANEAMIENTO.-** La venta de estos bienes inmuebles se hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre

**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO**

---

---

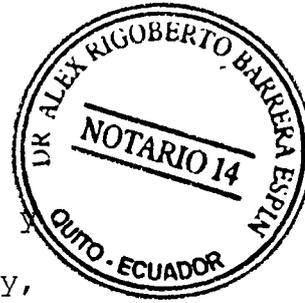
ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Además declara el Comprador señor JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA, que conoce y acepta que en caso de que en el futuro existieren sobre los bienes inmuebles que va adquirir valores pendientes de pago al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS, no se realizará reclamo alguno. Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía Vendedora a través de su Gerente General se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. **SEXTA:**

**DECLARACION DEL COMPRADOR.-** El Comprador declara que los valores que utilizará para la compra de los bienes inmuebles, que adquiere por intermedio de este instrumento **no** provienen de fondos obtenidos en forma ilegítima vinculados con negocios, lavado de dinero o del narcotráfico, en consecuencia el Comprador exime a la Compañía Vendedora de toda responsabilidad aún ante terceros si la presente declaración es falsa o errónea. Así mismo, se autoriza a la Compañía Vendedora, a realizar el análisis que considere pertinente e incluso a informar a las autoridades correspondientes si fuera el caso.- **SEPTIMA:**

**DOMICILIO.-** Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato y señalan para recibir notificaciones las siguientes direcciones: **Vendedor:** De los Naranjos N cuarenta y

**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO**

**00006712**



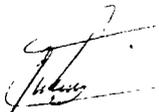
cuatro guion cuatrocientos veinte y uno (N44-421) y Avenida de los Granadas de la ciudad de Quito; y, **Comprador:** Miguel Ignacio Valdivieso N cincuenta y siete guion veinte cuatro (N57-24) y José María Borrero de la ciudad de Quito.- **OCTAVA: GASTOS.-** Los gastos que generen la presente Compraventa, así como, su inscripción serán exclusivamente a cargo del COMPRADOR, pero si hay plusvalía estos valores se harán cargo la Compañía vendedora.- **NOVENA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LAS DE ESTILO.-** Usted Señor Notario, se servirá incluir las demás cláusulas de estilo que fueren necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es la voluntad de sus suscriptores." **HASTA AQUI LA MINUTA,** que junto con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y autorizadas por mí el Notario, queda elevada a escritura pública junto con los documentos anexos y habilitantes que aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado Jofre Macias Cabal, bajo matrícula profesional número trece guion dos mil seis guion ciento cuarenta y cuatro del Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura de Manabí.- Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en

**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO**

---

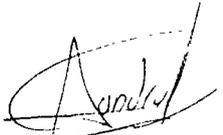
---

la Ley Notarial y, leída que les fue a los comparecientes por mí el Notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta Notaría, DE TODO LO CUAL DOY FE.-

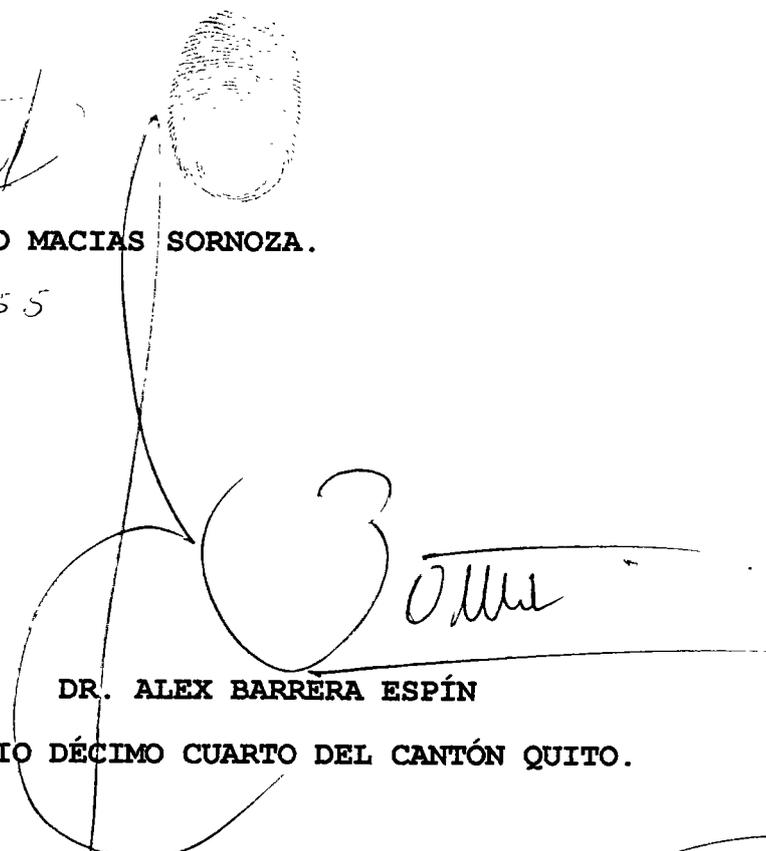
  
**JUAN JOSÉ BERTERO PACHANO.**

**COMPAÑÍA COHECO S.A.**

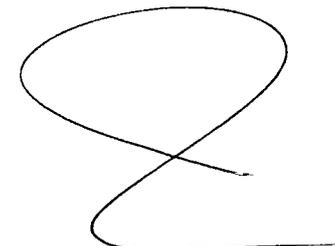
**C.C. 1704133436**

  
**JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA.**

**C.C. 1751306455**

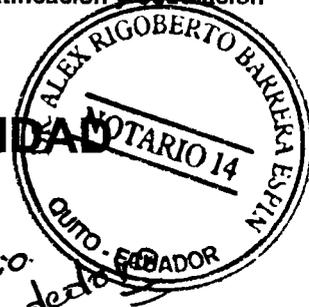
  
**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**

**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO.**

  
el Nota-

00006713

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1704133436

Nombres del ciudadano: BERTERO PACHANO JUAN JOSE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

Fecha de nacimiento: 29 DE SEPTIEMBRE DE 1955

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LANFRANCO TAMAYO LIZABETA ADELE

Fecha de Matrimonio: 17 DE NOVIEMBRE DE 1976

Nombres del padre: BERTERO CARLOS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: PACHANO MARIA TERESA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 2 DE ABRIL DE 2014

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 3 DE DICIEMBRE DE 2018

Emisor: MARCO ANTONIO QUEZADA VELASCO - PICHINCHA-QUITO-NT 14 - PICHINCHA - QUITO



Nº de certificado: 187-177-83953



187-177-83953

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



N. 170413343-6

CEDULA DE CIUDADANIA  
APELLIDOS Y NOMBRES **BERTERO PACHANO JUAN JOSE**  
LUGAR DE NACIMIENTO **PICHINCHA QUITO GONZALEZ SUAREZ**  
FECHA DE NACIMIENTO **1955-09-29**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **M**  
ESTADO CIVIL **CASADO**  
**LIZABETA LANFRANCO**



INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESION / OCUPACIÓN EMPLEADO PRIVADO

V4343V4222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **BERTERO CARLOS**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **PACHANO MARIA TERESA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN **QUITO**

2014-04-02

FECHA DE EXPIRACIÓN **2024-04-02**

DIRECTOR GENERAL

JUNTA DEL CENSO

00552141



**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
4 DE FEBRERO 2018



**003**  
JUNTA No

**003 - 056**  
NUMERO

**1704133436**  
CÉDULA

**BERTERO PACHANO JUAN JOSE**  
APELLIDOS Y NOMBRES



**PICHINCHA**  
PROVINCIA  
**RUMIÑAHUI**  
CANTON  
**SAN RAFAEL**  
PARROQUIA

**CIRCUNSCRIPCIÓN**  
  
**ZONA**



**REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2018**

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2018

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

F. PRESIDENTE DE LA JRV

IMP 18/11/18

**NOTARIA DECIMO CUARTA DEL CANTON QUITO**

Certifico y doy fe, que la (s) presente (s) fotocopia (s) es (son) igual (s) al original que han sido presentada (s) en esta Notaría para su certificación.

Quito, 03 DIC 2018

**DR. ALEX BARRERA ESPIN**  
NOTARIO DECIMO CUARTO DEL CANTON QUITO

00006714

Quito, 1 de junio de 2017



Señor

**JUAN JOSÉ BERTERO PACHANO**

CC 1704133436

Presente.-

De mis consideraciones:

Tengo el agrado de hacerle conocer que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía COHECO S.A., reunida el día de hoy, tuvo el acierto de designar a Usted para el cargo de Gerente General de la compañía por el período estatutario de tres años contados a partir de la inscripción del nombramiento en el Registro Mercantil, debiendo permanecer en su cargo hasta ser legítimamente reemplazado. Usted reemplaza en estas funciones al Sr. GUSTAVO ERNESTO CORREA HOLGUÍN.

En el desempeño de su cargo le corresponden los deberes y atribuciones constantes en el estatuto social de la compañía, debiendo por tanto Usted ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía se constituyó mediante escritura pública celebrada ante el Notario Segundo de Quito, el 7 de marzo de 1972, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 22 de marzo de 1972. La compañía se transformó, cambió su denominación a COHECO S.A., adoptó y codificó sus estatutos sociales y se escindió mediante escritura pública de 1 de mayo de 2011, celebrada ante el Notario Tercero de Quito, inscrita en el Registro Mercantil el 14 de diciembre de 2011. La Compañía reformó sus estatutos sociales mediante escritura pública de 22 de noviembre de 2013 ante el Notario 29 de Quito e inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 21 de enero de 2014.

Atentamente,

**GUSTAVO ERNESTO CORREA HOLGUÍN**

CC. 1703077303

ACEPTACIÓN.- Impuesto el contenido del nombramiento que antecede, lo acepto en esta fecha, Quito, 1 de junio de 2017.

**JUAN JOSÉ BERTERO PACHANO**

CC 1704133436



**REGISTRO  
MERCANTIL  
QUITO**

TRÁMITE NÚMERO: 35398



**REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN**

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.

NÚMERO DE REPERTORIO:	27227
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	13/06/2017
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	8699
REGISTROS:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

**1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:**

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	COHECO S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	BERTERO PACHANO JUAN JOSE
IDENTIFICACIÓN:	1704133436
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	3

**2. DATOS ADICIONALES:**

REF. ESTAT. RM# 203 DEL 21/01/2014 NOT. 29 DEL 22/11/2013.- AN

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 13 DÍA(S) DEL MES DE JUNIO DE 2017

AB. MARCO LEON SANTAMARIA - (DELEGADO POR RESOLUCIÓN Nº 019-RMQ-2015)  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR DE VILLAROEEL

Es fiel copia de la copia certificada  
que en \_\_\_\_\_ fojas utiles me fue  
presentada y devuelta al interesado  
Quito,

03 DIC 2017

DR. ALEX BARRERA ESPIN  
NOTARIA DECIMO CUARTA DEL CANTÓN QUITO

Página 1 de 1



**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**

**00006715**



**NÚMERO RUC:** 1790043800001  
**RAZÓN SOCIAL:** COHECO S.A.

**NOMBRE COMERCIAL:** COHECO S.A.  
**REPRESENTANTE LEGAL:** BERTERO PACHANO JUAN JOSE  
**CONTADOR:** ESPINOSA ORQUERA ANABEL CRISTINA  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** ESPECIAL  
**CALIFICACIÓN ARTESANAL:** S/N

**OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:** SI  
**NÚMERO:** 18/08/2017

**FEC. NACIMIENTO:** 22/02/1972  
**FEC. INSCRIPCIÓN:** 31/10/1981  
**FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:**  
**FEC. INICIO ACTIVIDADES:**  
**FEC. ACTUALIZACIÓN:** 18/08/2017  
**FEC. REINICIO ACTIVIDADES:**

**ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL**

COMERCIALIZACION DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL.

**DOMICILIO TRIBUTARIO**

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Barrio: MONTESERRIN Calle: DE LOS NARANJOS Numero: N44-421 Interseccion: AV. DE LOS GRANADOS Edificio: COHECO Referencia ubicacion: A DOS CUADRAS DE PRONACA Telefono Trabajo: 022434820 Email: gerencia.financiera@coheco.ec Apartado Postal: 17-21-266 Fax: 022467644 Web: WWW.COHECO.COM Celular: 0987211888

**DOMICILIO ESPECIAL**

SN

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA, SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS**

<b>NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS</b>	4	<b>ABIERTOS</b>	4
<b>JURISDICCIÓN</b>	\ ZONA 9\ PICHINCHA	<b>CERRADOS</b>	0



Código: RIMRUC2017001235452

Fecha: 18/08/2017 12:10:24 PM



**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NÚMERO RUC:** 1790043800001  
**RAZÓN SOCIAL:** COHECO S.A.

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS**

**No. ESTABLECIMIENTO:** 001 **Estado:** ABIERTO - MATRIZ **FEC. INICIO ACT.:** 22/03/1972  
**NOMBRE COMERCIAL:** COHECO S.A. **FEC. CIERRE:** **FEC. REINICIO:**

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

ACTIVIDADES DE INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ASCENSORES, ESCALERAS MECANICAS Y OTROS SISTEMAS ELECTRICOS PARA EDIFICIOS Y OBRAS EN CONSTRUCCION.  
COMERCIALIZACION DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL.  
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS CIVILES.  
INSTALACIÓN, REPARACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE ASCENSORES ASÍ COMO ESCALERAS MECÁNICAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DEDICADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GIRATORIAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Barrio: MONTESERRIN Calle: DE LOS NARANJOS Numero: N44-421 Interseccion: AV. DE LOS GRANADOS Referencia: A DOS CUADRAS DE PRONACA Edificio: COHECO Telefono Trabajo: 022434820 Email: gerencia.financiera@coheco.ec Apartado Postal: 17-21-266 Fax: 022467644 Web: WWW.COHECO.COM Celular: 0987211888

**No. ESTABLECIMIENTO:** 002 **Estado:** ABIERTO - LOCAL COMERCIAL **FEC. INICIO ACT.:** 01/01/199  
**NOMBRE COMERCIAL:** COHECO S.A. **FEC. CIERRE:** **FEC. REINICIO:**

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

ACTIVIDADES DE INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ASCENSORES, ESCALERAS MECANICAS Y OTROS SISTEMAS ELECTRICOS PARA EDIFICIOS Y OBRAS EN CONSTRUCCION.  
COMERCIALIZACION DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL.  
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS CIVILES.  
INSTALACIÓN, REPARACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE ASCENSORES ASÍ COMO ESCALERAS MECÁNICAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DEDICADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GIRATORIAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Barrio: ATARAZANA Calle: BLANCA MUÑOZ Numero: S/N. Interseccion: ELIAS MUÑOZ Referencia: A UNA CUADRA DE LA UNIVERSIDAD LAICA Oficina: PB Telefono Trabajo: 042286888 Fax: 042291532 Email: gerencia.financiera@coheco.ec Web: COHECO@COHECO.COM

**No. ESTABLECIMIENTO:** 003 **Estado:** ABIERTO - LOCAL COMERCIAL **FEC. INICIO ACT.:** 31/03/2006  
**NOMBRE COMERCIAL:** COHECO S.A. **FEC. CIERRE:** **FEC. REINICIO:**

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

ACTIVIDADES DE INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ASCENSORES, ESCALERAS MECANICAS Y OTROS SISTEMAS ELECTRICOS PARA EDIFICIOS Y OBRAS EN CONSTRUCCION.  
COMERCIALIZACION DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL.  
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS CIVILES.  
INSTALACIÓN, REPARACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE ASCENSORES ASÍ COMO ESCALERAS MECÁNICAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DEDICADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GIRATORIAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: AZUAY Canton: CUENCA Parroquia: HUAYNACAPAC Calle: RAFAEL SALAS Numero: S/N Interseccion: BERNARDO DE LEGARDA Referencia: A UNA CUADRA DEL COLEGIO BILINGUE Telefono Trabajo: 072888237 Telefono Trabajo: 072881695 Email: gerencia.financiera@coheco.ec Celular: 0987211903 Telefono Trabajo: 072813019 Web: COHECO@COHECO.EC

**No. ESTABLECIMIENTO:** 004 **Estado:** ABIERTO - LOCAL COMERCIAL **FEC. INICIO ACT.:** 01/09/2013  
**NOMBRE COMERCIAL:** COHECO S.A. **FEC. CIERRE:** **FEC. REINICIO:**

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

ACTIVIDADES DE INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ASCENSORES, ESCALERAS MECANICAS Y OTROS SISTEMAS ELECTRICOS PARA EDIFICIOS Y OBRAS EN CONSTRUCCION.  
COMERCIALIZACION DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL.  
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS CIVILES.  
INSTALACIÓN, REPARACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE ASCENSORES ASÍ COMO ESCALERAS MECÁNICAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DEDICADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GIRATORIAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Calle: CALLE M1 Numero: S/N Interseccion: CALLE M2 Referencia: DIAGONAL HOTEL ORO VERDE Edificio: MANTA BUSINESS CENTER Piso: 11 Oficina: 1102 Fax: 052678590 Telefono Domicilio: 052678590



NOTARIA DECIMO CUARTA DEL CANTÓN QUITO  
Certifico y doy fé, que la (s) presente (s)  
fotocopia (s) es (son) igual (es) al documento  
electrónico cuyo dominio ha sido constatado  
en esta Notaria para su certificación

Quito, 03 D.I.C. 2018

*Dr. Alex Barrota Espín*

NOTARIO DECIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO

Código: RIMRUC2017001235452

Fecha: 18/08/2017 12:10:24 PM

00006716



**ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL GERENTE GENERAL:**

- a) Administrar los negocios con las responsabilidades fijadas en la Ley y los presentes Estatutos;
- b) Cuidar que se lleve la contabilidad de la Compañía de acuerdo con las prescripciones legales y reglamentarias;
- c) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Compañías, los Estatutos y las resoluciones de la Junta General y del Directorio;
- d) Elaborar anualmente y someter a la aprobación del Directorio el presupuesto y plan de negocios de la compañía;
- e) Responder por los bienes, valores, dineros y archivos de la compañía;
- f) Recibir dineros de la compañía y manejarlos;
- g) Presentar al Directorio o a la Junta General, cuando así lo solicitaren, los estados de situación financiera, balances de prueba y demás documentos que fueran requeridos;
- h) Informar a la Junta General de las operaciones sociales realizadas o por efectuarse y proporcionar a los Comisarios todos los datos necesarios para su labor;
- i) Presentar anualmente un Informe al Directorio sobre las gestiones administrativas y resultados financieros del ejercicio económico correspondiente, previa su presentación a la Junta General de Accionistas, sin perjuicio de que estos organismos le pudieran pedir en cualquier momento los informes que creyera convenientes;
- j) Formular proyectos del reglamento y presentarlos al Directorio;
- k) Llevar los libros de Actas de Junta General de Accionistas y del Directorio;
- l) Escoger libremente a los trabajadores de la Compañía, empleados y obreros, contratar con ellos fijando sus remuneraciones y labores y dar por terminados dichos contratos cuando fuere del caso;
- m) Organizar las oficinas, dependencias y acciones de la Compañía y cuidar directamente o por intermedio de funcionarios y empleados que los trabajos se realicen en la forma más adecuada y eficiente;
- n) Suscribir a nombre de la Compañía, conjunta o individualmente con el Presidente de ésta, todos los actos y contratos necesarios para la buena marcha de los negocios sociales, pudiendo firmar documentos, pagarés, letras de cambio y cualquier otro instrumento o documento legal que la obligue, cederlos, endosarlos, protestarlos o descontarlos, acorde con los límites establecidos por la Junta General.
- o) Girar sobre las cuentas bancarias de la Compañía y efectuar toda clase de operaciones necesarias e inherentes al giro social que no corresponda por Ley o por el Estatuto a otro funcionario.
- p) Adquirir bienes inmuebles y enajenar y constituir hipotecas y cualquier otro tipo de gravamen sobre los bienes raíces de la Compañía.
- q) Convocar a la Junta General de Accionistas;
- r) Ejercer las funciones que le imponga la Junta General o el Directorio;
- s) Ejercer todas las demás funciones que fueren necesarias o convenientes para el cumplimiento de la finalidad social de la Compañía.

*J. H.*

*[Large handwritten signature]*

## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1751306455

**Nombres del ciudadano:** MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

**Fecha de nacimiento:** 25 DE MAYO DE 1996

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** ESTUDIANTE

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** No Registra

**Fecha de Matrimonio:** No Registra

**Nombres del padre:** MACIAS MONTESDEOCA FULTON EULOGIO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** SORNOZA MOLINA MARIA MERCEDES

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 19 DE MAYO DE 2015

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 3 DE DICIEMBRE DE 2018

Emisor: MARCO ANTONIO QUEZADA VELASCO - PICHINCHA-QUITO-NT 14 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 186-177-83920



186-177-83920

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

No 175130645-5



CÉDULA DE CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
**MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO**  
LUGAR DE NACIMIENTO:  
**PICHINCHA QUITO**  
**SANTA PRISCA**  
FECHA DE NACIMIENTO: **1986-05-25**  
NACIONALIDAD: **ECUATORIANA**  
SEXO: **M**  
ESTADO CIVIL: **SOLTERO**



*[Signature]*  
**00006717**

*Compadre*

INSTRUCCIÓN: **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **ESTUDIANTE**

V2338V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **MACIAS MONTEDEOCA FULTON EULOGIO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **SORNOZA MOLINA MARIA MERCEDES**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN:  
**QUITO**

2015-05-19

FECHA DE EXPIRACION:  
2025-05-19



*[Signature]*

*[Signature]*

DIR. GEN. REG. CIVIL

DIR. GEN. REG. CIVIL



CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
4 DE FEBRERO 2018



013

JUNTA No

013 - 177

NUMERO

1751306455

CÉDULA

1751306455

**MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO**

APELLIDOS Y NOMBRES



PICHINCHA  
PROVINCIA  
QUITO  
CANTÓN  
KENNEDY  
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN:  
ZONA. 7



*[Large handwritten signature]*

NOTARIA DECIMO CUARTA DEL CANTON QUITO  
Certifico y doy fe que la(s) persona(s) fotocopiada(s) en (esta) forma(s) al original que han sido presentada(s) en esta Notaría para su certificación.

Quito, 03 de DIC de 2018

*[Signature]*  
DR. ALEX BARRERA ESPIN

NOTARIO DEL 10 CUARTO DEL CANTON QUITO



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



**Ficha Registral-Bien Inmueble**

**7333**



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina  
Telf.052624758  
www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18026868, certifico hasta el día de hoy 19/11/2018 16:28:23, la Ficha Registral Número 7333.

**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif. Predial: 1163302030  
Fecha de Apertura: jueves, 18 de septiembre de 2008

Tipo de Predio: LOCAL  
Parroquia : MANTA



**Información Municipal:**

Dirección del Bien: Centro Comercial denominado "THE HAPPENING PLACE"

**LINDEROS REGISTRALES:**

Compraventa relacionada con el LOCAL COMERCIAL A VEINTICINCO, del Centro Comercial denominado "THE HAPPENING PLACE", ubicada en la Planta Alta con un área de Treinta y cinco metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados. Cuyos linderos y dimensiones son los siguientes. Local Comercial con proyección para medio baño, ubicado en la Planta alta, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con cubierta del mismo. POR ABAJO. Lindera con el local comercial B 05 y área común de caminería. POR EL NORTE. Lindera con el local comercial A 26 en 6,92 metros. POR EL SUR. Lindera con el local comercial A 24 en 7,29 metros. POR EL ESTE: Lindera con área común de caminería en línea curvada en 5,01 metros. POR EL OESTE. Lindera con el local comercial A 31, área común de escalera y local A 32 con 5 metros. En consecuencia, al LOCAL COMERCIAL A-25, le corresponde un Área Útil o exclusiva 35,65mts2., área común de. 61,19 metros cuadrados. Área de terreno de. 65,76mts2. alícuota de: 0.0206%.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	PLANOS	36 11/oct/2004	355	356
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	23 11/oct/2004	936	998
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2095 25/ago/2005	28.614	28.649
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3337 02/dic/2009	54.705	54.745

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**Registro de : PLANOS**

[ 1 / 4 ] PLANOS

Inscrito el : lunes, 11 de octubre de 2004

Número de Inscripción: 36

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4635

Folio Inicial:355

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SÉPTIMA

Folio Final:356

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Escritura/Juicio/Resolución:

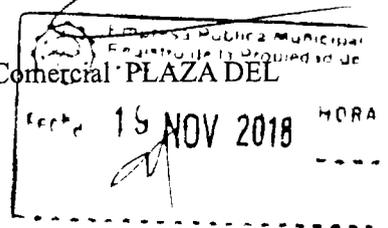
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 de septiembre de 2004

Fecha Resolución:

**a.- Observaciones:**

Constitucion de Plano, denominado "THE HAPPENING PLACE", destinado al Centro Comercial PLAZA DEL SOL.

**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**



00006718



Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CONSTRUCTOR	80000000009159	UNIFELSA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	80000000002278	COMPANIA REALNET S.A.		MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	23	11/oct/2004	936	998

[ 2 / 4 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el : lunes, 11 de octubre de 2004      **Número de Inscripción:** 23      Tomo:1  
**Nombre del Cantón:** MANTA      **Número de Repertorio:** 4634      Folio Inicial:936  
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARÍA SÉPTIMA      Folio Final:998  
**Cantón Notaría:** GUAYAQUIL

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 30 de septiembre de 2004

**Fecha Resolución:**

a.- Observaciones:

Constitucion al Regimen de Propiedad Horizontal denominado "THE HAPPENING PLACE", destinado a Centro Comercial que celebran las Compañías Realnet S. A. y Unifelsa S.A.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CONSTRUCTOR	800000000004351	COMPANIA UNIFELSA S. A.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	800000000002278	COMPANIA REALNET S.A.		MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2013	27/ago/2002	18.336	18.344
COMPRA VENTA	593	08/mar/2002	4.849	4 860

registro de : COMPRA VENTA

[ 3 / 4 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 25 de agosto de 2005      **Número de Inscripción:** 2095      Tomo:1  
**Nombre del Cantón:** MANTA      **Número de Repertorio:** 4058      Folio Inicial:28.614  
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARÍA SÉPTIMA      Folio Final:28.649  
**Cantón Notaría:** GUAYAQUIL

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 23 de junio de 2005

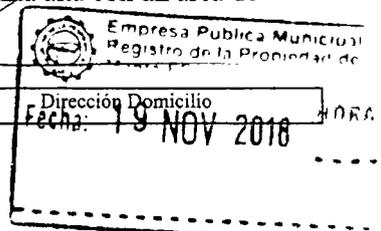
**Fecha Resolución:**

a.- Observaciones:

Compraventa de bien inmueble que hace la Compañía Realnet S. A. a favor de la Compañía Braslav S. A. y Entrega de Obra que hace la Compañía Unifelsa S.A, unica y exclusivamente para la entrega de Obra, a favor de la Compradora, ubicado en el sitio La Silla de Barbasquillo en la Ciudad de Manta, Provincia de Manabi, que forman parte del proyecto inmobiliario denominado PLAZA DEL SOL MANTA, El Edificio "THE HAPPENING PLACE. Formando parte del Centro Comercial denominado "THE HAPPENING PLACE", se halla: Local Comercial B cero cinco, ubicada en la planta baja con un área de Sesenta Metros Cuadrados Noventa y Cinco Decímetros Cuadrados (60.95M2). Y del Local Comercial A Veinticinco, ubicada en la planta alta con un área de Treinta y cinco metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000005885	COMPANIA BRASLAV S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	





PROMOTORA- 80000000004351 COMPAÑIA UNIFELSA S. A. MANTA  
CONSTRUCTORA  
VENDEDOR 80000000004210 ZAMORA R FLERIDA CLEMENTINA NO DEFINIDO MANTA  
VENDEDORA 80000000002278 COMPAÑIA REALNET S.A. MANTA

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	36	11/oct/2004	355	356
PROPIEDADES HORIZONTALES	23	11/oct/2004	936	998

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 4 / 4 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 02 de diciembre de 2009 **Número de Inscripción:** 3337 Tomo:91  
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6841 Folio Inicial:54.705  
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:54.745  
Cantón Notaría: MANTA

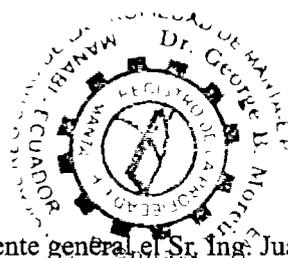
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 15 de septiembre de 2009

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

LA COMPAÑIA COHECO CIA LTDA, Representada por su gerente general, el Sr. Ing. Juan Bertero Panchano, Compraventa relacionada con el LOCAL COMERCIAL A- VEINTICINCO y el ESTACIONAMIENTO SIGNADO CON EL NUMERO VEINTE del condominio TORRE DEL SOL



b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	80000000034055	COMPANIA COHECO CIA. LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	80000000005885	COMPANIA BRASLAV S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2095	25/ago/2005	28.614	28.649

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<< Total Inscripciones >>	4

**Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.**

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las : 16:28:23 del lunes, 19 de noviembre de 2018

A petición de: COHECO S.A.

Elaborado por :MARIA ASUNCIÓN CEDEÑO CHAVEZ

1306998822

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador



Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

Fecha: 19 NOV 2018

El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad

HORA:



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

00006719

Ficha Registral-Bien Inmueble

7336



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina  
Telf.052624758  
www.registropmanta.gob.ec



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18026868, certifico hasta el día de hoy 19/11/2018 14:49:12, la Ficha Registral Número 7336

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1163303020  
Fecha de Apertura: jueves, 18 de septiembre de 2008

Tipo de Predio: EDIFICIO  
Parroquia : MANTA

Información Municipal:  
Dirección del Bien: Condominio Torre del Sol

#### LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el ESTACIONAMIENTO VEINTE, ubicado en la planta de sotano con un área neta de once metros cuadrados once decímetros cuadrados (11,11mts2), cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: POR ARRIBA: Lindera con area común. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área comun de circulacion vehicular en dos metros veinte centímetros. POR EL SUR: Lindera con las bodegas once y doce en dos metros veinte centímetros.. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento diecinueve en cinco metros cinco centímetros. POR EL OESTE: Lindera con area comun en cinco metros cinco centímetros. En consecuencia el ESTACIONAMIENTO VEINTE, tiene una alicuota o cuota de condominio equivalente a cero enteros veinticinco centesimas por ciento (0,25%) sobre el solar y demas bienes comunes. A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral municipal numero uno uno seis tres tres cero tres cero veinte (1163303020). AREAS: Area neta once metros cuadrados once decímetros cuadrados (11,11mts2), area de terreno tres metros cuadrados ochenta y seis decímetros cuadrados (3,86mts2). Area comun Ocho metros cuadrados setenta y cuatro decímetros cuadrados (8,64mts2). Area total diecinueve metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados (19,75mts2).

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número	Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	PLANO DE TERRENOS	33	01/oct/2004	326	331
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	21	01/oct/2004	820	913
PROPIEDADES HORIZONTALES	RECTIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	30	15/dic/2004	1.218	1.225
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2615	21/nov/2006	35.873	35.910
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3337	02/dic/2009	54.705	54.745

#### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : PLANOS

[ 1 / 5 ] PLANOS

Inscrito el : viernes, 01 de octubre de 2004

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de septiembre de 2004

Fecha Resolución:

Número de Inscripción: 33  
Número de Repertorio: 4473

Tomo:1  
Folio Inicial:326  
Folio Final:331





**a.- Observaciones:**

constitucion de Planos del Condominio denominado TORRE DEL SOL. Sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la Ciudad de Manta.

**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000009159	UNIFELSA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	800000000004210	COMPANIA REALNET S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	

**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:**

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	21	01/oct/2004	820	913

[ 2 / 5 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el : viernes, 01 de octubre de 2004      **Número de Inscripción:** 21      Tomo:1  
Nombre del Cantón: MANTA      **Número de Repertorio:** 4472      Folio Inicial:820  
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA      Folio Final:913  
Cantón Notaría: MANTA  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de septiembre de 2004  
Fecha Resolución:

**a.- Observaciones:**

Constitucion de Propiedad Horizontal del Condominio Denominado TORRE DEL SOL. Sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la Ciudad de Manta.

**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000004210	COMPANIA REALNET S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	800000000004351	COMPANIA UNIFELSA S A.	NO DEFINIDO	MANTA	

**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:**

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2013	27/ago/2002	18.336	18.344
COMPRA VENTA	593	08/mar/2002	4.849	4.860

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[ 3 / 5 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

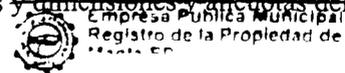
Inscrito el : miércoles, 15 de diciembre de 2004      **Número de Inscripción:** 30      Tomo:1  
Nombre del Cantón: MANTA      **Número de Repertorio:** 5796      Folio Inicial:1.218  
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SÉPTIMA      Folio Final:1.225  
Cantón Notaría: GUAYAQUIL  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 09 de diciembre de 2004  
Fecha Resolución:

**a.- Observaciones:**

\*\*Rectificación de Escrituras pública de Propiedad Horizontal, declara que es necesario rectificar como en efecto rectifica ciertos linderos y mensuras constantes en el Anexo C, a la escritura pública otorgada con fecha 27 de Septiembre del 2004, inscrita el 01 de Octubre del 2004, que se referia a linderos y dimensiones y alcuotas del Condominio TORRE DEL SOL.

**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio



Fecha 19 NOV 2018 HORA:



**Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP**

00006720



RECTIFICADOR 80000000004210ZAMORA R FLERIDA CLEMENTINA NO DEFINIDO MANTA  
RECTIFICADOR 800000000004351COMPAÑIA UNIFELSA S.A. NO DEFINIDO MANTA

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	21/4	01/oct/2004	820	913

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 4 / 5 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 21 de noviembre de 2006 **Número de Inscripción:** 2615 Tomo:1  
Nombre del Cantón: GUAYAQUIL **Número de Repertorio:** 5617 Folio Inicial:35.873  
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SÉPTIMA Folio Final:35.910  
Cantón Notaría: GUAYAQUIL

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 01 de junio de 2006

**Fecha Resolución:**

a.- Observaciones:

la Compañía Realnet S. A., vende a favor de la Compañía Braslav S. A., y entrega de Obra que hace la Compañía Unifelsa S.A., a favor de la compradora, Compraventa relacionada con los Estacionamientos Ocho y Estacionamiento Veinte, del condominio denominado "Torre del Sol", ubicado en el solar identificado como Dos Uno que formo parte de uno de mayor extension identificado como Dos (B), ubicado en el Sitio La Silla de Barbasquillo en la Ciudad de Manta.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000005885	COMPAÑIA BRASLAV S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	800000000002278	COMPAÑIA REALNET S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	33	01/oct/2004	326	331
PROPIEDADES HORIZONTALES	21	01/oct/2004	820	913

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 5 / 5 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 02 de diciembre de 2009 **Número de Inscripción:** 3337 Tomo:91  
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6841 Folio Inicial:54.705  
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:54.745  
Cantón Notaría: MANTA

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** martes, 15 de septiembre de 2009

**Fecha Resolución:**

a.- Observaciones:

LA COMPAÑIA COHECO CIA LTDA, Representada por su gerente general el Sr. Ing. Juan Bertero Panchano, Compraventa relacionada con el LOCAL COMERCIAL A- VEINTICINCO y el ESTACIONAMIENTO SIGNADO CON EL NUMERO VEINTE del condominio TORRE DEL SOL

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000034055	COMPAÑIA COHECO CIA. LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA	Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
VENDEDOR	800000000005885	COMPAÑIA BRASLAV S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Fecha: 19 NOV 2018 HORA:  
Pag 3 de 4

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2095	25/ago/2005	28.61	28.649

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	2
<b>&lt;&lt; Total Inscripciones &gt;&gt;</b>	<b>5</b>



**Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.**

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las : 14:49:12 del lunes, 19 de noviembre de 2018

A petición de: COHECO S.A.

Elaborado por :MARIA ASUNCIÓN CEDEÑO CHAVEZ  
1306998822



Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**  
Firma del Registrador



El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.

**ESPACIO EN BLANCO**

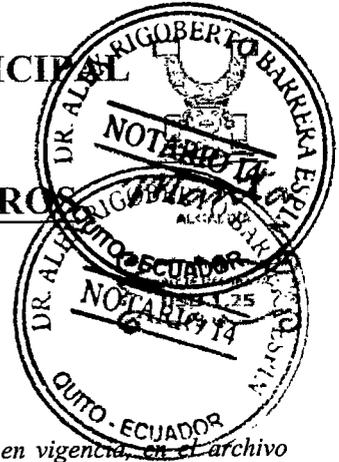
Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de Manta-EP  
Fecha: **19 NOV 2018** HORA: \_\_\_\_\_  
Pag 4 de 4



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**

**00006721**

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS**



**CERTIFICADO DE AVALÚO**

**N° 00157182**

N° ELECTRÓNICO : 63127

Fecha: Jueves, 22 de Noviembre de 2018

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-16-33-02-030

Ubicado en: LC.A 25 C.C."THE HAPPENING PLA

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

a Neta:	35.65 m <sup>2</sup>
Comunal:	61.19 m <sup>2</sup>
Área Terreno:	65.76 m <sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1790043800001	CIA.COHECO CIA.LTDA.-.

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 19,222.96

CONSTRUCCIÓN: 26,444.80

AVALÚO TOTAL: 45,667.76

SON: CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019".

**C.P.A. Javier Cevallos Morejón**  
Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

NOTARIA DÉCIMO CUARTA DEL CANTÓN QUITO  
Certifico y doy fé, que la (s) presente (s)  
fotocopia (s) es (son) igual (es) al documento  
electrónico cuyo dominio ha sido constatado  
en esta Notaria para su certificación.

Quito, 23 de Noviembre de 2018

Dr. Alex Barrera Espín  
NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO

Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)



V8193RXXGA4

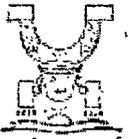
Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) opción Municipio en Línea - Verificar Documentos electrónicos o leyendo el código QR



Impreso por ALCIVAR MACIAS XAVIER ANTONIO, 2018-11-22 16:59:15.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS**

**CERTIFICADO DE AVALÚO**

**N° 00157183**

N° ELECTRÓNICO : 63128

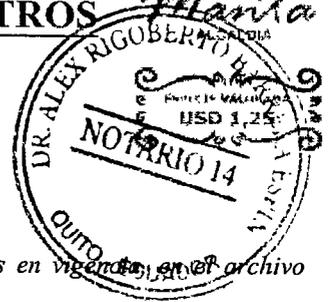
Fecha: Jueves, 22 de Noviembre de 2018

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia en el archivo existente se constató que:

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-16-33-03-020

Ubicado en: ED.TORRE DEL SOL EST.20



**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 11.11 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 8.64 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 3.86 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1790043800001	CIA.COHECO CIA.LTDA.-.

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 1,128.36  
CONSTRUCCIÓN: 2,752.01  
AVALÚO TOTAL: 3,880.37

SON: TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA DÓLARES CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS

“Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 – 2019”.

**C.P.A. Javier Cevallos Morejón**  
**Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)**

NOTARIA DÉCIMO CUARTA DEL CANTÓN QUITO  
certifico y doy fé, que la (s) presente (s)  
copia (s) es (son) igual (es) al documento  
electrónico cuyo dominio ha sido constatado  
por esta Notaria para su certificación.

Quito, ... 03.11.2018

**Dr. Alex Barrera Espín**  
NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO

Este documento está firmado electrónicamente  
Código Seguro de Verificación (CSV)



V8192S1ED1Q

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) opción Municipio en Línea - Verificar Documentos electrónicos o leyendo el código QR



Impreso por ALCIVAR MACIAS XAVIER ANTONIO, 2018-11-22 16:59:34.

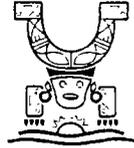
00006722



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA



2



Nº 0005623



LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
perteneiente a CIA.COHECO CIA.LTDA..  
ubicada LC.A 25 C.C."THE HAPPENING PLA / ED.TORRE DEL SOL EST.20  
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad  
de \$49548.13 CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO DOLARES 13/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

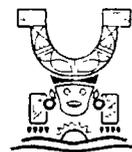
Elaborado: Jose Zambrano

23 DE NOVIEMBRE DEL 2018

Manta, \_\_\_\_\_

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0124957

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de \_\_\_\_\_  
**COHECO S.A.**

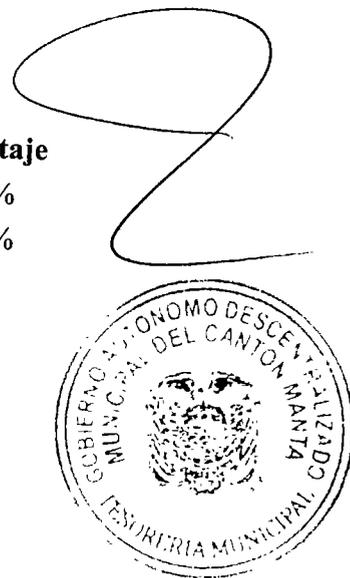
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, jueves 22 noviembre 2018 de 20 \_\_\_\_\_

VALIDO PARA LAS CLAVES:

Clave catastral	Dirección	Porcentaje
1-16-33-02-030	LC.A 25 C.C. "THE HAPPENING PLA	100,00%
1-16-33-03-020	ED.TORRE DEL SOL EST.20	100,00%

~~MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
CANCELA  
Fecha~~





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: **911** RUC: 1360020070001 COMPROBANTE DE PAGO  
 Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12  
 Teléfono: 2621777 - 2611747

000121469

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

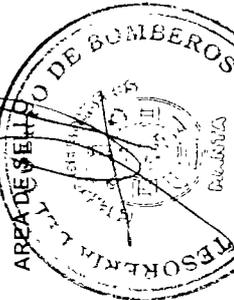
C.I./R.U.C.: CIA. COHECO CIA. LTDA.  
 NOMBRES:  
 RAZÓN SOCIAL: ED. TORRE DEL SOL EST. 20/LC.A 25  
 DIRECCIÓN:

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
 AVALÚO PROPIEDAD:  
 C. BARRIO DEL PREDIO: LA

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 599224  
 CAJA: VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARIANNA  
 FECHA DE PAGO: 29/11/2018 14:50:52



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
	TOTAL A PAGAR	3.00
	VALIDO HASTA: miércoles, 27 de febrero de 2019	
	CERTIFICADO DE SOLVENCIA	

ORIGINAL CUENTE

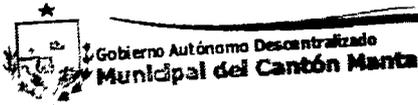
2

00006723



ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

5



# COMPROBANTE DE PAGO

23/11/2018 15:28:18

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN DE UN (LC A 25 C C "THE HAPPENING PLA / ED TORRE DEL SOL EST 20) CON LA CUANTIA DE \$49548.13 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-16-33-02-030	65,76	45667,76	389682	41598

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1790043800001	CIA COHECO CIA LTDA	LC A 25 C C "THE HAPPENING PLA	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
			Impuesto Principal Compra-Venta	20,57
			<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>21,57</b>
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		21,57
1751306455	MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO	S/N	<b>SALDO</b>	<b>0,00</b>

EMISION: 23/11/2018 15:28:16 MAYRA STHEFANIE SOLÓRZANO MENDOZA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

**CANCELADO**

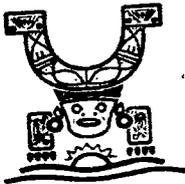
Este documento es firmado electrónicamente

Código de Verificación (CSV)



T333643638

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR.



# COMPROBANTE DE PAGO

23/11/2018 15:27:41

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN DE UN (LC.A 25 C C "THE HAPPENING PLA / ED.TORRE DEL SOL EST 20) CON LA CUANTIA DE \$49548.13 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-16-33-02-030	65,76	45667,76	389678	41597

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1790043800001	CIA COHECO CIA LTDA	LC A 25 C C "THE HAPPENING PLA	Impuesto principal	495,48
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	148,64
			<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>644,12</b>
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		644,12
1751306455	MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO	S/N	<b>SALDO</b>	<b>0,00</b>

EMISION: 23/11/2018 15:27:39 MAYRA STHEFANIE SOLÓRZANO MENDOZA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

**CANCELADO**

Hora: \_\_\_\_\_

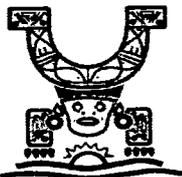
Este documento es firmado electrónicamente

Código de Verificación (CSV)



T548529048

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web [www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR.





NOTARÍA VIGÉSIMA NOVENA  
Dr. Rolando Falconi Molina  
00006724

ESCRITURA NÚMERO:

2014	17	01	29	P00157
------	----	----	----	--------

RAZON:- A PETICIÓN ESCRITA DE LA DOCTORA SANDRA CHIRIBOGA DAVILA, CON MATRICULA PROFESIONAL NÚMERO 3140 DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE PICHINCHA, PROTOCOLIZO EN MI REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DEL PRESENTE AÑO, LOS DOCUMENTOS QUE CORRESPONDEN A LA ESCRITURA PÚBLICA DE REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA COHECO S.A., CONSTANTE DE TRECE (13) FOJAS ÚTILES. INCLUIDA LA PETICIÓN.-

QUITO, A 30 DE ENERO DEL 2014

EL NOTARIO,

  
DR. ROLANDO FALCONI MOLINA  
NOTARIO VIGÉSIMO NOVENO DEL CANTON QUITO

JPCP

DI: 2 COPIAS

## ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA COHECO S.A.

00006725

**CAPITULO PRIMERO: ARTICULO PRIMERO.- DENOMINACIÓN:** La denominación de la compañía es **COHECO S.A.**

**ARTICULO SEGUNDO.- DOMICILIO.-** El domicilio principal de la Compañía está en el Distrito Metropolitano de Quito, pero podrá establecer sucursales, agencias, oficinas y delegaciones en otros lugares del país y el exterior, así como trasladar su domicilio principal a otro lugar dentro del territorio nacional, sujetándose para ello a los trámites y formalidades legales.

**ARTICULO TERCERO.- OBJETO SOCIAL.-** El Objeto Social de la compañía es la importación, venta, instalación, mantenimiento, modernización, reparación de equipos de transporte vertical y horizontal, importación y comercialización de sus partes y piezas; así como la importación, exportación y comercialización de todo tipo de líneas, productos y servicios relacionados con la construcción.

**ARTICULO CUARTO.- CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL:** Para el cumplimiento de su objeto social la Compañía podrá comprar, arrendar o vender bienes muebles o inmuebles, importar equipos, partes, piezas o repuestos necesarios para instalar la infraestructura que requiere la compañía para el cumplimiento de su objeto social, y en general, celebrar y ejecutar todo tipo de acto, convenio o contrato civil, mercantil, o de cualquier otra naturaleza que sea permitido por la Ley Ecuatoriana; actuar como agente, representante, mandataria o comisionista de otras empresas nacionales o extranjeras en el país o en el exterior, así mismo podrá asociarse con personas naturales o empresas de este tipo, nacionales o extranjeras, para proyectos o trabajos determinados o para el cumplimiento del objeto social en general, formando asociaciones, consorcios o cualquier otro tipo de acuerdo permitido por la Ley; Intervenir como socia o accionista en la formación o constitución de toda clase de sociedades o compañías, corporaciones, asociaciones, empresas y demás personas jurídicas o entes comerciales y participar en los aumentos o disminuciones de capital, fusiones o transformaciones de las mismas; adquirir, tener, poseer acciones, participaciones o partes beneficiarias de otras sociedades o compañías; aceptar y ejercer agencias y representaciones de terceros, nacionales o extranjeros, en el país y en el exterior; y, en general, realizar toda clase de actos, contratos, negocios y operaciones permitidos por la ley, que sean acordes con su objeto social y necesarios y convenientes para su cumplimiento.

**ARTICULO QUINTO.- DURACIÓN:** La Compañía tiene un plazo de duración de CINCUENTA años, contados a partir de la inscripción de la presente escritura pública en el Registro Mercantil. Este plazo podrá prorrogarse o reducirse para lo cual se observarán las disposiciones legales pertinentes, lo mismo que para el caso de disolución anticipada de la Compañía.

**CAPITULO SEGUNDO: DEL CAPITAL Y LAS ACCIONES.- ARTICULO SEXTO. - CAPITAL SOCIAL:** El Capital Suscrito de la compañía es de ciento treinta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (**USD \$ 135,000.00**) dividido en ciento treinta y cinco mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América (USD \$ 1.00) cada una, íntegramente suscrito y pagado, distribuido entre los accionistas de la compañía de conformidad con el cuadro que se transcribe a continuación:

ACCIONISTA	CAPITAL SUSC. Y PAGADO	NUMERO DE ACCIONES	PORCENTAJE
Gustavo Correa Holguín	US\$ 67,500.00	67.500	50%
MELCO DE COLOMBIA LTDA	US\$ 67,500.00	67.500	50%
TOTAL	US\$ 135,000.00	135.000	100%

El capital autorizado es de doscientos setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 270,000.00).

**ARTICULO SEPTIMO.- TITULOS O CERTIFICADOS DE ACCIONES:** Los títulos que expide la Compañía en representación de las acciones en las que se divide el capital social serán nominativos y podrán amparar a elección del accionista una o más acciones. Los títulos o certificados de acciones deberán ser firmados por el Presidente de la compañía y el Gerente General. No se expedirán títulos definitivos sino en representación de

acciones liberadas, aclarándose que en caso que un accionista sea titular de varias acciones, los pagos parciales que efectúe no se imputarán para la liberación de una o algunas de ellas, sino que se aplicarán proporcionalmente a todas. Los títulos o certificados de acciones se extenderán en libros talonarios correlativamente numerados.

**ARTICULO OCTAVO.- PROPIEDAD DE LAS ACCIONES:** La Compañía considerará como propietario de las acciones a quien aparezca como tal en el Libro de Acciones y Accionistas.

**ARTICULO NOVENO.- INDIVISIBILIDAD DE LAS ACCIONES:** Cada una de las acciones en que se divide el capital social es indivisible.- En consecuencia, cuando haya varios propietarios de la misma acción nombrarán un representante común y responderán solidariamente frente a la Compañía de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista.

**ARTICULO DECIMO.- TRASPASO DE ACCIONES:** Los accionistas tienen derecho a negociar libremente sus acciones. El traspaso de las acciones nominativas se sujetará a las disposiciones legales vigentes al momento de verificarse, debiendo inscribirse el traspaso en el libro de acciones y accionistas. Esta inscripción no se efectuará en caso de traspaso de acciones en litigio, sino con autorización del Juez que conozca la causa.

**ARTICULO DÉCIMO PRIMERO.- ACCIONES CON GRAVAMENES:** Las acciones admiten la constitución de los derechos de usufructo y prenda. En caso de usufructo de acciones, la calidad de accionista residirá en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá el derecho a participar en las ganancias sociales obtenidas durante el usufructo y que se repartan dentro del mismo; el ejercicio de los demás derechos de accionistas corresponderá al nudo propietario. En caso de acciones dadas en prenda, el deudor prendario recibirá los dividendos a no ser que instruyere expresamente y por escrito a la Compañía para que los entregue al Acreedor Prendario. El ejercicio de los derechos y obligaciones propias del accionista serán ejercidos por el deudor prendario. La constitución de los derechos reales sobre las acciones y en general las demás modificaciones que ocurran respecto al derecho sobre ellas se anotarán en el libro de acciones y accionistas.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- ACCIONES PREFERIDAS:** La Compañía podrá, previa decisión de la Junta General de Accionistas, emitir acciones preferidas de conformidad con lo establecido para el efecto en la Ley de Compañías y el Reglamento respectivo, las mismas que darán derecho a recibir los beneficios sociales, pero no darán derecho a voto en las Juntas Generales de Accionistas.

**ARTICULO DECIMO TERCERO.- INSCRIPCION COMO EMISORA PRIVADA DEL SECTOR NO FINANCIERO PARA NEGOCIACION PUBLICA DE ACCIONES:** La compañía podrá inscribirse en el Registro de Mercado de Valores como Emisora Privada para la Negociación Pública de Acciones, conforme lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, requiriendo para el efecto la aprobación de la Junta General de accionistas.

**ARTICULO DECIMO CUARTO.- EMISION DE OBLIGACIONES:** La Junta General de la compañía podrá acordar la emisión de obligaciones, de acuerdo a lo establecido para el efecto en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento.

**ARTICULO DECIMO QUINTO.- AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL:** El capital social de la compañía podrá ser aumentado en cualquier tiempo por resolución válidamente adoptada por la Junta General de Accionistas con el voto unánime del capital pagado concurrente de conformidad con la Ley de Compañías, salvo el caso de que el aumento de capital deba realizarse por requerimiento de la ley o de autoridad competente, a fin de evitar su liquidación anticipada, casos en los cuales tal resolución se adoptará con los votos válidos de más del cincuenta por ciento del capital suscrito y pagado. En caso de aumento de capital, los accionistas tendrán derecho preferente para suscribir tal aumento, en proporción a sus respectivas acciones, que lo ejercerán de conformidad con la Ley.

**ARTICULO DECIMO SEXTO.- ADMINISTRACION:** La Compañía será gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Directorio, el Gerente General y el Presidente de la compañía con las facultades señaladas por la Ley y el presente Estatuto.

**CAPITULO TERCERO: DE LA JUNTA GENERAL.- ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- ORGANISMO MAXIMO.** La Junta General de Accionistas, legalmente convocada y reunida es la máxima autoridad de la Compañía,

00006726

con amplios poderes para resolver todos los asuntos relacionados a los negocios sociales y para tomar las decisiones que juzgue conveniente en defensa de los intereses sociales.

**ARTICULO DECIMO OCTAVO.- CONCURRENCIA.-** Los accionistas pueden asistir a las reuniones de la Junta General personalmente o por medio de un representante, de conformidad con la Ley de Compañías y el Reglamento de Juntas generales.

El poder de representación se conferirá mediante carta poder dirigida al Presidente de la compañía o al Gerente General para cada Junta General, o mediante poder otorgado ante Notario Público. El representante convencional puede ser otro accionista u otra persona extraña, pero en ningún caso un accionista podrá designar a más de una persona para que lo represente. No podrán ser designados representantes de los accionistas ni los comisarios ni los administradores de la compañía, salvo el caso de representación legal.

**ARTICULO DECIMO NOVENO.- CLASES DE JUNTAS GENERALES:** La Junta General de Accionistas puede ser ordinaria o extraordinaria.

La Junta General Ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los tres primeros meses posteriores a la finalización del ejercicio económico para considerar los asuntos especificados en el artículo doscientos treinta y uno de la Ley de Compañías y para cualquier otro asunto puntualizado en la convocatoria. La Junta General Extraordinaria se reunirá cuando sea convocada para conocer y resolver los asuntos puntualizados en su convocatoria. En todo caso la Junta General Ordinaria podrá resolver sobre la remoción y suspensión de los administradores de la compañía y los comisarios, aun cuando tal remoción o suspensión no figure puntualizada en el texto de la convocatoria. La Junta Universal podrá reunirse en cualquier tiempo, para tratar cualquier asunto, cuando se encuentren presentes la totalidad de los representantes del capital social pagado y expresen su consentimiento unánime de constituirse en este tipo de Junta. En la Junta Universal cualquiera de los Accionistas o sus representantes pueden oponerse a la discusión de los asuntos sobre los cuales no se consideren lo suficientemente informados.

**ARTICULO VIGESIMO.- LUGAR DE REUNION Y DIRECCION:** Las Juntas Generales Ordinarias o Extraordinarias se reunirán en el domicilio principal de la Compañía. La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional.- Las Juntas Generales de Accionistas estarán presididas por la persona elegida en cada caso por los presentes en la reunión; y actuará como Secretario el Gerente General o quien haga sus veces, o el accionista designado para el efecto por la respectiva Junta.

**ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- CONVOCATORIA:** Salvo la Junta General Universal que no requiere la convocatoria, las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias serán convocadas por el Gerente General, el Presidente de la compañía y en caso de urgencia por el Comisario. La convocatoria se hará por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la Compañía, con por lo menos ocho días de anticipación de la fecha fijada para la reunión sin contar el día de la publicación ni el día de la Junta General, y por correo electrónico a la dirección que los accionistas registren y comuniquen oportunamente a la gerencia de la compañía estableciendo claramente el tipo de asamblea y el lugar y la hora de reunión. La convocatoria anunciará el objeto de la reunión. Si por falta de quórum no se pudiere reunir la Junta General en primera convocatoria, se procederá a una segunda convocatoria la que no podrá demorarse más de treinta días contados a partir de la fecha fijada para la primera reunión y por los mismos medios establecidos para la primera convocatoria. En la segunda convocatoria no podrá modificarse el objeto de la primera convocatoria. En tercera convocatoria se estará a lo dispuesto en el artículo 240 de la Ley de Compañías.

**ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- ASISTENCIA DE LOS COMISARIOS:** Los Comisarios de la Compañía serán especial e individualmente convocados para que concurran a las Juntas Generales de Accionistas. Esta convocatoria podrá hacerse ya sea mencionándolos en la misma convocatoria a la Junta General por la prensa o mediante comunicación escrita. La inasistencia de los Comisarios a la Junta General no será causa de diferimiento de la reunión.

**ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- QUORUM:** Para que la Junta General pueda instalarse a deliberar en primera convocatoria será necesario que los accionistas concurrentes representen más del cincuenta por ciento del capital pagado. En segunda convocatoria la Junta se instalará con los accionistas asistentes, de conformidad con la Ley.

**ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- DIFERIMIENTO:** Cualquier accionista que declare que no está suficientemente informado sobre los puntos de discusión podrá pedir que la reunión de la Junta General se diferiera por un máximo de tres días, siempre y cuando tal propuesta de diferimiento cuente con el apoyo de un número de accionistas que represente por lo menos la cuarta parte del capital pagado por los concurrentes a la Junta. La reunión no podrá diferirse cuando la Junta hubiere sido convocada por los Comisarios con el carácter de urgente. El diferimiento se lo autorizará por una sola vez.

**ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- RESOLUCIONES:** Las resoluciones de las Juntas Generales serán tomadas por mayoría simple de votos del capital pagado concurrente, sin perjuicio de las excepciones que al respecto establezca la Ley y el presente Estatuto. Cada acción equivale a un voto en la Junta General de Accionistas.

**ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- ACTAS Y EXPEDIENTES:** De cada Junta General se levantará un acta que podrá ser aprobada en la misma reunión y deberá ser asentada en un libro especial, denominado libro de actas de juntas generales que estará a cargo del Gerente General. Además de cada Junta General se formará un expediente que contendrá la copia del acta de la sesión y los demás documentos que sirven para justificar que la Junta se celebró válidamente.

**ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL:** Son atribuciones de la Junta General:

- a) Designar al Gerente General; a los miembros del Directorio y de entre sus miembros al Presidente de la Compañía y decidir sobre su remoción;
- b) Designar un Comisario principal y un suplente, revocar sus nombramientos y fijar sus retribuciones;
- c) Exigir al Directorio, Gerente General, auditores externos, contador, comisarios y demás funcionarios de la compañía, la presentación de cualquier información que considere conveniente, incluyendo los balances y cuentas del ejercicio, y tomar las decisiones más convenientes;
- d) Resolver sobre el reparto de utilidades determinando la cuota para amortizaciones y reservas legales tomando en cuenta las propuestas presentadas a este respecto por el Gerente General;
- e) Vigilar las finanzas de la compañía;
- f) Resolver todos los asuntos que no fueren de competencia privada de algún otro organismo;
- g) Aprobar la valoración anual de la empresa realizada técnicamente por la persona natural o jurídica designada por la Junta General para el efecto.
- h) Las demás establecidas en la Ley y el presente Estatuto.

Las siguientes resoluciones de la Junta General podrán ser adoptadas únicamente por unanimidad de votos de la totalidad del capital pagado concurrente de la compañía, conforme el artículo vigésimo primero de este Estatuto Social:

- i) La modificación del Estatuto Social;
- j) La adquisición de sus propias acciones;
- k) El aumento o disminución del capital de la Compañía, salvo las excepciones establecidas el artículo décimo quinto de este Estatuto;
- l) La liquidación o disolución de la Compañía;
- m) Fijar la remuneración de los administradores de la compañía. En caso de no llegarse a un acuerdo unánime sobre este tema, le corresponderá al Directorio dirimir conforme se establece en el literal l) del artículo trigésimo primero de este Estatuto;
- n) La inscripción de la compañía como emisora privada del sector no financiero para la negociación pública de acciones, conforme el artículo décimo tercero de este Estatuto;
- o) La fusión, escisión o transformación de la compañía;
- p) La incorporación de una filial o la adquisición de una participación en el capital de cualquier tipo de persona jurídica, nacional o extranjera, salvo el caso de que tal adquisición sea producto de una dación en pago que responda al giro ordinario del negocio de la compañía, o la disposición de dichos intereses;
- q) Establecer periódicamente la suma de dinero por sobre la cual el representante legal de la compañía deba pedir su autorización para la adquisición, constitución de gravámenes o disposición de cualquier bien inmueble de propiedad de la compañía y autorizar tales eventos;
- r) Establecer periódicamente el monto hasta por el cual los Administradores de la compañía puede, con su sola firma, contratar créditos, obligaciones financieras u otorgar garantías, debiendo autorizar por

00006727

escrito cuando tales operaciones superen los montos establecidos; En caso de no lograrse unanimidad respecto a esta resolución, se indexará conforme el doble de la inflación registrada por el Banco Central del Ecuador, o el organismo que haga sus veces, en el ejercicio económico del período anterior.

- s) El nombramiento o remoción del auditor externo el cual deberá ser una firma acreditada internacionalmente.

**CAPITULO CUARTO: DEL DIRECTORIO.- ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- INTEGRACIÓN:**

4.1 El Directorio estará integrado por tres Directores Principales y tres Directores Suplentes, quienes durarán cinco años en el ejercicio de sus funciones y deberán permanecer en su cargo hasta ser legítimamente reemplazados. En la Junta General de Accionistas, cada Accionista propondrá un Director y un Suplente.

4.2 Si en algún momento se produce una vacante en el Directorio debido a la remoción, renuncia o ausencia permanente, el accionista que hubiere propuesto a tal Director propondrá a la Junta General su reemplazo. Hasta mientras se principalizará el Director Suplente.

4.3 El Directorio tendrá por lo menos una reunión ordinaria cada seis meses y en forma extraordinaria las veces que sean necesarias para el desempeño de sus funciones.

4.4. Las convocatorias para reunión de Directorio serán hechas por el Presidente del Directorio, mediante comunicación escrita enviada físicamente o por correo electrónico a cada miembro del Directorio con por lo menos diez días de anticipación a la reunión, convocatoria en la que se especificará la fecha y el lugar de la reunión así como los temas que se discutirán, convocatoria a la que se acompañará copias de los informes, estudios y cualquier otra información relativa a los temas que se van a tratar. No obstante, cualquier Director podrá solicitar al Presidente se convoque a una reunión extraordinaria, determinando los puntos a tratar en dicho órgano de administración. El Directorio podrá reunirse sin necesidad de convocatoria siempre que se encuentren todos sus miembros presentes y de acuerdo al orden del día propuesto para la reunión. Las reuniones del Directorio se llevarán a cabo en territorio ecuatoriano, a menos que se acuerde otra forma de reunión, o por vía teleconferencias o por medios electrónicos, acuerdo que será tomado por unanimidad.

4.5. Cada Director tendrá derecho a un voto en las reuniones del Directorio.

4.6. El Directorio será presidido por su Presidente o su respectivo suplente. El Presidente tendrá voto dirimente.

4.7. La Junta General de Accionistas podrá nombrar a un Director Suplente a través del mecanismo establecido en el aparte 4.1 de este artículo.

X **ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- SESIONES Y CONVOCATORIA:** El Directorio sesionará semestralmente de forma ordinaria y extraordinariamente cuando así lo solicite cualquiera de los miembros del Directorio o el Gerente General de la compañía. Las convocatorias serán hechas por medio del Gerente General o del Presidente del Directorio mediante comunicación enviada a cada uno de los miembros del Directorio físicamente o mediante correo electrónico; debiendo contarse, en todo caso, con la confirmación fehaciente de la recepción de dicha convocatoria.

**ARTICULO TRIGESIMO.- PRESIDENTE Y SECRETARIO:** Las sesiones del Directorio serán presididas por el Presidente de la Compañía y a su falta por el Director que hubiere sido designado para la sesión del Directorio que se trate. Si el Presidente o el Gerente General conocieren que alguno de los directores no concurrirá a la sesión de Directorio por cualquier causa, convocará al respectivo suplente. El Gerente General actuará como Secretario del Directorio.

**ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL DIRECTORIO:**

- a) Designar y autorizar al representante legal la suscripción de poderes generales o especiales, así como fijar su remuneración y decidir sobre la revocatoria de sus poderes.
- b) Velar por la buena marcha de la compañía;

- c) Resolver sobre los asuntos que someta a su consideración el Gerente General, en cuanto no sean competencia de otros organismos de la compañía;
- d) Supervisar la administración de la compañía;
- e) Conocer y resolver sobre las proformas presupuestarias de la compañía;
- f) Autorizar al representante legal, para que a nombre de la compañía pueda transigir, diferir el juramento decisorio, y comprometer el pleito en árbitros;
- g) Presentar a consideración de la Junta General, los proyectos de reformas a los Estatutos Sociales;
- h) Autorizar la creación de sucursales y agencias;
- i) Aprobar los reglamentos internos y modificarlos;
- j) Presentar a consideración de la Junta General los proyectos de Emisión de Obligaciones;
- k) Dictar normas de carácter general y especial relativas al régimen interno de la Compañía, así como las que correspondan al manejo del capital, haberes, propiedades y negocios de la misma;
- l) En el caso previsto en el literal n) del artículo vigésimo Séptimo de este Estatuto, contratar una empresa calificada para determinar, con relación a precios de mercado, la remuneración de los administradores, que cuya resolución deberá ser aceptada por la Junta General;
- m) Resolver sobre la emisión de obligaciones, el endeudamiento de la compañía y el otorgamiento de garantías, dentro de los límites fijados por la Junta General;
- n) Definir las políticas contables de la compañía, dentro de los parámetros legales vigentes;
- o) Los demás previstos en la Ley y en el presente Estatuto.

**ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- ATRIBUCION ESPECIAL:** El Directorio podrá también, sin necesidad de que se reúnan sus miembros, adoptar válidamente decisiones en los asuntos de su competencia, mediante documento suscrito individual o colectivamente por ellos, en que den a conocer su voto, opinión o decisión. El respectivo documento o documentos suscritos por los miembros del Directorio, colectiva o individualmente, se archivarán conjuntamente con las actas de las sesiones de este organismo. Las decisiones que se tomen por consentimiento escrito mediante este procedimiento, tendrán la misma fuerza y efecto que la votación de Directorio reunido en una sesión normal.

**ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- RESOLUCION Y QUORUM:** El Directorio tomará sus decisiones por mayoría simple de votos, siempre que todos sus miembros estén presentes en la reunión; para que el Directorio se pueda instalar es necesario que se encuentre presente el Presidente del Directorio o su suplente. En caso de empate en las decisiones, el Presidente tendrá voto dirimente. El quórum mínimo de instalación del Directorio será de dos Directores, en cuyo caso las resoluciones deberán ser tomadas por unanimidad.

**ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- LIBRO DE ACTAS:** El Directorio llevará un Libro de Actas de sesiones, en el cual se dejará constancia de sus resoluciones.

**CAPITULO QUINTO: DE LA REPRESENTACION LEGAL Y DIGNATARIOS DE LA COMPAÑIA.- ARTICULO TRIGESIMO QUINTO.- DEL PRESIDENTE DE LA COMPAÑIA:** El Presidente de la compañía durará tres años en sus funciones, podrá ser reelegido indefinidamente y presidirá las sesiones del Directorio. Para ser Presidente de la compañía no se requiere ser accionista de ella, debiendo ser designado conforme se establece en el literal a) del artículo vigésimo séptimo de este Estatuto. El Presidente de la compañía suscribirá junto con el Gerente General los títulos o certificados de acciones, convocará a Junta General de Accionistas y sesiones de Directorio, velará por el fiel cumplimiento de la ley, de estos estatutos y las resoluciones de la Junta General y del Directorio”.

**ARTICULO TRIGESIMO SEXTO.- GERENTE GENERAL:** El Gerente General será designado para un período de tres años pero podrá ser reelegido indefinidamente. La designación del Gerente General puede recaer en una persona que tenga o no la calidad de accionista de la Compañía. El Gerente General designado actuará como tal desde la fecha de la inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil. En caso de falta, ausencia o impedimento del Gerente General, lo reemplazará el Presidente de la compañía, con todas las atribuciones y deberes inherentes a dicho cargo.

**ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO.- REPRESENTACION LEGAL DE LA COMPAÑIA:** El Gerente General es el representante legal de la Compañía, tanto judicial como extrajudicialmente, extendiéndose la representación a todos los asuntos relacionados con el objeto de la Compañía, incluyendo la constitución de gravámenes de cualquier clase, sin perjuicio de las limitaciones que establezcan la Ley, este estatuto y los reglamentos. En

caso de falta, ausencia o impedimento del Gerente General, la representación legal recaerá en el Presidente de la compañía.

**ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL GERENTE GENERAL:**

- a) Administrar los negocios con las responsabilidades fijadas en la Ley y los presentes Estatutos;
- b) Cuidar que se lleve la contabilidad de la Compañía de acuerdo con las prescripciones legales y reglamentarias;
- c) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Compañías, los Estatutos y las resoluciones de la Junta General y del Directorio;
- d) Elaborar anualmente y someter a la aprobación del Directorio el presupuesto y plan de negocios de la compañía;
- e) Responder por los bienes, valores, dineros y archivos de la compañía;
- f) Recibir dineros de la compañía y manejarlos;
- g) Presentar al Directorio o a la Junta General, cuando así lo solicitaren, los estados de situación financiera, balances de prueba y demás documentos que fueran requeridos;
- h) Informar a la Junta General de las operaciones sociales realizadas o por efectuarse y proporcionar a los Comisarios todos los datos necesarios para su labor;
- i) Presentar anualmente un informe al Directorio sobre las gestiones administrativas y resultados financieros del ejercicio económico correspondiente, previa su presentación a la Junta General de Accionistas, sin perjuicio de que estos organismos le pudieran pedir en cualquier momento los informes que creyera convenientes;
- j) Formular proyectos del reglamento y presentarlos al Directorio;
- k) Llevar los libros de Actas de Junta General de Accionistas y del Directorio;
- l) Escoger libremente a los trabajadores de la Compañía, empleados y obreros, contratar con ellos fijando sus remuneraciones y labores y dar por terminados dichos contratos cuando fuere del caso;
- m) Organizar las oficinas, dependencias y acciones de la Compañía y cuidar directamente o por intermedio de funcionarios y empleados que los trabajos se realicen en la forma más adecuada y eficiente;
- n) Suscribir a nombre de la Compañía, conjunta o individualmente con el Presidente de ésta, todos los actos y contratos necesarios para la buena marcha de los negocios sociales, pudiendo firmar documentos, pagarés, letras de cambio y cualquier otro instrumento o documento legal que la obligue, cederlos, endosarlos, protestarlos o descontarlos, acorde con los límites establecidos por la Junta General.
- o) Girar sobre las cuentas bancarias de la Compañía y efectuar toda clase de operaciones necesarias e inherentes al giro social que no corresponda por Ley o por el Estatuto a otro funcionario.
- p) Adquirir bienes inmuebles y enajenar y constituir hipotecas y cualquier otro tipo de gravamen sobre los bienes raíces de la Compañía;
- q) Convocar a la Junta General de Accionistas;
- r) Ejercer las funciones que le imponga la Junta General o el Directorio;
- s) Ejercer todas las demás funciones que fueren necesarias o convenientes para el cumplimiento de la finalidad social de la Compañía.

**ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO.- PRORROGA DE FUNCIONES:** El Presidente de la compañía y el Gerente General, continuarán en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiere concluido el plazo para el que fueron designados hasta que el sucesor respectivo tome posesión de su cargo, salvo las excepciones previstas en la Ley de Compañías.

**ARTICULO CUADRAGESIMO.- PROHIBICIONES:** Les está prohibido al Presidente de la compañía y al Gerente General, negociar o contratar por propia cuenta, directa o indirectamente, con la Compañía que administran, sin que esta prohibición implique que no puedan ser administradores de otra empresa o compañía, previa autorización del Directorio. El Gerente General, en todo caso, no podrá emprender por su cuenta, mientras sea tal, industrias o negocios similares a los de la compañía. Tampoco podrá el Gerente General obligar a la Compañía como deudora o garante en negocios que fueren extraños a su objeto, ni constituir a la Compañía como garante de obligaciones de cualquier persona, sea o no accionista de ella.

**ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO.- COMISARIOS:** La Junta General designará anualmente un Comisario Principal y un Suplente, quienes podrán ser indefinidamente reelegidos. La convocatoria al Comisario Principal para que asista a la Junta General de Accionistas se hará extensiva al Suplente. Los Comisarios de la Compañía durarán un año en sus funciones.

**ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LOS COMISARIOS:** Son atribuciones y deberes de los Comisarios: a) Inspeccionar y vigilar que todas las operaciones sociales, sin dependencia de la administración de la compañía, se ajusten a los requisitos y normas de una buena administración; b) Ejercer las atribuciones y cumplir las obligaciones señaladas en la Ley de Compañías; c) Abstenerse de toda intervención en cualquier operación en las que tuvieren interés opuesto al de la Compañía; d) Ejercer las atribuciones y cumplir las obligaciones que les imponga la Junta General de conformidad con la Ley; y, e) Abstenerse de negociar o contratar por cuenta propia directa o indirectamente con la Compañía; f) Las demás establecidas en la Ley

**CAPITULO SEXTO: DEL EJERCICIO ECONOMICO, BENEFICIOS Y RESERVAS.- ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO.- EJERCICIO ECONOMICO:** El ejercicio económico de la Compañía comprende el período entre el primero de enero y el treinta y uno de diciembre de cada año.

**ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO.- RESERVAS LEGALES:** La Compañía constituirá el fondo de reserva legal mediante la detracción del diez por ciento de las utilidades líquidas de ejercicio económico, hasta que ellas equivalgan al cincuenta por ciento del capital social.

En caso de que dicho fondo disminuyera por cualquier causa, se lo reintegrará en la misma forma.

**ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO.- DISTRIBUCION DE UTILIDADES:** Una vez aprobados los balances y la cuenta de pérdidas y ganancias del respectivo ejercicio económico y después de realizadas las deducciones para la formación de las reservas legales y/o especiales acordadas válidamente por la Junta General de Accionistas y demás establecidas por la Ley, el saldo de utilidades líquidas podrá ser distribuido entre los accionistas comunes de la Compañía, a prorrata del valor pagado de las acciones de cada uno de ellos, una vez satisfechas las preferencias que se establezcan para las acciones preferidas.

**CAPITULO SEPTIMO: DE LA DISOLUCION, LIQUIDACION Y EXTINCION DE LA COMPAÑIA.- ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACION:** La Compañía se disolverá por las causas previstas en la Ley de Compañías y por acuerdo de la Junta General de Accionistas, todo de conformidad con la Ley.- La liquidación de la Compañía estará a cargo del Gerente General o quien la Junta General designe para el efecto, debiendo el liquidador sujetarse a las disposiciones legales en materia de su encargo y gestión. El saldo de la liquidación después de pagadas las deudas y cargas sociales, se repartirá a los accionistas en proporción a sus respectivas acciones pagadas.

**CAPITULO OCTAVO: CONTROVERSIAS.-** En caso de surgir cualquier tipo de controversias entre los accionistas de la compañía, éstas deberán ser resueltas amigablemente y de no poderse llegar a un acuerdo amigable entre ellas, se buscará un arreglo por medio de un Centro de Conciliación legalmente reconocido dentro de la República del Ecuador.

**CAPITULO NOVENO: NORMAS SUPLETORIAS.- ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO.- NORMA GENERAL:** Para todo aquello que no haya sido previsto por el presente Estatuto, se aplicarán las disposiciones de la Ley de Compañías vigente y demás leyes y reglamentos pertinentes.

## CERTIFICACION

Yo, JUAN JOSE BERTERO PACHANO, Gerente General y Secretario de la JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS de COHECO S.A., declaro lo siguiente:

Que, revisados los libros de ACTAS DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS de la compañía COHECO S.A., no existe ninguna Junta en la que los señores accionistas hayan considerado necesario otorgar una autorización al Gerente General para enajenar y constituir hipotecas y cualquier otro gravamen sobre los bienes raíces de la compañía de conformidad con el literal p) del artículo TRIGÉSIMO OCTAVO de los Estatutos Sociales codificados mediante escritura pública celebrada el 1 de mayo de 2011 ante el Notario Tercero de Quito doctor Roberto Salgado Salgado; razón por la cual el representante legal de COHECO S.A. puede suscribir escrituras de traspaso de dominio de bienes raíces o constituir gravámenes sobre bienes raíces sin limitación alguna y sin necesidad de autorización de la Junta General de Accionistas o de cualquier otro órgano de la compañía.

Quito, 20 de diciembre de 2018.



JUAN JOSÉ BERTERO PACHANO  
GERENTE GENERAL DE COHECO S.A.  
SECRETARIO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS



1950

1950



Factura: 002-002-000074328

00006730



20181701035D02083

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20181701035D02083**

Ante mí, NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRON AYALA de la NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA , comparece(n) JUAN JOSE BERTERO PACHANO portador(a) de CÉDULA 1704133436 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en QUITO, REPRESENTANDO A COHECO S.A., en calidad de GERENTE GENERAL; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede CERTIFICACION, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), EL COMPARECIENTE AUTORIZA LA CONSULTA DE SU INFORMACIÓN PERSONAL EN EL SISTEMA NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN CIUDADANA, CUYO DOCUMENTO GENERADO EN LÍNEA, UNA VEZ IMPRESO SE ADJUNTA COMO HABILITANTE A LA PRESENTE DILIGENCIA. para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. QUITO, a 26 DE DICIEMBRE DEL 2018, (13:18).

JUAN JOSE BERTERO PACHANO  
CÉDULA: 1704133436

NOTARIO TRIGÉSIMA QUINTA QUITO NOTARIO TRIGÉSIMA QUINTA QUITO NOTARIO TRIGÉSIMA QUINTA QUITO NOTARIO TRIGÉSIMA QUINTA QUITO

**L35**

---

NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRON AYALA  
NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

**Dr. Santiago Guerrón Ayala**  
Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO NOTARIO TRIGÉSIMA QUINTA QUITO NOTARIO TRIGÉSIMA QUINTA QUITO NOTARIO TRIGÉSIMA QUINTA QUITO NOTARIO TRIGÉSIMA QUINTA QUITO

1940  
1941  
1942  
1943  
1944  
1945  
1946  
1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025

00006731

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1704133436

Nombres del ciudadano: BERTERO PACHANO JUAN JOSE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

Fecha de nacimiento: 29 DE SEPTIEMBRE DE 1955

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LANFRANCO TAMAYO LIZABETA ADELE

Fecha de Matrimonio: 17 DE NOVIEMBRE DE 1976

Nombres del padre: BERTERO CARLOS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: PACHANO MARIA TERESA

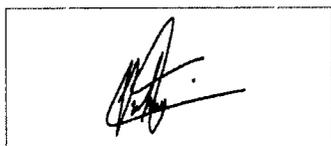
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 2 DE ABRIL DE 2014

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 2 DE DICIEMBRE DE 2018

Emisor: PAULINA DE LOS ANGELES RAMIREZ RECALDE - PICHINCHA-QUITO-NT 35 - PICHINCHA - QUITO



Nº de certificado: 184-184-36256



184-184-36256

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





## INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

**NUI:** 1704133436

**Nombre:** BERTERO PACHANO JUAN JOSE

---

### 1. Información referencial de discapacidad:

**Mensaje:** LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

---

Información certificada a la fecha: 26 DE DICIEMBRE DE 2018

Emisor: PAULINA DE LOS ANGELES RAMIREZ RECALDE - PICHINCHA-QUITO-NT 35 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 182-184-36262



182-184-36262





Factura: 002-002-000074329

00006732



20181701035C12506

**FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20181701035C12506**

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a CEDULA, CERTIFICADO DE VOTACION, NOMBRAMIENTO Y RUC y que me fue exhibido en 4 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 4 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. DI: 1 COPIA CERTIFICADA La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

QUITO, a 26 DE DICIEMBRE DEL 2018, (13:18).

NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRON AYALA  
NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO





00006733

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

N. 170413343-6

CÉDULA DE  
CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
BERTERO PACHANO  
JUAN JOSE  
LUGAR DE NACIMIENTO  
PICHINCHA  
QUITO  
GONZALEZ SUAREZ  
FECHA DE NACIMIENTO 1985-09-29  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL CASADO  
LIZABETA  
LANFRANCO



INSTRUCCIÓN  
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
EMPLEADO PRIVADO

V4343V4222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
BERTERO CARLOS

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
PACHANO MARIA TERESA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
QUITO

2014-04-02  
FECHA DE EXPIRACIÓN  
2024-04-02

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
4 DE FEBRERO 2018



003  
JUNTA No

003 - 056  
NÚMERO

1704133436  
CEDULA

BERTERO PACHANO JUAN JOSE  
APELLIDOS Y NOMBRES

PICHINCHA  
PROVINCIA  
RUMIRAHUI  
CANTÓN  
SAN RAFAEL  
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN:

ZONA:



REFERÉNDUM  
Y CONSULTA  
POPULAR 2018

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED  
SUFRAGÓ EN EL REFERENDUM Y  
CONSULTA POPULAR 2018

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS  
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

IMP. IGM. MJ

En uso de la facultad concedida por el  
numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial,  
doy fe que la fotocopia que antecede,  
guarda conformidad con el documento  
que me fuera exhibido.

Dr. Santiago Guerron Ayala  
Notario Trigesimo Quinto - D. M. Quito



26 DIC 2018

CONFIDENTIAL

35398

00006734

Quito, 1 de junio de 2017

Señor  
**JUAN JOSÉ BERTERO PACHANO**  
CC 1704133436

Presente.-

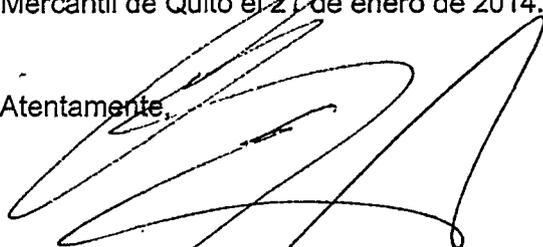
De mis consideraciones:

Tengo el agrado de hacerle conocer que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía COHECO S.A., reunida el día de hoy, tuvo el acierto de designar a Usted para el cargo de Gerente General de la compañía por el período estatutario de tres años contados a partir de la inscripción del nombramiento en el Registro Mercantil, debiendo permanecer en su cargo hasta ser legítimamente reemplazado. Usted reemplaza en estas funciones al Sr. GUSTAVO ERNESTO CORREA HOLGUÍN.

En el desempeño de su cargo le corresponden los deberes y atribuciones constantes en el estatuto social de la compañía, debiendo por tanto Usted ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía se constituyó mediante escritura pública celebrada ante el Notario Segundo de Quito, el 7 de marzo de 1972, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 22 de marzo de 1972. La compañía se transformó, cambió su denominación a COHECO S.A., adoptó y codificó sus estatutos sociales y se escindió mediante escritura pública de 1 de mayo de 2011, celebrada ante el Notario Tercero de Quito, inscrita en el Registro Mercantil el 14 de diciembre de 2011. La Compañía reformó sus estatutos sociales mediante escritura pública de 22 de noviembre de 2013 ante el Notario 29 de Quito e inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 21 de enero de 2014.

Atentamente,

  
**GUSTAVO ERNESTO CORREA HOLGUÍN**  
CC. 1703077303

ACEPTACIÓN.- Impuesto el contenido del nombramiento que antecede, lo acepto en esta fecha, Quito, 1 de junio de 2017.

  
**JUAN JOSÉ BERTERO PACHANO**  
CC 1704133436

En uso de la facultad concedida por el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la fotocopia que antecede, guarda conformidad con el documento que me fuera exhibido.

Dr. Santiago Guerron Ayala  
Notario Trigesimo Quinto - D. M. Quito  
26 DIC 2018







**REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN**

**RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.**

<b>NÚMERO DE REPERTORIO:</b>	27227
<b>FECHA DE INSCRIPCIÓN:</b>	13/06/2017
<b>NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:</b>	8699
<b>REGISTROS:</b>	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

**1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:**

<b>NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:</b>	COHECO S.A.
<b>NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:</b>	BERTERO PACHANO JUAN JOSE
<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	1704133436
<b>CARGO:</b>	GERENTE GENERAL
<b>PERIODO(Años):</b>	3

**2. DATOS ADICIONALES:**

REF. ESTAT. RM# 203 DEL 21/01/2014 NOT. 29 DEL 22/11/2013.- AN

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 13 DÍA(S) DEL MES DE JUNIO DE 2017

AB. MARCO LEON SANTAMARIA - (DELEGADO POR RESOLUCIÓN Nº 019-RMQ-2015)  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR DE VILLAROEEL

En uso de la facultad concedida por el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la fotocopia que antecede, guarda conformidad con el documento que me fuera exhibido.

Dr. Santiago Guerrero Ayala  
Notario Trigesimo Cuarto - Q. M. Quito






**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**
**SRI**  
 ...le hace bien al país!

**NÚMERO RUC:** 1790043800001  
**RAZÓN SOCIAL:** COHECO S.A

**NOMBRE COMERCIAL:** COHECO S.A.  
**REPRESENTANTE LEGAL:** BERTERO PACHANO JUAN JOSE  
**CONTADOR:** ESPINOSA ORQUERA ANABEL CRISTINA  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** ESPECIAL **OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:** SI  
**CALIFICACIÓN ARTESANAL:** S/N **NÚMERO:** S/N

**FEC. NACIMIENTO:** **FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 22/03/1972  
**FEC. INSCRIPCIÓN:** 31/10/1981 **FEC. ACTUALIZACIÓN:** 18/08/2017  
**FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:** **FEC. REINICIO ACTIVIDADES:**
**ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL**

COMERCIALIZACION DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL.

**DOMICILIO TRIBUTARIO**

Provincia. PICHINCHA Canton. QUITO Parroquia: IÑAQUITO Barrio: MONTESERRIN Calle: DE LOS NARANJOS Numero. N44-421 Interseccion. AV. DE LOS GRANADOS Edificio: COHECO Referencia ubicacion. A DOS CUADRAS DE PRONACA Telefono Trabajo: 022434820 Email. gerencia.financiera@coheco.ec Apartado Postal: 17-21-266 Fax: 022467644 Web WWW.COHECO.COM Celular. 0987211888

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

*Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales, para mayor información consulte en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec).*

*Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.*

*Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.*

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS**

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	4	ABIERTOS	4
JURISDICCIÓN	\ ZONA 9\ PICHINCHA	CERRADOS	



Código: RIMRUC2018001551978

Fecha: 16/07/2018 09:25:05 AM

CONFIDENTIAL



## REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

**SRI**  
...le hace bien al país!

**NÚMERO RUC:** 1790043800001  
**RAZÓN SOCIAL:** COHECO S.A

### ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

<b>No. ESTABLECIMIENTO:</b> 001	<b>Estado:</b> ABIERTO - MATRIZ	<b>FEC. INICIO ACT.:</b> 22/03/1972
<b>NOMBRE COMERCIAL:</b> COHECO S.A.	<b>FEC. CIERRE:</b>	<b>FEC. REINICIO:</b>

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

ACTIVIDADES DE INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ASCENSORES, ESCALERAS MECANICAS Y OTROS SISTEMAS ELECTRICOS PARA EDIFICIOS Y OBRAS EN CONSTRUCCION.  
COMERCIALIZACION DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL  
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS CIVILES.  
INSTALACIÓN, REPARACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE ASCENSORES ASÍ COMO ESCALERAS MECÁNICAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DEDICADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GIRATORIAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Barrio: MONTESERRIN Calle: DE LOS NARANJOS Numero: N44-421 Interseccion. AV. DE LOS GRANADOS Referencia: A DOS CUADRAS DE PRONACA Edificio: COHECO Telefono Trabajo: 022434820 Email: gerencia.financiera@coheco.ec Apartado Postal: 17-21-266 Fax: 022467644 Web: WWW.COHECO.COM Celular: 0987211888

<b>No. ESTABLECIMIENTO:</b> 002	<b>Estado:</b> ABIERTO - LOCAL COMERCIAL	<b>FEC. INICIO ACT.:</b> 01/01/1995
<b>NOMBRE COMERCIAL:</b> COHECO S.A	<b>FEC. CIERRE:</b>	<b>FEC. REINICIO:</b>

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

ACTIVIDADES DE INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ASCENSORES, ESCALERAS MECANICAS Y OTROS SISTEMAS ELECTRICOS PARA EDIFICIOS Y OBRAS EN CONSTRUCCION.  
COMERCIALIZACION DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL.  
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS CIVILES  
INSTALACIÓN, REPARACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE ASCENSORES ASÍ COMO ESCALERAS MECÁNICAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DEDICADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GIRATORIAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Barrio: ATARAZANA Calle: BLANCA MUÑOZ Numero: S/N Interseccion: ELIAS MUÑOZ Referencia: A UNA CUADRA DE LA UNIVERSIDAD LAICA Oficina: PB Telefono Trabajo: 042286888 Fax: 042291532 Email: gerencia.financiera@coheco.ec Web: COHECO@COHECO.COM

<b>No. ESTABLECIMIENTO:</b> 003	<b>Estado:</b> ABIERTO - LOCAL COMERCIAL	<b>FEC. INICIO ACT.:</b> 31/03/2006
<b>NOMBRE COMERCIAL:</b> COHECO S.A.	<b>FEC. CIERRE:</b>	<b>FEC. REINICIO:</b>

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

ACTIVIDADES DE INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ASCENSORES, ESCALERAS MECANICAS Y OTROS SISTEMAS ELECTRICOS PARA EDIFICIOS Y OBRAS EN CONSTRUCCION.  
COMERCIALIZACION DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL.  
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS CIVILES  
INSTALACIÓN, REPARACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE ASCENSORES ASÍ COMO ESCALERAS MECÁNICAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DEDICADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GIRATORIAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: AZUAY Canton: CUENCA Parroquia: HUAYNACAPAC Calle: RAFAEL SALAS Numero: S/N Interseccion: BERNARDO DE LEGARDA Referencia: A UNA ADRA DEL COLEGIO BILINGUE Telefono Trabajo: 072888237 Telefono Trabajo: 072881695 Email: gerencia.financiera@coheco.ec Celular: 0987211903 Telefono Trabajo: 072813019 Web: COHECO@COHECO.EC

<b>No. ESTABLECIMIENTO:</b> 004	<b>Estado:</b> ABIERTO - LOCAL COMERCIAL	<b>FEC. INICIO ACT.:</b> 01/09/2013
<b>NOMBRE COMERCIAL:</b> COHECO S.A.	<b>FEC. CIERRE:</b>	<b>FEC. REINICIO:</b>

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

ACTIVIDADES DE INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ASCENSORES, ESCALERAS MECANICAS Y OTROS SISTEMAS ELECTRICOS PARA EDIFICIOS Y OBRAS EN CONSTRUCCION.  
COMERCIALIZACION DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y HORIZONTAL  
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS CIVILES.  
INSTALACIÓN, REPARACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE ASCENSORES ASÍ COMO ESCALERAS MECÁNICAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DEDICADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GIRATORIAS EN EDIFICIOS U OTROS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Calle: CALLE M1 Numero: S/N Interseccion: CALLE M2 Referencia: DIAGONAL HOTEL ORO VERDE Edificio: MANTA BUSINESS CENTER Piso: 11 Oficina: 1102 Fax: 052678590 Telefono Domicilio: 052678590



Código: RIMRUC2018001551978

Fecha: 16/07/2018 09:25:05 AM

ACME ELECTRONICS



RUC 1391730969001

00006738



REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONFORMADO POR LA LEY DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL, Y SUS REFORMAS, EL REGLAMENTO  
GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL  
REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y  
ADMINISTRACION SEGÚN ESCRITURA DE CONSTITUCION  
DE SEPTIEMBRE 28 DEL 2004, OTORGADA POR LA  
NOTARIA SEPTIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

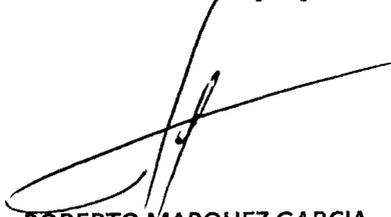
### CERTIFICACION DE EXPENSAS:

Por la presente, en mi carácter de Representante Legal de Copropietarios del Centro Comercial The Happening Place conformado por 39 locales ubicado en el sitio La Silla de Barbasquillo del Cantón Manta, con RUC N° 1391730969001, en cumplimiento al Artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal reformado por la Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal en su Artículo 14 publicada en el Registro Oficial No. 543 de Septiembre 27 del 2011; en coherencia con el artículo 39 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal y conforme a lo aprobado en el Acta de Junta Administrativa extraordinaria de Copropietarios celebrada en Agosto 31 del 2016; y en concordancia con el cuadro de Cálculo de Áreas y Alícuotas y el cuadro de Distribución de Gastos Comunes, por medio de la presente certificación y la cual presta mérito ejecutivo, me permito certificar lo siguiente:

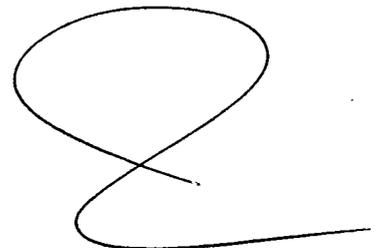
Que, **COHECO S.A. -CRISTHIAN ESPINEL ROMERO**, identificado con cédula de ciudadanía No. C.C: 1790043800001, propietario del Local: **A 25** Ubicada en el Centro Comercial The Happening Place, con porcentaje de alícuota de 2,10 y con fecha de corte Noviembre 15 del 2018 **DEBE** al Centro Comercial The Happening Place, regido por la Ley de Propiedad Horizontal, la suma total de **CERO DOLARES (\$0,00)**

El señor **COHECO S.A. -CRISTHIAN ESPINEL ROMERO** se encuentra a paz y salvo con La Junta Administrativa del Centro Comercial The Happening Place. Además tienen cancelados alícuotas ordinarias hasta Noviembre del 2019.

Esta Certificación que presta mérito ejecutivo, se expide a las 10H50 del 15 de Noviembre del 2018.

  
ROBERTO MARQUEZ GARCIA  
ADMINISTRADOR CCTHP

CENTRO COMERCIAL  
"THE HAPPENING PLACE"  
MANTA - ECUADOR



**INCORPORACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CENTRO  
COMERCIAL THE HAPPENING PLACE**

**ANTECEDENTES**

El Centro Comercial denominado The Happening Place (en adelante El Centro Comercial) se levanta sobre el lote de terreno identificado como Dos Dos, propiedad de Realnet S.A., que formó parte de uno de mayor extensión identificado como DOS (B) ubicado en el sitio LA SILLA de Barbasquillo en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí,

Los linderos y dimensiones del lote dos - dos, según los títulos adquisitivos de dominio, son los siguientes: POR EL FRENTE: cuarenta y nueve metros con quince centímetros vía Escuela de Pesca Barbasquillo, POR ATRÁS: Veintiséis metros más ángulo de doscientos setenta grados con cuarenta y ocho metros más ángulo de noventa grados con veintitrés metros trece centímetros y solar denominado dos-uno de la compañía REALNET S.A. POR EL COSTADO DERECHO, ochenta y ocho metros con cuarenta y dos centímetros y calle pública sin nombre, POR EL COSTADO IZQUIERDO, cuarenta y cuatro metros con catorce centímetros y hermanos Palacios Barberán Con una superficie total de tres mil ciento noventa y un metros cuadrados catorce decímetros cuadrados

El Centro Comercial, compuesto de 39 locales comerciales, sótano con instalaciones de equipos, baños y oficinas administrativas, un área destinada para parqueos y una pérgola al aire libre, junto con otros proyectos inmobiliarios, forman parte del megaproyecto denominado PLAZA DEL SOL MANTA en una extensión total aproximada de 4.733,92 mts.2 sobre el lote DOS (B).

El mencionado megaproyecto se construye en una zona privilegiada y de mayor desarrollo turístico y comercial de la ciudad de Manta, contando con excelentes vías de acceso

REALNET S.A. adquirió el dominio del lote DOS (B) por compra a la compañía GASWORLD S.A. mediante escritura pública celebrada en la Notaria Tercera del Cantón Manta el 29 de enero del 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 8 de marzo del 2002

Realnet S.A. previa autorización otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano del I. Municipio de Manta, dividió el antes mencionado lote DOS (B) en dos lotes de terreno identificados como 2-1 y 2-2, según consta de la escritura pública otorgada el 12 de agosto del 2002, ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el 27 de agosto del 2002

**DESCRIPCION DEL CONDOMINIO "THE HAPPENING PLACE"**

El Condominio reúne las características de un Centro Comercial para el funcionamiento de locales comerciales, esta conformado por un sótano y dos plantas con un total de 39 locales comerciales distribuidos en 25 en la planta baja y 14 en la planta alta, en un área total de 5.025,67 mts.2, de construcción, distribuidos en 1.836,15 mts.2 de área útil, 219,18 mts.2 de área común individual y 2.970,34 mts.2 de área común general Cuenta además con una amplia área para estacionamiento vehicular,

Las especificaciones generales de los locales constan en el Anexo "B"

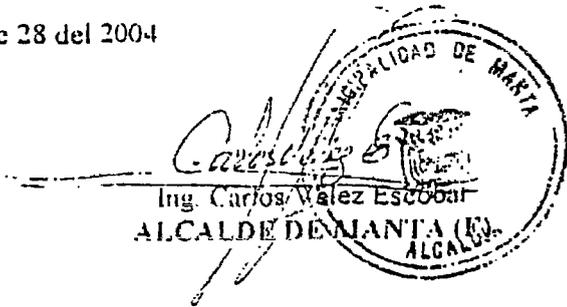




al informe No. 610-DPUM-SVQ de Septiembre 27 del 2004, emitido por la Arq. Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta (E); y, de a lo solicitado por la Compañía REALNET propietaria del Centro Comercial "The Happening Place", ubicado en la calle Sin Nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código # 128, parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral No. 14163302000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

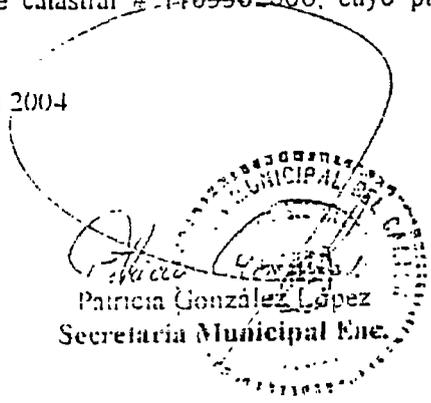
hacer saber de esta declaratoria a la señora Directora de Avalúos, Catastros y Registros Públicos de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del artículo 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Septiembre 28 del 2004



El día 28 de Septiembre del 2004, el señor Alcalde de Manta (E), Ing. Carlos Vélez Escobar, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 610-DPUM-SVQ de Septiembre 27 del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a emitir la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Centro Comercial "The Happening Place", ubicado en la calle Sin Nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código # 128, parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # 14163302000, cuyo propietario es la Compañía REALNET.

Septiembre 28 del 2004



DOY FE: Que la fotocopia que antecede es igual al documento que me fue exhibido y que devolví al interesado.  
Guayaquil, 28 DIC. 2004

AB. ROGER AROSEMENA BENITES  
Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil



**REGLAMENTO INTERNO DEL CENTRO COMERCIAL THE HAPPENING PLACE**

**CAPITULO PRIMERO: DE LAS NORMAS GENERALES**

**ARTÍCULO PRIMERO: DENOMINACIÓN. Y UBICACIÓN-** El Centro Comercial denominado "HAPPENING PLACE" es un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, según Declaratoria Municipal que se anexa, que se levanta sobre el lote Dos Dos que formó parte de uno de mayor extensión identificado como DOS (B) ubicado en el sitio LA SILLA de Barbasquillo en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí

El Centro Comercial HAPPENING PLACE (en adelante el Centro Comercial) es una moderna edificación que persigue proporcionar al público un espacio orgánico habilitado, integrado por una gran variedad de negocios, que forma parte integrante del reagaproyecto y plan maestro arquitectónico denominado PLAZA DEL SOL-MANTA, el cual está compuesto de tres solares, incluido el solar de El Centro Comercial, plenamente identificados en el plano que se agrega a este Reglamento. Solares que se destinarán para proyecto de vivienda, centro comercial, hotel, parques y servicios

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El presente Reglamento Interno del Centro Comercial HAPPENING PLACE se formula de acuerdo con el siguiente ordenamiento:

- a) La Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento;
- b) El artículo 915 del Código Civil;
- c) Las Ordenanzas correspondientes;
- d) La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Edificio al que se refiere este ordenamiento interno.

A los tres primeros ordenamientos que sirven de base o fuentes de este Reglamento Interno y que forman parte del mismo, se los podrá llamar también indistintamente, de aquí en adelante como los "Fundamentos Legales" o "La Ley", y al último ordenamiento, "La Escritura Constitutiva".

En todo lo que no estuviere previsto en el presente Reglamento se aplicarán las disposiciones de los "Fundamentos Legales" y en su falta las normas previstas en los Reglamentos Especiales que se llegaren a expedir por parte de la Junta Administrativa o las disposiciones que expidiere el administrador. En caso de discrepancia entre cualquier norma o disposición y una o varias constantes en este Reglamento, prevalecerán las de ésta, a efecto de lo cual los copropietarios del Centro Comercial HAPPENING PLACE renuncian de manera expresa a la aplicación de aquellas.

**ARTÍCULO TERCERO: ÁMBITO DE APLICACION DEL REGLAMENTO.-** Este Reglamento regula los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, en lo que concierne a sus bienes propios en el Centro Comercial HAPPENING PLACE. Además contiene las normas de administración y conservación de los bienes comunes del referido Condominio, las facultades de los órganos administrativos del mismo y, en general, las disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento del condominio.

**ARTÍCULO CUARTO: SUJECCIÓN AL REGLAMENTO.-** Este Reglamento Interno se aplicará mientras subsista el Régimen de Propiedad Horizontal obliga por igual a todos los copropietarios, arrendatarios, comodentarios, usuarios, acreedores anticrético, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los locales integrantes del Centro Comercial HAPPENING PLACE, así como a los usuarios del mismo, quienes se comprometen a que, además de ellos,

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Procuraduría Urbana, Tercera

2. GOBIERNO DE MANTA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANA  
01/03/2017

00006740



sus familiares, trabajadores, dependientes, visitas, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento. Una copia del Reglamento se exhibirá en el lugar donde funcionen las oficinas de Administración del Centro Comercial HAPPENING PLACE.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, clientes, visitantes, etc.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el arrendatario u ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.

**ARTÍCULO QUINTO: DE LAS EXPENSAS.-** El responsable por el pago de las expensas, cuotas extraordinarias o multas, intereses, recargos, sanciones, mejoras o cualquier gasto de cualquier naturaleza que se ocasione en el condominio, será siempre el propietario del local.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y COMUNES**

**ARTÍCULO SÉXTO: DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes exclusivos de los propietarios de los diversos locales que conforman el Centro Comercial HAPPENING PLACE, los que constan en sus correspondientes títulos de dominio debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, en las cuales se determinan la alícuota y área útil.

En los planos del Centro Comercial que se adjuntan como Anexo A, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del Edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los locales comerciales que integran cada planta, los estacionamientos áreas sociales, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio.

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, seguridad, solidez, o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

**ARTÍCULO SEPTIMO: DE LOS BIENES COMUNES.-** Se reputan bienes comunes del Centro Comercial HAPPENING PLACE, todos aquellos que no están comprendidos en el artículo anterior y todos los elementos y partes del Edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.



A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, para lo cual se aplicará la alícuota correspondiente a cada uno de los bienes exclusivos.

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del Edificio, se fijarán de acuerdo con la tabla de alícuotas que establece lo que cada local comercial, representa porcentualmente con relación al Edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

**ARTÍCULO OCTAVO: USO DE LOS BIENES COMUNES.-** Cada propietario podrá servirse de los correspondientes bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perjudique el uso legítimo de los demás dueños. Los copropietarios deberán observar las regulaciones de la Administración respecto al uso de los mismos.

En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamiento, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos.

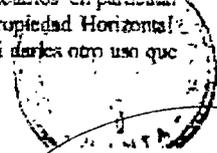
Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

**ARTÍCULO NOVENO: RÉGIMEN DE LOS BIENES COMUNES.-** Los bienes comunes de los Copropietarios están sujetos al siguiente régimen: Bienes comunes generales e individuales.

**BIENES COMUNES GENERALES.-** Son los que pertenecen a todos los copropietarios del edificio en proporción a su cuota de condominio. Son de dominio inalienable e indivisible, básicos o esenciales para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su inmueble en particular. En esta clasificación se incluye el terreno sobre el cual se ha construido el edificio, los cimientos y muros, las fachadas, las tuberías y conexiones generales de agua, teléfonos, corriente eléctrica y desagües, que constituyen instalaciones comunes, los tableros de control de fuerza eléctrica y desagües, cuando constituyan instalaciones comunes, los tableros de control de fuerza eléctrica y teléfonos que no sean de propiedad exclusiva y todos los demás bienes comunes generales que se comprenden en la definición que de los mismos se ha dado en este reglamento o que se encuentren comprendidos en la Ley.

Esta enumeración no es de ninguna manera taxativa. Por razones de conveniencia al Condominio, la Junta Administrativa podrá, según los casos, dar en arrendamiento, uso, comodato o ambüresis, el terreno, la fachada, determinadas zonas o áreas de bienes comunes o energía eléctrica.

**BIENES COMUNES INDIVIDUALES.-** Se denomina bienes comunes individuales todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a uno o más copropietarios en particular y que han sido declarado como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal. Sobre estos bienes, el copropietario al cual le han sido asignados, no podrá darles otro uso que



00006741



no sea para instalación de mesas y sillas para uso de los clientes de los locales comerciales ni podrá bajo ningún concepto hacer cerramientos, techados o construcción alguna sobre los mismos, bajo pena que sean demolidos inmediatamente a través de la Administración o de la Junta Directiva según corresponda. Todo cambio en la decoración sobre estos bienes deberá también contar con autorización previa de la Junta Administrativa.

Sobre los bienes comunes generales tales como los equipos para seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicio del Centro Comercial o comodidad y recreación de los copropietarios y usuarios del mismo podrá disponerse ya enajenándolos o arrendándolos, o cediendo su uso o usufructo, por resolución de la Junta Administrativa, cuando no cumplieren satisfactoriamente con la finalidad para los cuales fueron o fueron adquiridos o fuese necesario su sustitución.

**ARTÍCULO DÉCIMO: DE LA AUTORIZACION PARA EL DESTINO Y USO DE LOS LOCALES.-** Cada copropietario deberá solicitar por escrito a la Junta Administrativa la autorización para el destino que dará a su local, sin la cual no podrá funcionar el establecimiento, quedando expresamente facultada la Junta Administrativa, por medio del Administrador, en caso de contravención, para suspender todos los servicios comunes para la prestación de energía eléctrica, agua potable, aire acondicionado, guardiana, etc. aún cuando el propietario se encuentre al día en el pago de expensas.

Una vez que el local se encuentra en funcionamiento, podrá en cualquier tiempo su copropietario solicitar por escrito a la Junta Administrativa el cambio de destino del mismo, pudiendo ésta a su libre criterio, aprobar o rechazar la solicitud. La junta podrá suspender la autorización para el funcionamiento del local en los casos que el copropietario del local lo dedique a negocios ilícitos o inmorales, o en actividades comerciales prohibidas por la ley o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general, o lo destine a otro fin para el cual fue autorizado, o cuando afecten el aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes o afecten a los intereses del condominio o de los demás copropietarios, sin perjuicio de aplicar las sanciones a que hubiere lugar.

Queda expresamente prohibido que los locales sean destinados a vivienda, posada, lugares de reposo o establecimientos dedicados a la industria. Además, cualquier actividad que atente al pudor, la ética, moral y buenas costumbres, en caso contrario, la Junta Directiva queda facultada a suspender inmediatamente tal actividad.

**ARTÍCULO UNDÉCIMO.- DE LOS REGLAMENTOS PARA AUTORIZACIONES DE DESTINO DE LOCALES.-** La Junta Administrativa dictará el Reglamento pertinente que regule la forma, requisitos y demás condiciones relacionados con el destino que se asignará a los locales del Centro Comercial HAPPENING PLACE o a los cambios que, respecto al destino, soliciten con posterioridad sus copropietarios.

La Junta Administrativa, antes de resolver sobre el destino o cambio de destino de un local, hará conocer a todos los copropietarios el texto de la petición del interesado para que dichos copropietarios, dentro del plazo de ocho días subsiguientes a la recepción de este texto, emitan su opinión, la que tendrá para la Junta carácter meramente informativo.

**ARTÍCULO DUODÉCIMO: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO O VIOLACIÓN DEL REGLAMENTO, RESPECTO DE LAS AUTORIZACIONES DE USO Y DESTINO DE LOCALES.-** La violación de cualquiera de estas disposiciones podrá ser sancionada en la forma prevista en el Artículo trigésimo primero de este Reglamento, sin perjuicio de la que la Junta Administrativa instruya al Administrador para que inicie contra el

A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



infractor las acciones legales pertinentes para hacer cesar el arbitrio y reponer las cosas a su estado primitivo, basándose para el efecto dicha Junta en las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el Código Civil, que se aplicará para los casos de incumplimiento o desacato a lo previsto en los artículos precedentes.

**ARTÍCULO DECIMO TERCERO- DE LA RESPONSABILIDAD.-** El copropietario de cada local del Centro Comercial HAPPENING PLACE será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás copropietarios o a los bienes comunes, por acto propio y, solidariamente, si los daños provinieren de imprudencia o negligencia de sus dependientes, inquilinos, usufructuarios o tenedores a cualquier título de la propiedad.

**ARTÍCULO DECIMO CUARTO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-** Todas las obligaciones que corresponden a los copropietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, inquilinos, sustitutos o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato.

### **CAPITULO TERCERO: DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y GOBIERNO**

**ARTÍCULO DECIMO QUINTO: ORGANOS DE ADMINISTRACION.-** Para la buena administración y conservación del Centro Comercial HAPPENING PLACE y para regular los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, se establecen los siguientes órganos de gobierno y administración y funcionarios administrativos.

- a) La Asamblea de Copropietarios
- b) La Junta Administrativa
- c) Presidente y Vicepresidente de la Junta Administrativa
- d) Administrador y Sub-Administrador

Las facultades y obligaciones de tales órganos y personas se determinan en este Reglamento.

### **DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS**

**ARTÍCULO DECIMO SEXTO: COMPOSICION DE LA ASAMBLEA.-** Está integrada por los copropietarios de los locales del Centro Comercial HAPPENING PLACE convocados y reunidos en la forma que se prevé a continuación.

**ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO: ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.-** La Asamblea de Copropietarios se reunirá en el Centro Comercial HAPPENING PLACE, ordinariamente cada año, en uno cualquiera de sus tres primeros meses y, extraordinariamente, cuando lo soliciten los copropietarios que representen por lo menos el 25% de las alcuotas, tres de los miembros de la Junta Administrativa o a iniciativa del Presidente o de quien haga sus veces.

**ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: CONVOCATORIAS.-** Para que la Asamblea pueda reunirse y adoptar validamente sus resoluciones, deberá mediar convocatoria previa, cursada con tres días de anticipación por lo menos, al de la reunión.

00006742



La convocatoria deberá efectuarse por medio de notificación escrita entregada en el domicilio señalado por cada copropietario y, además por carteles fijos en tres de los lugares más visibles del Centro Comercial HAPPENING PLACE, o con igual anticipación, en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Quito.

En todo caso, la convocatoria indicará el lugar, día, hora y objeto de la reunión.

Cuando estuvieren presentes todos los copropietarios o sus representantes o mandatarios y manifestaren su voluntad de constituirse en Asamblea no será necesaria la convocatoria.

La convocatoria la hará el Administrador o quien lo subrogue. En su falta, la hará el Director de la Asamblea o el Secretario de la misma.

**ARTÍCULO DECIMO NOVENO: QUORUM.-** Para que haya quorum se necesitará un número de concurrentes cuyos derechos representen más del cincuenta por ciento de las alícuotas del Centro Comercial HAPPENING PLACE.

Si hecha la convocatoria no concurriere un número de copropietarios que representen por lo menos dicho porcentaje, se hará una segunda convocatoria dentro de los ocho días siguientes, en la misma forma y con la misma anticipación que la anterior, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO: DEL DERECHO A CONCURRIR Y VOTAR.-** Para poder asistir y votar en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, multas, intereses de mora, y cuantas extraordinarias, así como de cualquier otro valor que adeude a la copropiedad, mediante certificación otorgada por la Administración.

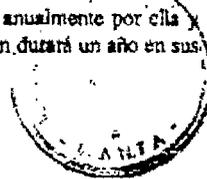
Cada copropietario tendrá voto en proporción a su respectiva alícuota.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: DE LA REPRESENTACION.-** Cada copropietario podrá hacerse representar en la sesión por otra persona, mediante poder, carta-poder o simple autorización que se entregará a quien instale o dirija la Asamblea.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: DE LAS RESOLUCIONES.-** Salvo los casos de excepción, la Asamblea adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la reunión.

Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias, cualquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes, reparación u otras que signifiquen modificación de la estructura existente, aumento de edificación horizontal o vertical, ya sea en la fachada o en el propio local del copropietario o ya sea que se trate de la compra, venta o hipoteca de dichos bienes comunes o gravámenes en general sobre los mismos, se requerirá por lo menos el 75% de votos de los copropietarios concurrentes a la Asamblea. Dicha resolución se elevará a escritura pública con el texto íntegro del acta pertinente.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA.-** La Asamblea se instalará dentro de una hora posterior a la señalada en la convocatoria, de existir el quorum reglamentario. Esta será dirigida por un Director designado anualmente por ella y actuará como secretario el nombrado por dicha Asamblea, quien también durará un año en sus funciones.





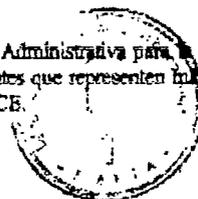
En caso de falta o impedimento de los titulares o de uno de ellos, la Asamblea designará un Director y/o Secretario Ad Hoc.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: DE LAS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS.**- De las resoluciones de la Asamblea y de los votos en contra y votos salvados se dejará constancia en acta, la misma que se redactará y aprobará en la misma sesión, a fin de que las resoluciones en ella adoptadas surtan efectos inmediatamente.

Llevarán las firmas autógrafas del Director y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad el libro de Actas en originales, y se asentará en hojas foliadas, a cargo del Secretario.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: DEBERES DE LA ASAMBLEA.**- Corresponde a la Asamblea:

- a) Elegir de entre sus miembros, a cinco vocales principales, con sus respectivos suplentes, de la Junta Administrativa, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y continuarán en sus funciones hasta ser debidamente reemplazados
- b) En caso que el copropietario sea una persona jurídica y se quisiera considerarla como miembro de la Junta Administrativa, se entenderá haberla elegido al designar a su representante como vocal de dicha Junta.
- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- d) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes, para su reparación y mejoras voluntarias.
- e) Expedir, modificar o reformar el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Centro Comercial HAPPENING PLACE con una mayoría de votos que represente, por lo menos más del 51% del valor total de las alícuotas del Centro Comercial HAPPENING PLACE de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
- f) Exigir cuentas al Administrador y/o Sub Administrador, cuando lo estime necesario.
- g) Autorizar la compra o venta de bienes inmuebles con una mayoría de votos que represente por lo menos más del 75% de las alícuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea
- h) Conocer y resolver sobre el Presupuesto Anual General de Gastos de la Administración.
- i) Ejercer todas las demás facultades que sean de interés común y que no estén atribuidas en la Ley, Ordenanzas y en este Reglamento a otro de los órganos de la Administración y decidir sobre cualquier asunto que haya sido planteado por dichos órganos de administración a la consideración de la Asamblea.
- j) Delegar una o más de sus atribuciones a la Junta Administrativa para la cual se requerirá siempre una votación de los copropietarios asistentes que representen más del 50% de las alícuotas de Centro Comercial HAPPENING PLACE.



00006743



#### DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉXTO: COMPOSICION.-** La Junta Administrativa estará formada por cinco miembros con derecho a voz y voto. El Administrador, quien hará las veces de Secretario en las Juntas Administrativas, podrá concurrir con voz pero sin voto. Los suplentes actuarán solo en caso de falta o ausencia de los Principales. El Asesor Jurídico de la Junta Administrativa podrá asistir a las sesiones cuando fuese convocado. Tendrá voz pero no voto.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO: DE LOS FUNCIONARIOS.-** La Junta designará de entre sus miembros a un Presidente, a un Vicepresidente. Al Presidente le corresponderá dirigir las sesiones y el Administrador actuará en la Secretaría de la misma. En caso de falta del Presidente lo subrogará el Vicepresidente y a falta del Secretario, lo subrogará la persona designada por dicho organismo, con carácter de ocasional.

Las subrogaciones no previstas en este Reglamento, las resolverá la Junta Administrativa.

Las demás facultades y deberes del Presidente, Vicepresidente y Administrador se consignarán en el Reglamento o Reglamentos respectivos que al efecto se expidan o serán objeto de resoluciones que adopte la Junta Administrativa.

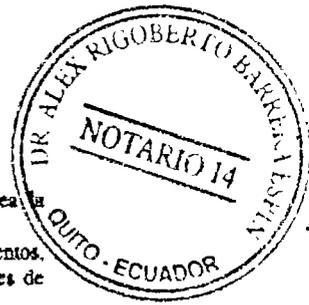
**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: DE LAS SESIONES.-** La Junta Administrativa se reunirá extraordinariamente cuando las circunstancias lo exijan y, por lo menos, en forma ordinaria, una vez cada sesenta días.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: QUORUM.-** Para que se entienda legalmente instalada la Junta Administrativa se requerirá la presencia de tres de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. Cada vocal tendrá derecho a un voto.

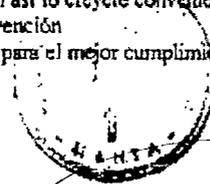
**ARTÍCULO TRIGÉSIMO: CONVOCATORIAS.-** Para las sesiones ordinarias a los miembros de la Junta Administrativa los convocará el Secretario, con ocho días de anticipación por lo menos, y para las extraordinarias, los convocará con cuarenta y ocho horas de anticipación por lo menos, a petición de uno de sus miembros, mediante nota que contendrá, en ambos casos, el lugar, día, hora y objeto de la reunión. Podrá prorrogarse un día y hora para las futuras reuniones, no siendo en tal caso necesarias las convocatorias. Tampoco lo será en el caso de que estén presentes los cinco vocales principales.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: ATRIBUCIONES.-** La Junta Administrativa se establece para la pronta y oportuna resolución de todos los problemas referentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes y tendrá la calidad de órgano consultivo del Administrador, correspondiéndole principalmente:

- a) Autorizar el cambio de destino del local comercial, cuando fuere solicitado de manera escrita por el copropietario y siempre y cuando los miembros de la Junta Administrativa, en su conjunto, representen el 30% o más de las alícuotas totales del Centro Comercial. Si la Junta Administrativa a la fecha de conocimiento de la mencionada solicitud estuviere representada por un porcentaje menor, deberá poner a conocimiento y aprobación de la siguiente Asamblea de Copropietarios
- b) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración y dar cuenta de ella a la Asamblea
- c) Adoptar, en recesso de la Asamblea, las medidas de carácter urgente o importantes que sean necesarias, aunque la correspondiente resolución que tome no sea de orden



- privativo de la Junta; pero, ésta tendrá en la próxima reunión de la Asamblea la obligación de informar del particular
- d) Designar y remover al Administrador así como fijar sus honorarios y emolumentos, respectivamente. El Administrador podrá ser o no copropietario y hará las veces de Secretario en la Junta
  - e) Decidir la contratación de las diferentes coberturas que contendrá la Póliza de Seguro General obligatorio; y distribuir entre los copropietarios las cuotas para el pago de la prima
  - f) Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea
  - g) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de copropietarios en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a la administración del Centro Comercial
  - h) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador, cuando así lo solicite o lo exija este Reglamento.
  - i) Autorizar los contratos que fuere a celebrar el Administrador cuando su cuantía excediere de cinco remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general, y que no estuvieren previstos en el Presupuesto Anual.
  - j) Autorizar la compra de bienes, materiales, equipos, etc., cuya adquisición no estuviere prevista en el presupuesto ordinario de gastos
  - k) Autorizar la venta de bienes muebles que por su estado no cumplan la finalidad para la cual fueron adquiridos o fuere menester su sustitución.
  - l) Autorizar los traslados de fondos de uno y otro rubro del presupuesto, cuando fuere necesario
  - m) Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que cada propietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alícuota sobre los bienes comunes
  - n) Intervenir en los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la sola intervención del Administrador y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia
  - o) Imponer a los copropietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de tres remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general
  - p) Planificar y ordenar toda clase de campañas promocionales y publicitarias dirigidas a lograr el mayor éxito de los establecimientos comerciales del Centro Comercial
  - q) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Centro Comercial en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes
  - r) Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Centro Comercial y los días de servicio al público
  - s) Establecer pautas para los avisos que los propietarios de los locales comerciales puedan colocar en éstos
  - t) Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en el Centro Comercial
  - u) Autorizar, previo visto bueno del diseño, la colocación de avisos, letreros, propagandas, etc., fuera de los lugares privativos de los copropietarios, siempre que no se afecte a la ornamentación y estética del Centro Comercial y del Megaproyecto en general, pudiendo negar la colocación de esos anuncios a su juicio si así lo creyere conveniente, quedando facultada para ordenar su retiro en caso de contravención
  - v) Delegar todas o parte de sus atribuciones al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido



*[Handwritten signature]*

00006744



- w) Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios e inscribir como Procurador Común de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario
- x) Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación del Centro Comercial así como para el mejor desenvolvimiento de los órganos de Administración del Centro Comercial y también para la utilización de los bienes comunes
- y) Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones o de conformidad con este reglamento o los que expidiere la Asamblea.

#### DEL ADMINISTRADOR

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: DESIGNACIÓN.-** El Administrador será designado por la Junta Administrativa.

Corresponde a la Junta Administrativa, a través de su Presidente, la suscripción del correspondiente poder para que ejerza la Administración, fijando las condiciones del mismo, período de duración, garantías si fuere necesario, obligaciones y responsabilidades, así como establecer otros deberes y atribuciones del Administrador, a más de los señalados en este Reglamento

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.-** No obstante lo dicho, se establecen como funciones y atribuciones del Administrador:

- a) Ejercer las atribuciones conferidas por la Ley y este Reglamento, con todas las facultades que le delegue la asamblea y/o la Junta.
- b) Comparecer a juicio, por delegación de la Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- c) Celebrar contratos y contraer obligaciones dentro de los límites de atribuciones que se indican en este Reglamento, o que sean fijados por la Junta Administrativa.
- d) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de copropietarios y de la Junta Administrativa
- e) Convocar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios y de la Junta Administrativa.
- f) Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los copropietarios, así como las provenientes de las rentas de la copropiedad y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al copropietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los dos meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de dos meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa.
- g) Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, sus funciones y remuneración.
- h) Nombrar, dirigir y remover al personal de trabajadores.
- i) Presentar a la Junta Administrativa el proyecto de ingresos y gastos anuales con 60 días de anticipación a la fecha prevista para la reunión de la Asamblea de copropietarios
- j) Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de matrícula inmobiliaria.
- k) Controlar la persona que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Centro Comercial ya sea ésta natural o jurídica, previa autorización de la Junta Administrativa
- l) Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad, realizar u ordenar las tareas que fueren de urgencia para la conservación e integridad del Centro Comercial, así como cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación del Centro Comercial





- m) Contratar, siguiendo las instrucciones de la Junta Administrativa, el Seguro General Obligatorio.
- n) Impedir por todos los medios la conformación de grupos de personas que ocupen las áreas comunes del Centro Comercial como sitio habitual para sus reuniones.
- o) Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea de Copropietarios y por la Junta Administrativa.
- p) Planificar las campañas publicitarias y promocionales del Centro Comercial. En la planificación se incluirá la programación de las campañas y sus respectivos presupuestos, los cuales serán aprobados por la Junta Directiva.
- q) A petición de los copropietarios, presentar los presupuestos de instalación de los Medidores de Agua Potable en cada local comercial.

#### CAPITULO CUARTO

#### DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: DERECHOS.-** Los Copropietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley y Ordenanza de Propiedad Horizontal, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, telefónicas, acondicionador de aire, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental y otros, el Copropietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de Copropietarios, la Junta Administrativa y el Administrador, encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: OBLIGACIONES Y DEBERES.-** Los Copropietarios están sujetos a los deberes y obligaciones contenidos en las normas legales y este Reglamento, y, en especial, a:

- a) Conservar el interior de sus locales en perfecto estado de aseo.
- b) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeran en sus locales y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general del Centro Comercial.
- c) Resarcir, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o clientela, por su culpa o negligencia, a los demás copropietarios o a los bienes comunes del Centro Comercial.
- d) Adoptar todas las medidas necesarias para la seguridad interior de su local.
- e) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Junta Administrativa. No podrá abrirse o cerrarse un local fuera de tales horarios y el Copropietario deberá notificar al Administrador y obtener autorización previa de la Junta Administrativa, para cambiar el horario y/o para mantener cerrado su local.
- f) Respetar los horarios de aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, recolección de basura y desperdicios, y otros que fijare la administración.
- g) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en el local del Centro



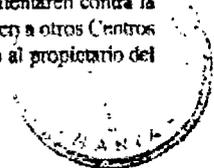
00006745



- Comercial, y en concordancia con lo dispuesto en los Artículos Trigésimo Nove y Cuadragésimo Primero del presente Reglamento
- h) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su local para el Registro que debe llevar el Administrador.
  - i) Pagar oportunamente las expensas por los gastos comunes, contribuciones extraordinarias, multas, intereses, recargos, indemnizaciones, etc., a que estuviere obligado. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente. El hecho de que el local haya permanecido cerrado, por cualquier causa, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias.
  - j) Solicitar al Administrador, cuando lo requieran, la instalación de un Medidor individual de agua potable en su local comercial, para cuyo efecto, deberán cancelar los valores que por instalación le hubiere presupuestado el Administrador, previo a la instalación. La instalación y control de los referidos medidores de agua solo podrá hacerse a través del Administrador, para evitar que los mismos sean manipulados por terceras personas.
  - k) Cuando se trate de locales comerciales destinados al expendio de alimentos, sus propietarios deberán instalar bajo su costo y riesgo, las trampas de grasas que se requieran, en coordinación con el Administrador.
  - l) Presentar al Administrador los planos de instalaciones de las campanas de extracción de aire para cocinas, para los locales destinados al expendio de alimentos.
  - m) Antes de iniciar la decoración de su local, cada copropietario deberá presentar al Administrador para su aprobación, los planos de decoración. No se podrán iniciar los trabajos, sin la respectiva autorización del Administrador.

#### ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES.-

- 1.- Desde la apertura del Centro Comercial, los locales serán destinados al desarrollo de las actividades expresamente autorizadas por la Promotora para cada uno de ellos.
- 2.- Ninguno de los copropietarios podrá usar ni permitirá la utilización, ni siquiera gratuitamente, del local o parte de él, para fines diversos a los previamente autorizados por la Promotora, salvo autorización de la Junta Administrativa.
- 3.- Será obligación exclusiva de cada propietario, obtener las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de su negocio.
- 4.- En ningún caso los propietarios de los negocios podrán realizar los siguientes actos:
  - 4.1.- Vender artículos usados o de calidad deficiente, salvo cuando ello contribuyere a dar valor adicional al producto, o cuando se tratare de elementos que, por su naturaleza, prestigiaran al Centro Comercial, como por ejemplo, obras de arte y antigüedades.
  - 4.2.- Actividades de cualquier naturaleza, de venta o exposición de cualquier tipo de mercaderías o de prestación de servicios mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos o falsos.
  - 4.3.- Colocar en sus locales y vitrinas, objetos, productos, carteles, etc., que atentaren contra la convivencia, la moral y las buenas costumbres, ni elementos que promocionaren a otros Centros Comerciales. - La Junta Administrativa tendrá el derecho de retirar, con cargo al propietario del





local, cualquier cartel, afiche u objeto que, a su criterio, estimare perjudicial para la imagen del Centro Comercial.

5.- La venta en el Centro Comercial y en áreas comunes externas del local estarán permitidas, solamente mediante autorización por escrito de la Junta Administrativa.

6.- Será responsabilidad de los propietarios de los locales que sus empleados, representantes, proveedores y clientes observen, como propias las disposiciones del presente Reglamento.

7.- Los propietarios deberán utilizar la dirección del Centro Comercial y su logotipo para la publicidad que generen en su beneficio.

8.- Los propietarios deberán mantener sus locales en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, inclusive en lo que se refiere a sus entradas, umbrales, vidrios, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación, ventilación, a efectos de mantenerlos en perfecto estado de funcionamiento.

9.- Los propietarios que instalen en sus locales altoparlantes, fonógrafos, televisores o cualquier otro equipo de reproducción de imagen o de sonido, los utilizarán de tal manera que no molesten a terceros y sean oídos fuera de los locales donde fueren instalados. En ningún caso podrán hacerlo en áreas de uso común.

Cualquier infracción a las disposiciones del presente artículo será sancionada de acuerdo al Reglamento que, para tal efecto, deberá dictar la Junta Administrativa.

#### **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- UTILIZACIÓN DE ÁREAS COMUNES GENERALES Y AREAS COMUNES INDIVIDUALES.-**

1.- Todas las dependencias e instalaciones de las áreas comunes, estarán siempre sujetas al control y disciplina de la Junta Administrativa del Centro Comercial.

2.- Se comprenden en el concepto de áreas comunes, las descritas en el Capítulo Segundo del presente Reglamento así como en el Anexo C al presente Reglamento.

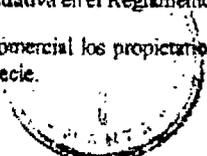
3.- Para desempeñar sus atribuciones de control y disciplina la Junta Administrativa tendrá derecho a establecer y hacer cumplir, normas de conducta y reglamentos, así como modificarlas las veces que lo estime necesario.

4.- El propietario que pretenda utilizar, a título gratuito u oneroso, cualquier área de circulación o instalaciones comunes fuera de su local, deberá solicitar a la Junta Administrativa, la respectiva autorización, especificando, claramente, el plazo, la finalidad, área solicitada y, en su caso, el precio ofrecido.

5.- La carga y descarga de mercaderías, de cualquier naturaleza, sólo podrá darse con sujeción a las normas reglamentarias que dicte la Junta Administrativa.

6.- La basura y todo desperdicio que se genere en los locales deberán ser depositadas por los dependientes de los propietarios en el lugar, en el tipo de recipientes y horarios expresamente determinados por la Junta Administrativa en el Reglamento respectivo.

7.- En ningún lugar del Centro Comercial los propietarios podrán quemar basura, desechos o sobras, cualquiera que fuere su especie.



00006746



8.- Las áreas de circulación próximas a sus locales, serán conservadas limpias y sin obstrucciones por los propietarios, sus empleados, representantes y clientes, quedando prohibida cualquier práctica o actividad que pudiese provocar tumultos o congestionamientos en sus locales.

9.- Ninguna antena podrá ser colocada en las áreas externas de los locales, sin autorización de la Junta Administrativa. En caso de hacerlo, sin la debida autorización la Junta retirará la antena o instalación a expensas del propietario infractor, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones correspondientes.

#### ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO.-

Los estacionamientos del Centro Comercial estarán disponibles para todos los Clientes del mismo. La Junta Administrativa distribuirá, entre los propietarios, los correspondientes salvo conductos, para que éstos y sus dependientes utilicen, en zonas previamente asignadas, un sitio para estacionar sus vehículos, los mismos que deberán tener el distintivo establecido por la Junta y que deberá ser obligatorio para ingresar a la zona de estacionamiento establecida.

#### ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: PROHIBICIONES.-

Se prohíbe terminantemente a los copropietarios:

- a) Usar los bienes comunes o sus bienes exclusivos para fines distintos de los autorizados por la Junta Administrativa.
- b) Utilizar los distintos locales o las áreas comunes del Edificio para reuniones de tipo político, religioso o sindical o efectuar en ellos mítines, concentraciones o eventos del mismo carácter.
- c) Ejercer en los locales actividades que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del Centro Comercial, así como conservar o depositar sustancias o mercaderías peligrosas, explosivas, inflamables, antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias a los demás.
- d) Ocupar los pasillos o corredores de circulación, escaleras, pasajes y demás bienes comunes, con mercaderías, muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del Centro Comercial, quedando facultado el Administrador para efectuar su inmediato retiro, sin perjuicio de la sanción que se le imponga.
- e) Conservar animales en otros locales del edificio que no sean los destinados para el efecto. Sólo se permitirá el uso de plantas ornamentales cuando su permanencia en el interior de los locales no afecte el aseo y no desarmonice con la estética y buena conservación y presentación del Centro Comercial.
- f) Arrojar basura y desperdicios en general en los pasillos, escaleras, pasajes y demás bienes de uso común del Centro Comercial o dejar desperdicios o cestos de basura fuera de los locales.
- g) Instalar maquinaria industrial pesada o que produzca ruido o trepidación en el Centro Comercial o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes, o instalar máquinas que produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica.
- h) Colocar en los sectores particulares, con vista al exterior, ropa o cualquier objeto susceptible de afectar la estética del Centro Comercial o la comodidad de los demás copropietarios.
- i) Colocar letreros, antenas, ventanas y mamparas de aluminio y vidrio, en los locales comerciales, sin sujetarse a las normas e instructivo establecidos por la Administración.
- j) Utilizar altoparlantes, música en alto volumen, receptores de televisión y, en general, cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte de otra manera la tranquilidad de los propietarios o usuarios del Centro Comercial.





- k) Provocar emanaciones de olores molestos, nocivos o desagradables. Los propietarios de restaurantes, cafés y demás establecimientos similares instalarán extractores de aire para impedir se provoquen tales molestias y, es de su obligación, conservarlos en perfectas condiciones de funcionamiento, cumpliendo con las normas establecidas en el Anexo "E".
- l) Oponerse a la entrada a sus locales del Administrador y de los obreros y técnicos designados por la Administración para el control de funcionamiento y reparación de los daños existentes en los bienes comunes.
- m) Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.
- n) Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar a los demás bienes particulares o bienes comunes del Centro Comercial.
- o) Realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten las normas de convivencia y armonía de los copropietarios y, en general, aquellos que desnaturalicen el plan estructural del Centro Comercial; y,
- p) Salvo casos de emergencia, manipular los equipos de seguridad instalados por la Administración en las zonas internas y externas del Centro Comercial.

#### CAPITULO QUINTO

##### DEL REGIMEN ECONOMICO

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: DE LOS FONDOS.-** Los fondos de la copropiedad provienen de las siguientes fuentes:

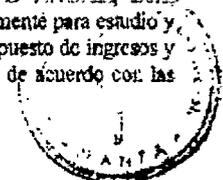
- a) De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos corrientes y necesarios de la copropiedad;
- b) De las contribuciones extraordinarias que sean impuestas a los copropietarios;
- c) De las rentas que produzcan los bienes comunes y que por resolución de la Junta Administrativa sean destinados a un fin lucrativo;
- d) De los rendimientos que produzcan las inversiones que haga la copropiedad,
- e) De los demás ingresos que resulten de la aplicación de este reglamento, como multas, indemnizaciones, intereses, etc.; y,
- f) Los provenientes de contribuciones y cualquier otra fuente lícita.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: MANEJO DE LOS FONDOS.-** Los fondos de la copropiedad serán necesariamente manejados a través de cuenta corriente bancaria, con la firma del Administrador y uno cualquiera de los miembros de la Junta Administrativa designado por ésta. Sin embargo, la Junta podrá señalar una suma prudencial para gastos menores, que será manejada por el Administrador por el sistema de Caja Chica, con las limitaciones establecidas en este Reglamento.

#### CAPITULO SEXTO

##### DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: DEL PRESUPUESTO ANUAL, DEL ESTUDIO Y APROBACIÓN.-** La Junta Administrativa presentará anualmente para estudio y aprobación de la Asamblea General de Copropietarios el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos. El monto del presupuesto aprobado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con las alicuotas de cada propietario.



00006747



**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: DE LA RESPONSABILIDAD.**- La Junta Administrativa y el Administrador serán los responsables de la ejecución del presupuesto anual de ingresos y egresos aprobados por la Asamblea de Copropietarios

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: FONDO COMÚN DE RESERVA.**- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5 % de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

#### CAPITULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES GENERALES

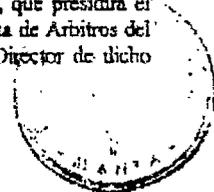
**ARTICULO CUADRAGÉSIMO QUINTO:** El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará en juicio ejecutivo, y, los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de la Ley y este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades exclusivas.

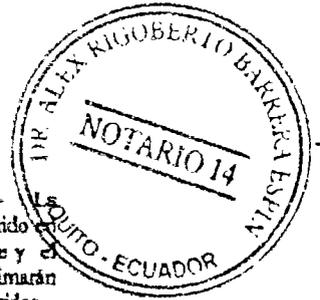
**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO:** Cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Administrativa, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación sólo podrá interponerse dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo o resolución y la interposición de dicho recurso, se concederá únicamente en el efecto devolutivo siendo, por tal razón, obligatorio el cumplimiento de la resolución o acuerdo impugnado, para poder intentar el recurso respectivo. La notificación a que se refiere este artículo se hará y entenderá legalmente realizada dejando copia del acuerdo resolución en el local respectivo, siendo suficiente, en caso de ausencia del copropietario, dejar la boleta dentro del local.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEPTIMO: LOS TRIBUTOS.**- Por cada local, serán pagados los tributos, por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados divisibles.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO:** Todos los copropietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su local dentro del Centro Comercial HAPPENING PLACE de la ciudad de Manta y, en caso de controversia o diferencia derivada de este contrato, o que guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador, y el Reglamento para el funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manta. La sede será Manta, y el español el idioma del proceso.

El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en derecho se someten las partes, estará conformado por tres árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro, y el tercero, que presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de Árbitros del Centro de Arbitraje, o, de no lograr un consenso, será nombrado por el Director de dicho Centro.





**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO: REPRESENTACIÓN LEGAL.** La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, conjuntamente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, quienes legitimarán su personería con las copias certificadas de la parte pertinente del Acta en que fueron elegidos.

**ARTÍCULO QUINCUAGESIMO:** Se establece en forma expresa que, dada la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relacionados con los copropietarios serán de naturaleza civil, por lo tanto regirán sus relaciones con los condóminos las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos y ordenanzas y las del Código Civil y de Procedimiento Civil.

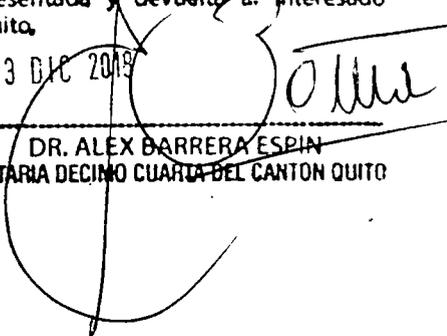
**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO:** Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el copropietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas sino al del máximo interés permitido por la Ley, vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de éstas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 13, en concordancia con el Art. 6 del respectivo Reglamento, La copia del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acontadas y el Administrador tiene la atribución de cobrar por la vía ejecutiva las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO.** Cualquier cuestión no prevista en el presente Reglamento, le corresponde resolverla a la Asamblea de Copropietarios, a pedido de la Junta Administrativa.



Es fiel copia de la copia certificada que en 10 fojas útiles me fue presentada y devuelta al interesado Quito,

03 DIC 2019

  
DR. ALEX BARRERA ESPIN  
NOTARIA DECIMO CUARTA DEL CANTON QUITO



00006748



**COPROPETARIOS DEL EDIFICIO TORRE DEL SOL**

Vía a Barbasquillo S/N  
Telf. 052 678-320 / 052 678-326  
Mail: ctoresdelsolmanta@yahoo.com  
Manta - Manabí - Ecuador

Manta, Noviembre 15 del 2018

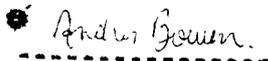
**CERTIFICACIÓN**

Tengo a bien certificar que la compañía COHECO S.A. con RUC N°. 1790043800001 es propietario del estacionamiento N°. 20 correlativa a la alícuota 0.25% en el Edificio Torre del sol, quien se encuentra al día en los pagos de las expensas comunes.

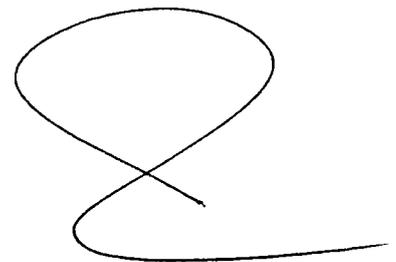
COHECO S.A. tienen cancelados alícuotas ordinarias hasta Diciembre 2018 y puede hacer uso de la presente certificación, cuando a bien lo crea conveniente.

Atentamente;

Copropietario Edificio Torre del Sol

  
FIRMA AUTORIZADA

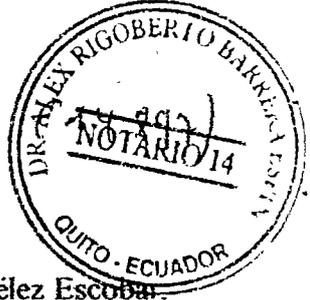
Andrés Bowen Alcívar.  
ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO  
EDIFICIO TORRE DEL SOL.



S.A.

Catorce mil ochocientos noventa y siete

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA



PROPIEDAD HORIZONTAL

Con fecha septiembre 9 de 2004, el Alcalde de Manta Enc., Ing. Carlos Vélez Escobar, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y, basado en el informe favorable No. 544-DPUM-SVQ, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijoo, Directora de Planeamiento Urbano; efectuó la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "Torre del Sol", solicitado por la Compañía REALNET, propietaria del mencionado edificio, ubicado en la calle sin nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 de la parroquia Manta del Cantón del mismo nombre.

Posteriormente, mediante comunicación ingresada al Despacho de la Alcaldía, el día 13 de Septiembre de 2004 suscrita por el Arq. Antonio Feraud, Gerente Técnico de PRNOBIS S.A., en la que solicita a la I. Municipalidad de Manta, la rectificación de la Clave Catastral No. 1163302000 por la 1163303000 debido al error involuntario por parte de la referida compañía; particular que se trasladó a la Dirección de Planeamiento Urbano para su análisis respectivo.

Con oficio No. 583-DPUM-SVQ, del 20 de Septiembre de 2004, suscrito por la Arq. Susana Vera de Feijoo, responsable de la Dirección de Planificación de la I. Municipalidad de Manta, emite su pronunciamiento favorable para proceder a la rectificación solicitada.

Atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y de conformidad al informe No. 583-DPUM-SVQ del 20 de Septiembre de 2004, presentado por la Directora de Planeamiento Urbano, el suscrito Alcalde de Manta Enc., de acuerdo a lo solicitado por el Arq. Antonio Feraud, Gerente Técnico de PRNOBIS S.A., hace esta declaratoria, considerando el cambio de la clave catastral e incorporando al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "Torre del Sol" ubicado en la calle sin nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 parroquia Manta del cantón del mismo nombre, con clave catastral 1163303000, dejando insubsistente la declaratoria anterior.

Hágase saber de esta declaratoria al señor Directora de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Septiembre 23 de 2004

*Carlos Vélez Escobar*

Ing. Carlos Vélez Escobar  
ALCALDE DE MANTA ENC.



Compañía  
elegirlo  
AÑOS.  
cuyo  
onde a  
ma, de  
cto del  
ante el  
Moya  
ntil del

15

00006749

Catorce mil ochocientos noventa y ocho

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA



Pág. 2.- Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal Edificio "Torre del Sol".-

Bajo el criterio técnico establecido por la Dirección de Planeamiento Urbano, en concordancia con el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el señor Alcalde de Manta Enc., con fecha Septiembre 23 del año 2004 declara la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "Torre del Sol", ubicado en la calle sin nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 parroquia Manta del cantón del mismo nombre, con clave catastral 1163303000. Lo Certifico.

Manta, Septiembre 23 de 2004

Patricia González Lopez  
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

Es fiel copia de la copia certificada que en 14 fojas utiles me fue presentada y devuelta al interesado QUITA

03 DIC 2010

DR. ALEX BARRERA ESPIN  
NOTARIA DECIMO CUARTA DEL CANTON QUITO

AGENCIAS DE SERVICIOS

2

Es fiel copia de la copia certificada que en 14 fojas utiles me fue presentada y devuelta al interesado QUITA

C T R E C E )  
24

**REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL  
EDIFICIO "TORRE DEL SOL"**

**PREAMBULO**

El Edificio TORRE DEL SOL es una moderna edificación que se levanta sobre el solar NO. 14 que formó parte de uno de mayor extensión identificado como DOS (B) ubicado en el solar LA SILLA de Barbasquillo en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí,

El Edificio Torre del Sol (en lo posterior "El Edificio") forma parte integrante del megaproyecto y plan maestro arquitectónico denominado PLAZA DEL SOL-MANTA, el cual está compuesto de tres solares, incluido el solar de "El Edificio", plenamente identificados en el plano que se agrega a este Reglamento. Solares que se destinarán para proyecto de vivienda, centro comercial, hotel, parques y servicios.

El Edificio Torre del Sol está dividido en dos bloques o sectores, perfectamente determinados en los planos y especificaciones técnicas que se anexan, estos son, BLOQUE O SECTOR COMERCIAL y BLOQUE O SECTOR DE VIVIENDAS

**CAPITULO PRIMERO**

**DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y  
DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO**

**ARTICULO PRIMERO:** El presente Reglamento Interno del Edificio TORRE DEL SOL se formula de acuerdo con el siguiente ordenamiento:

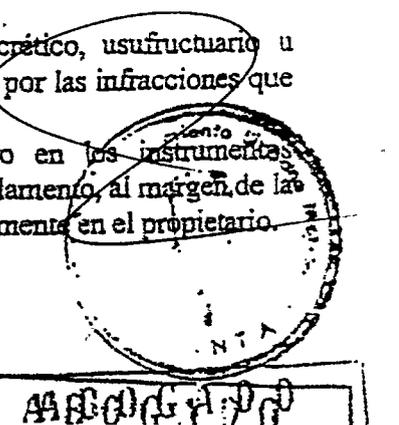
- a) La Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento;
- b) El artículo 915 del Código Civil;
- c) Las Ordenanzas correspondientes;
- d) La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio al que se refiere este ordenamiento interno.

A los tres primeros ordenamientos que sirven de base o fuentes de este Reglamento Interno y que forman parte del mismo, se los podrá llamar también indistintamente, de aquí en adelante como los "Fundamentos Legales" o "La Ley", y al último ordenamiento, "La Escritura Constitutiva".

**ARTICULO SEGUNDO:** Este Reglamento Interno se aplicará mientras subsista el Régimen de Propiedad Horizontal del edificio y su cumplimiento es obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los apartamentos, suites, locales comerciales y estacionamientos en que se divide "El Edificio", quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitas, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, clientes, visitantes, etc.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en los instrumentos determinados como fuentes en el artículo primero anterior o en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el arrendatario u ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.



MANTA  
ESPINO BARRERA ESPINOSA

00006750

(CATALIZ)

ARTICULO TERCERO: Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a los terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente, respecto a toda persona, que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca u otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los apartamentos, suites o locales comerciales en que se ha dividido el edificio, quedará por este solo hecho sujeta a este Reglamento y a la Ley.

## CAPITULO SEGUNDO DE LOS BIENES INDIVIDUALES Y COMUNES

ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES INDIVIDUALES.- Son bienes individuales de los propietarios de los diversos departamentos, suites, bodegas, parqueaderos y locales comerciales que conforman el Edificio, los que constan en sus correspondientes títulos de dominio debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, en las cuales se determinan la alícuota y área útil.

En los planos del Edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los estacionamientos ubicados en el subsuelo y la planta baja y la de los departamentos que integran cada planta, de la piscina, áreas sociales, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes individuales.

Para introducir modificaciones en los bienes individuales es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, seguridad, solidez, o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

ARTICULO QUINTO. DE LOS BIENES COMUNES.- Se reputan bienes comunes del Edificio, todos aquellos que no están comprendidos en el artículo anterior y todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes individuales, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

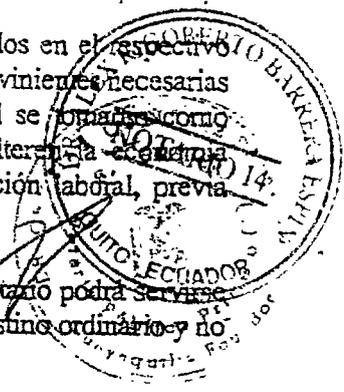
A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, para lo cual se aplicará la alícuota correspondiente a cada uno de los bienes individuales.

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes individuales, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la tabla de alícuotas que establece lo que cada departamento, estacionamiento, bodega o local representa

A B O L T O O

(Quince)

perennialmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.



**ARTICULO SEXTO. USO DE LOS BIENES COMUNES.** Cada propietario podrá servirse de los correspondientes bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perjudique el uso legítimo de los demás dueños

Los copropietarios deberán observar las regulaciones de la Administración respecto al uso de los mismos.

En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamientos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

**ARTICULO SEPTIMO. RÉGIMEN DE LOS BIENES COMUNES.** Los bienes comunes de los Copropietarios están sujetos al siguiente régimen:

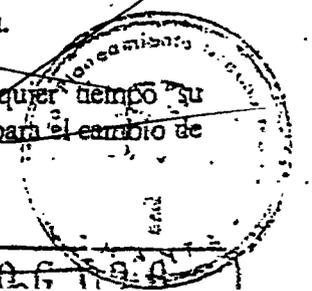
- a) Los bienes Comunes Básicos o Esenciales son todos aquellos indispensables para la subsistencia de la copropiedad, como el terreno, los cimientos, estructura, techado, fachada, instalaciones para servicios de electricidad, agua, teléfonos, con sus respectivas redes etc.  
Esta enumeración no es de ninguna manera taxativa.
- b) Los Bienes Comunes Necesarios son todos aquellos que sirven para el mejor desenvolvimiento del Edificio tales como los equipos para seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicio del edificio o comodidad y recreación de los copropietarios y usuarios del mismo.

**ARTICULO OCTAVO: DESTINO Y USO DE LOS BIENES DE USO PRIVATIVO:** Los propietarios de los departamentos o suites, no podrán darle a éstos, otro uso que no sea vivienda familiar.

Para el caso de los locales comerciales, estos serán destinados a lo siguiente:

- Local 1.- Heladería dulcería y pastelería
- Local 2.- Tabacos, sombreros y artículos de bazar
- Local 3.- Joyas y Orfebrería
- Local 4.- Servicio de Telefonía celular, telecomunicaciones, venta de teléfonos y sus repuestos, así como artículos electrónicos y sus accesorios
- Local 5.- Florería
- Local 6.- Venta de artesanías y joyas de plata, así como artículos de decoración.

Una vez que el local se encuentra en funcionamiento, podrá en cualquier tiempo su copropietario solicitar a la Junta Administrativa, por escrito, la autorización para el cambio de



1 2 3 4 5 6

00006751

destino del mismo, autorización sin la cual no podrá funcionar el establecimiento, expresamente facultada la Junta Administrativa, en caso de incumplimiento, el Administrador para suspender todos los servicios comunales para la prestación de energía eléctrica, agua potable, aire acondicionado, guardiana, etc. aún cuando el copropietario encuentra al día en el pago de las expensas comunes.

La junta podrá suspender la autorización para el funcionamiento del local en los casos que el copropietario del local lo dedicare a negocios ilícitos o inmorales, o en actividades prohibidas por la ley o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general, o se destine a otro fin para el cual fue autorizado o cuando afecten el aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes o afecten a los intereses del condominio o de los demás copropietarios, sin perjuicio de aplicar las sanciones que se establecen en el presente Reglamento.

Queda expresamente prohibido que los locales sean destinados a vivienda, posada, lugares de reposo, establecimientos dedicados a la industria, comercio de alimentos en cualquier estado, salvo heladería dulcería y pastelería, discotecas, distracción y esparcimiento, bares, salones de masaje, excepto centros de estética profesional, baños de vapor, centros de salud. Además, cualquier actividad que atente al pudor, la ética, moral y buenas costumbres, en caso contrario, la Junta Directiva queda facultada a suspender inmediatamente tal actividad

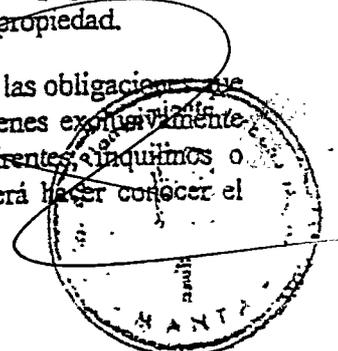
**ARTICULO NOVENO.- DE LOS REGLAMENTOS PARA AUTORIZACIONES DE DESTINO DE LOCALES.-** La Junta Administrativa dictara el Reglamento pertinente que regula la forma, requisitos y demás condiciones relacionados con el destino que se asignará a los locales del EDIFICIO o a los cambios que, respecto al destino, solicitaren con posterioridad sus copropietarios.

La Junta Administrativa, antes de resolver sobre el destino o cambio de destino de un local, hará conocer a todos los copropietarios el texto de la petición del interesado para que dichos copropietarios, dentro del plazo de ocho días subsiguientes a la recepción de este texto, emitan su opinión, la que tendrá para la Junta carácter meramente informativo.

La violación de cualquiera de estas disposiciones podrá ser sancionada en la forma prevista en el presente Reglamento, sin perjuicio de la que la Junta Administrativa instruya al Administrador para que inicie contra el infractor las acciones legales pertinentes para hacer cesar el arbitrio y reponer las cosas a su estado primitivo, basándose para el efecto dicha Junta en las disposiciones de Ley de Propiedad Horizontal, concordante con el Código Civil que se aplicará para los casos de incumplimiento o desacato a lo previsto en los artículos precedentes.

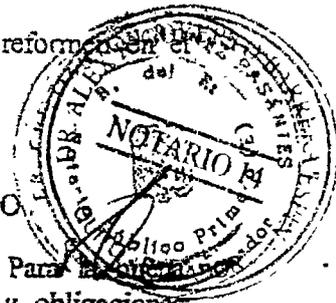
**ARTICULO DECIMO - DE LA RESPONSABILIDAD.-** El copropietario de cada apartamento, suite o local comercial del Edificio será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás copropietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provinieren de imprudencia o negligencia de sus dependientes, inquilinos, usufructuarios o tenedores a cualquier título de la propiedad.

**ARTICULO UNDECIMO SUJETOS DEL REGLAMENTO.** Todas las obligaciones que corresponden a los copropietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, inquilinos o sustitutos o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el



APROBADO

contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato.



**CAPITULO TERCERO.**

**DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y GOBIERNO.**

**ARTICULO DUODECIMO ORGANOS DE ADMINISTRACION.-** Para la administración y conservación del Edificio y para regular los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, se establecen los siguientes órganos de gobierno y administración y funcionarios administrativos.

- a) La Asamblea de Copropietarios
- b) La Junta Administrativa
- c) Presidente y Vicepresidente de la Junta Administrativa
- d) Administrador

Las facultades y obligaciones de tales órganos y personas se determinan en este Reglamento.

**DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS**

**ARTICULO DECIMO TERCERO - COMPOSICION DE LA ASAMBLEA.-** Está integrada por los copropietarios de los apartamentos, suites y locales comerciales del Edificio convocados y reunidos en la forma que se prevé a continuación.

**ARTICULO DECIMO CUARTO.- ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.-** La Asamblea de Copropietarios se reunirá en las oficinas administrativas del Edificio, ordinariamente cada año, en uno cualquiera de sus cuatro primeros meses y extraordinariamente, cuando lo soliciten los copropietarios que representen por lo menos el 25% de las alcuotas o tres de los miembros de la Junta Administrativa o a iniciativa del Presidente o de quien haga sus veces.

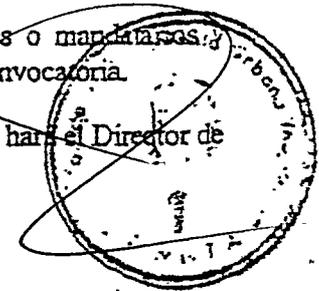
**ARTICULO DECIMO QUINTO.- CONVOCATORIAS.-** Para que la Asamblea pueda reunirse y adoptar validamente sus resoluciones, deberá mediar convocatoria previa, cursada con ocho días de anticipación por lo menos, al de la reunión.

La convocatoria deberá efectuarse por medio de notificación escrita entregada en el domicilio señalado por cada copropietarios y, además por carteles fijos en tres de los lugares más visibles del EDIFICIO o con igual anticipación, en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Manta

En todo caso, la convocatoria indicará el lugar, día hora y objeto de la reunión

Cuando estuvieren presentes todos los copropietarios o sus representantes o mandatarios, manifestaren su voluntad de constituirse en Asamblea no será necesaria la convocatoria.

La convocatoria la hará el Administrador o quien lo subroga, En su falta, la hará el Director de la Asamblea o el Secretario de la misma.



**ABOGADO**

00006752

ARTICULO DECIMO SEXTO. QUORUM. Para que haya quórum se necesitarán un número de concurrentes cuyos derechos representen más del cincuenta por ciento de las alícuotas del Edificio.

Si hecha la convocatoria no concurriere un número de copropietarios que representen por lo menos dicho porcentaje, se hará una segunda convocatoria dentro de diez días subsiguientes, en la misma forma y con la misma anticipación que la primera, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- DEL DERECHO A CONCURRIR Y VOTAR. Para poder asistir y votar en la Asamblea, cada copropietario deberá justificarse al día en el pago de las expensas comunes, multas, intereses de mora, y cuotas extraordinarias, así como de cualquier otro valor que adeudare a la copropiedad, mediante certificación otorgada por la Administración

Cada copropietario tendrá votos en proporción a su respectiva alícuota.

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- DE LA REPRESENTACION.- Cada copropietario podrá hacerse representar en la sesión por otra persona, mediante poder, carta-poder o simple autorización que se entregará a quien instale o dirija la Asamblea.

ARTICULO DECIMO NOVENO.- DE LAS RESOLUCIONES. Salvo los casos de excepción, la Asamblea adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la reunión

Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias, cualquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes, reparación u otras que signifiquen modificación de la estructura existente, aumentos de edificación horizontal o vertical ya sea en la fachada o en el propio departamento, suite o local del copropietario se requerirá por lo menos el 75% de votos de los copropietarios concurrentes a la Asamblea. Dicha resolución se elevará a escritura pública con el texto íntegro del acta pertinente.

ARTICULO VIGESIMO.- INSTALACION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea se instalará en la hora señalada en la convocatoria, de existir el quórum reglamentario. Esta será dirigida por un Director designado por ella y actuará como secretario el nombrado por dicha Asamblea, quienes durarán un año en sus funciones.

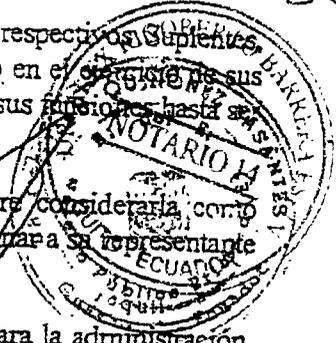
En caso de falta o impedimento de los titulares o de uno de ellos, la Asamblea designará un Director y/o un Secretario Ad Hoc.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- DE LAS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS.- De las resoluciones de la Asamblea y de los votos en contra y votos salvados se dejará constancia en acta, la misma que se redactará y aprobará en la misma sesión, a fin de que las resoluciones en ella adoptadas surtan efectos inmediatamente. Llevarán las firmas autógrafas del Director y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad el libro de Actas en original.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- DEBERES DE LA ASAMBLEA.- Corresponde a la Asamblea:

- c) Elegir de entre sus miembros, a cinco vocales principales con sus respectivos suplentes para que conformen la Junta Administrativa, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y continuarán en sus funciones hasta ser debidamente reemplazados.

En caso de que el copropietario sea una persona jurídica y se quisiera considerarla como miembro de la Junta Administrativa, se entenderá haberla elegido al designarla su representante legal como vocal de dicha Junta.



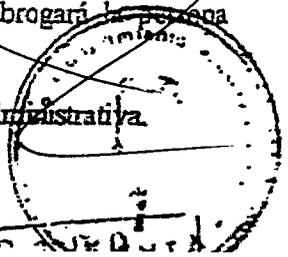
- b) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- c) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes, para su reparación y mejoras voluntarias.
- d) Expedir, modificar o reformar el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Edificio con una mayoría de votos que represente, por lo menos, más del 50% del valor total de las alícuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
- e) Exigir cuentas al Administrador cuando lo estime necesario.
- f) Autorizar la compra o venta de bienes inmuebles con una mayoría de votos que represente por lo menos, más del 75% de las alícuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
- g) Conocer y resolver sobre el Presupuesto Anual General de Gastos de la Administración.
- h) Ejercer todas las demás facultades que sean de interés común y que no estén atribuidas en la Ley, Ordenanzas y en este Reglamento a otro de los órganos de la Administración y decidir sobre cualquier asunto que haya sido planteado por dichos órganos de administración a la consideración de la Asamblea.
- i) Delegar una o más de sus atribuciones a la Junta Administrativa para la cual se requerirá siempre una votación de los copropietarios asistentes que representen más del 50% de las alícuotas del Edificio.

**DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA**

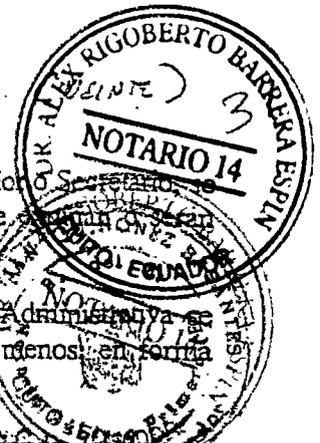
**ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- COMPOSICION.-** La Junta Administrativa estará formada por cinco miembros, con derecho a voz y voto. El Administrador, quien hará las veces de Secretario en las Juntas Administrativas, podrá concurrir con voz pero sin voto. Los suplentes actuarán solo en caso de falta o ausencia de los Principales. El Asesor Juridico de la Junta Administrativa podrá asistir a las sesiones cuando fuese convocado. Tendrá voz pero no voto.

**ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- DE LOS FUNCIONARIOS.-** La Junta designará de entre sus miembros a un Presidente y a un Vicepresidente. Al Presidente le corresponderá dirigir las sesiones y el Administrador actuará en la Secretaría de la misma. En caso de falta del Presidente le subrogará el Vicepresidente y en falta del Secretario lo subrogará la persona designada por dicho organismo, con carácter de ocasional.

Las subrogaciones no previstas en este Reglamento, las resolverá la Junta Administrativa.



00006753



Las demás facultades y deberes del Presidente, Vicepresidente y Administrador o Secretario se consignarán en el Reglamento o Reglamentos respectivos que al efecto se redactarán en el objeto de resoluciones que adopte la Junta Administrativa.

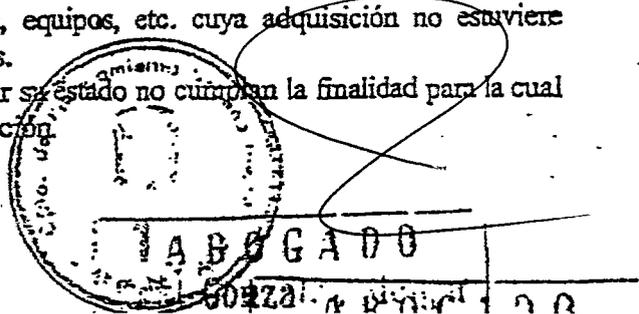
**ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- DE LAS SESIONES.-** La Junta Administrativa se reunirá extraordinariamente cuando las circunstancias lo exijan y, por lo menos, en forma ordinaria, una vez cada sesenta días.

**ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- QUORUM.-** Para que se entienda instalada la Junta Administrativa se requerirá la presencia de tres de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. Cada vocal tendrá derecho a un voto.

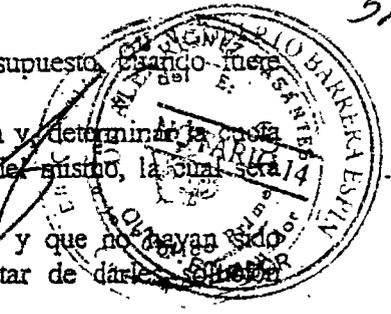
**ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: CONVOCATORIAS.-** Para las sesiones ordinarias a los miembros de la Junta Administrativa los convocará el Secretario o el Administrador, con ocho días de anticipación por lo menos, y para las extraordinarias, los convocará igualmente cualquiera de ellos, con cuarenta y ocho horas de anticipación por lo menos, a petición de uno de sus miembros, mediante nota que contendrá, en ambos casos, el lugar, día, hora y objeto de la reunión. Podrá prefijarse un día y hora para las futuras reuniones, no siendo en tal caso necesarias las convocatorias. Tampoco lo serán en el caso de que estén presentes los cinco vocales principales.

**ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: ATRIBUCIONES.-** La Junta Administrativa se establece para la pronta y oportuna resolución de todos los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes y tendrá la calidad de órgano consultivo del Administrador, correspondiéndole principalmente:

- a) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración y dar cuenta de ella a la Asamblea.
- b) Adoptar, en receso de la Asamblea, las medidas de caracteres urgentes o importantes que sean necesarias, aunque la correspondiente resolución que tome no sea de orden privativo de la Junta; pero, ésta tendrá en la próxima reunión de la Asamblea la obligación de informar del particular.
- c) Designar y remover al Administrador así como fijar sus honorarios y emolumentos, respectivamente. El Administrador podrá ser o no copropietario y hará las veces de Secretario en la Junta.
- d) Decidir la contratación de las diferentes coberturas que contendrá la Póliza de Seguro General obligatorio; y distribuir entre los copropietarios las cuotas para el pago de la prima.
- e) Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea.
- f) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador, cuando así lo solicite o lo exija este Reglamento.
- g) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de copropietarios y, en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a la administración del Edificio, intervenir como delegado de la Asamblea, en su representación, sin limitación alguna.
- h) Autorizar los contratos que fuere a celebrar el Administrador cuando su cuantía excediere de cinco remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general, y que no estuvieren previstos en el Presupuesto Anual.
- i) Autorizar la compra de bienes, materiales, equipos, etc. cuya adquisición no estuviere prevista en el presupuesto ordinario de gastos.
- j) Autorizar la venta de bienes muebles que por su estado no cumplan la finalidad para la cual fueron adquiridos o fuere menester su sustitución.



- k) Autorizar los traslados de fondos de uno y otro rubro del presupuesto, cuando fuere necesario.
- l) Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y determinar la cuota con la que cada propietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alícuota sobre los bienes comunes.
- m) Intervenir en los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la sola intervención del Administrador y tratar de darlos solución conforme a las normas de equidad y justicia.
- n) Imponer a los copropietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de tres remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.
- o) Planificar y ordenar toda clase de campañas promocionales y publicitarias dirigidas a lograr el mayor éxito de los establecimientos comerciales del Edificio.
- p) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Edificio en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.
- q) Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Edificio y los días de servicio al público.
- r) Establecer pautas para los avisos que los propietarios de los locales comerciales puedan colocar en éstos.
- s) Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en el Edificio.
- t) Autorizar, previo visto bueno del diseño, la colocación de avisos, letreros, propagandas, etc., fuera de los lugares privativos de los copropietarios, siempre que no se afecte a la ornamentación y estética del Edificio y del Megaproyecto en general, pudiendo negar la colocación de esos anuncios a su juicio si así lo creyere conveniente, quedando facultada para ordenar su retiro en caso de contravención.
- u) Delegar todas o parte de sus atribuciones al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido.
- v) Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios; e, instituir como Procurador Común de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario.
- w) Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación del Edificio así como para el mejor desenvolvimiento de los órganos de Administración del Edificio y también para la utilización de los bienes comunes.
- x) Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones o de conformidad con este reglamento o los que expidiere la Asamblea.



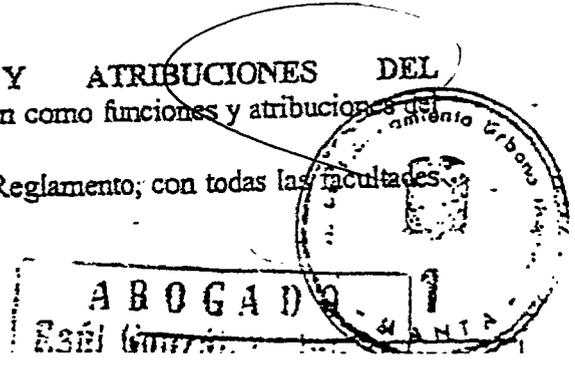
**DEL ADMINISTRADOR**

**ARTICULO VIGESIMO NOVENO: DESIGNACIÓN.-** El Administrador será designado por la Junta Administrativa.

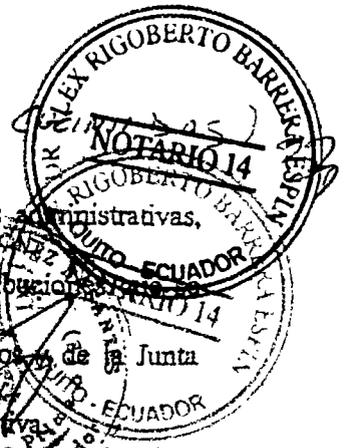
Corresponde a la Junta Administrativa, a través de su Presidente, la suscripción del correspondiente poder para que ejerza la Administración, fijando las condiciones del mismo, periodo de duración, garantías si fuere necesario, obligaciones y responsabilidades, así como establecer otros deberes y atribuciones del Administrador, a más de los señalados en este Reglamento

**ARTICULO TRIGÉSIMO: FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.-** No obstante lo dicho, se establecen como funciones y atribuciones del Administrador:

- a) Ejercer las atribuciones conferidas por la Ley y este Reglamento; con todas las facultades que le delegue la asamblea y/o la Junta.



00006754

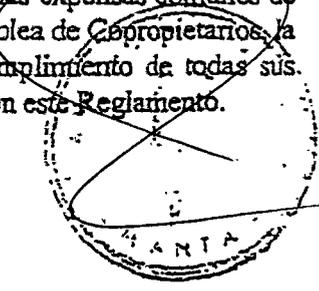
- 
- b) Comparecer a juicio, por delegación de la Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
  - c) Celebrar contratos y contraer obligaciones dentro de los límites de atribuciones que se indican en este Reglamento, o que sean fijados por la Junta Administrativa.
  - d) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de copropietarios de la Junta Administrativa.
  - e) Convocar a las sesiones de Asamblea de Copropietarios y Junta Administrativa.
  - f) Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los copropietarios, así como las provenientes de las rentas de la copropiedad y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al copropietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los dos meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de dos meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa.
  - g) Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, sus funciones y remuneración.
  - h) Nombrar, dirigir y remover al personal de trabajadores.
  - i) Presentar a la Junta Administrativa el proyecto de ingresos y gastos anuales con 60 días de anticipación a la fecha prevista para la reunión de la Asamblea de copropietarios.
  - j) Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de matrícula inmobiliaria.
  - k) Controlar la persona que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Edificio ya sea ésta natural o jurídica, previa autorización de la Junta.
  - l) Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad, realizar u ordenar las tareas que fueren de urgencia para la conservación e integridad del edificio, así como cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación del Edificio.
  - m) Contratar, siguiendo las instrucciones de la Junta Administrativa, el Seguro General Obligatorio.
  - n) Impedir por todos los medios la conformación de grupos de personas que ocupen las áreas comunes del Edificio como sitio habitual para sus reuniones.
  - o) Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea de copropietarios y por la Junta Administrativa.

#### CAPITULO CUARTO

#### DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

**ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO: DERECHOS.-** Los Copropietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley y Ordenanza de Propiedad Horizontal, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento.

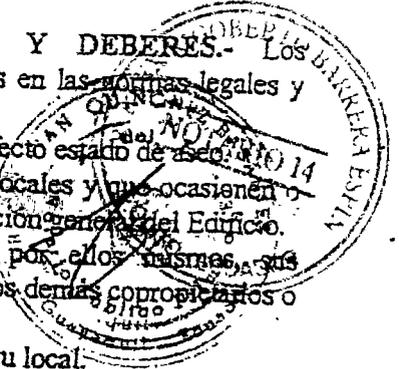
Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, telefónicas, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, y otros, el Copropietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de Copropietarios. La Junta Administrativa, el Administrador encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.



(CUEIN TRES)

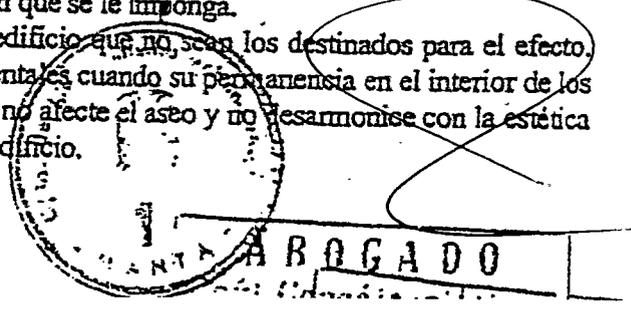
**ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: OBLIGACIONES Y DEBERES.** Los Copropietarios están sujetos a los deberes y obligaciones contenidos en las normas legales y este Reglamento, y, en especial, a:

- a) Conservar el interior de sus departamentos, suites y locales en perfecto estado de aseo.
- b) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeren en sus locales y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general del Edificio.
- c) Resarcir, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o clientela, por su culpa o negligencia, a los demás copropietarios o a los bienes comunes del Edificio.
- d) Adoptar todas las medidas necesarias para la seguridad interior de su local.
- e) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Junta Administrativa. No podrá abrirse o cerrarse un local fuera de tales horarios y el Copropietario deberá notificar al Administrador y obtener autorización previa de la Junta Administrativa, para cambiar el horario y/o para mantener cerrado su local.
- f) Respetar los horarios de aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, recolección de basura y desperdicios, y otros que fijare la administración.
- g) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su departamento, suite o local del Edificio y en concordancia con lo dispuesto en los Artículos Trigésimo Noveno y Cuadragésimo Primero del presente Reglamento.
- h) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su local para el Registro que debe llevar el Administrador
- i) Pagar oportunamente las expensas por los gastos comunes, contribuciones extraordinarias, multas, intereses, recargos, indemnizaciones, etc., a que estuviere obligado. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente. El hecho de que el departamento, suite o local haya permanecido cerrado, por cualquier causa, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias.

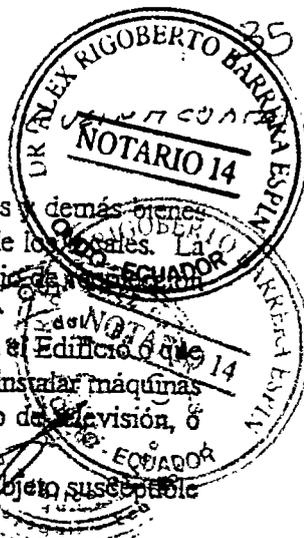


**ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO: PROHIBICIONES.**-Se prohíbe terminantemente a los copropietarios:

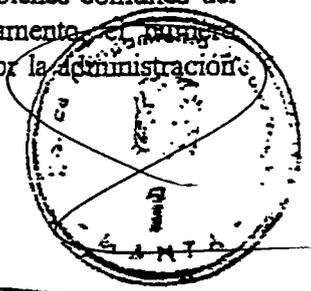
- a) Usar los bienes comunes o sus bienes individuales para fines distintos de los autorizados por la Junta Administrativa.
- b) Utilizar los distintos locales o las áreas comunes del Edificio para reuniones de tipo político, religioso o sindical o efectuar en ellos mítines, concentraciones o eventos del mismo carácter.
- c) Ejercer en los departamentos, suites o locales actividades que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como conservar o depositar sustancias o mercaderías peligrosas, explosivas, inflamables, antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias a los demás.
- d) Ocupar los pasillos o corredores de circulación, escaleras, pasajes y demás bienes comunes, con mercaderías, muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del Edificio, quedando facultado el Administrador para efectuar su inmediato retiro, sin perjuicio de la sanción que se le imponga.
- e) Conservar animales en otros locales del edificio que no sean los destinados para el efecto. Sólo se permitirá el uso de plantas ornamentales cuando su permanencia en el interior de los apartamentos, suites o locales particulares no afecte el aseo y no desarmonice con la estética y buena conservación y presentación del Edificio.



00006755

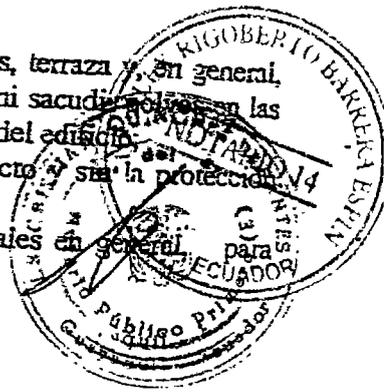


- i) Arrojar basura y desperdicios en general en los pasillos, escaleras, pasajes y demás bienes de uso común del Edificio o dejar desperdicios o cestos de basura fuera de los locales. La Administración regulará la forma y oportunidad que se efectuará el servicio de recolección de basura en el Edificio, siendo obligatorio observar sus disposiciones.
- g) Instalar maquinaria industrial pesada o que produzca ruido o trepidación en el Edificio o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes; o instalar máquinas que produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica
- h) Colocar en los sectores particulares, con vista al exterior, ropa o cualquier objeto susceptible de afectar la estética del edificio o comodidad de los demás copropietarios.
- i) Colocar letreros, antenas, ventanas y mamparas de aluminio y vidrio, en los locales comerciales, sin sujetarse a las normas e instructivo constantes en el Anexo D Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
- j) Utilizar altoparlantes, música en alto volumen, receptores de televisión y, en general, cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte de otra manera la tranquilidad de los propietarios o usuarios del Edificio.
- k) Provocar emanaciones de olores molestos, nocivos o desagradables. Los propietarios de restaurantes, cafés y demás establecimientos similares instalarán extractores de aire para impedir se provoquen tales molestias y, es de su obligación, conservarlos en perfectas condiciones de funcionamiento.
- l) Oponerse a la entrada a sus locales del Administrador de los obreros y técnicos designados por la Administración para el control de funcionamiento y reparación de los daños existentes en los bienes comunes.
- m) Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.
- n) Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar a los demás bienes particulares o bienes comunes del Edificio.
- o) Instalar antenas de radio o televisión en la fachada, paredes, terrazas y, en general, en los exteriores del edificio
- p) Realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten las normas de convivencia y armonía de los copropietarios y, en general, aquellos que desnaturalicen el plan estructural del Edificio; y,
- q) Salvo casos de emergencia, manipular los equipos de seguridad instalados por la Administración en las zonas internas y externas del Edificio.
- r) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- s) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación común y utilizar éstos como sala de espera o reunión;
- t) Utilizar los vestíbulos, corredores, escalera y terraza del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo;
- u) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al departamento, el número identificatorio del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la Administración del edificio;



(CUEINACINCO)

- v) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terraza y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir o golpear en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
- w) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto, sin la protección debida;
- x) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas;
- y) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio;



### CAPITULO QUINTO

#### DEL REGIMEN ECONOMICO

**ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO: DE LOS FONDOS.-** Los fondos de la copropiedad provienen de las siguientes fuentes:

- a) De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos corrientes y necesarios de la copropiedad;
- b) De las contribuciones extraordinarias que sean impuestas a los copropietarios;
- c) De las rentas que produzcan los bienes comunes y que por resolución de la Junta Administrativa sean destinados a un fin lucrativo;
- d) De los rendimientos que produzcan las inversiones que haga la copropiedad;
- e) De los demás ingresos que resulten de la aplicación de este reglamento, como multas, indemnizaciones, intereses, etc.; y,
- f) Los provenientes de contribuciones y cualquier otra fuente lícita.

**ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO: MANEJO DE LOS FONDOS.-** Los fondos de la copropiedad serán necesariamente manejados a través de cuenta corriente bancaria, con la firma del Administrador y uno cualquiera de los miembros de la Junta Administrativa designado por ésta. Sin embargo, la Junta podrá señalar una suma prudencial para gastos menores, que será manejada por el Administrador por el sistema de Caja Chica, con las limitaciones establecidas en este Reglamento.

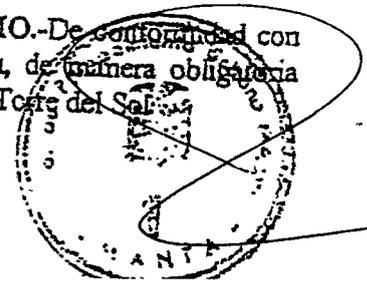
### CAPITULO SEXTO

#### DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

**ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: DEL PRESUPUESTO ANUAL, DEL ESTUDIO Y APROBACIÓN.-** La Junta Administrativa presentará anualmente para estudio y aprobación de la Asamblea General de Copropietarios el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos. El monto del presupuesto aprobado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con las alicuotas de cada propietario.

**ARTICULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: FONDO COMUN DE RESERVA.-** Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

**ARTICULO TRIGÉSIMO OCTAVO: SEGURO OBLIGATORIO.-** De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, la administración, de manera obligatoria contratara y mantendra vigente, el seguro contra incendio del Edificio Torre del Sol.



00006756

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: DE LA RESPONSABILIDAD Administrativa y el Administrador serán los responsables de la ejecución del presupuesto de ingresos y egresos aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

### CAPITULO SEPTIMO:

#### DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO CUADRAGESIMO: El cobro de los valores que los propietarios adeuden a la administración, se harán en juicio ejecutivo, y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de la Ley y este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades exclusivas.

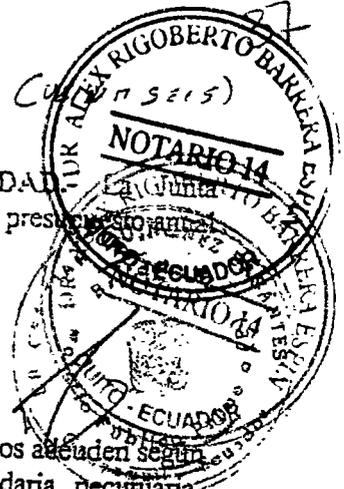
ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: Cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Administrativa, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación sólo podrá internarse dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo o resolución y la interposición de dicho recurso, se concederá únicamente en el efecto devolutivo siendo, por tal razón, obligatorio el cumplimiento de la resolución o acuerdo impugnado, para poder intentar el recurso respectivo. La notificación a que se refiere este artículo se hará y entenderá legalmente realizada dejando copia del acuerdo resolución en el local u oficina respectiva, siendo suficiente, en caso de ausencia del copropietario, dejar la boleta dentro del departamento o local.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO: LOS TRIBUTOS.- Por cada apartamento, suite o local, serán pagados los tributos, por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados divisibles.

ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO: Todos los copropietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su local, apartamento o suite dentro del Edificio TORRE DEL SOL de la ciudad de Manta y, en caso de controversia o diferencia derivada de este contrato, o que guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador, y el Reglamento para el funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manta. La sede será Manta, y el español el idioma del proceso.

El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en derecho se someten las partes, estará conformado por tres árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro, y el tercero, que presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de Arbitros del Centro de Arbitraje, o, de no lograr un consenso, será nombrado por el Director de dicho Centro.

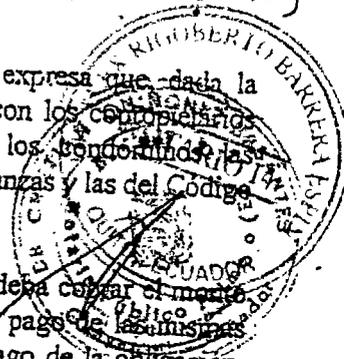
ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO: REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, conjuntamente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, quienes legítimarán su personería con las copias certificadas de la parte pertinente del Acta en que fueron elegidos.



ABOGADO

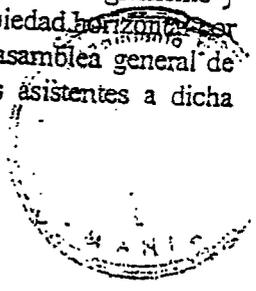
(VEINTISIETE)

ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO: Se establece en forma expresa que dada la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relacionados con los copropietarios serán de naturaleza civil, por lo tanto regirán sus relaciones con los copropietarios las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos y ordenanzas y las del Código Civil y de Procedimiento Civil.



ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO: Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el copropietario quedará sujeto no sólo al pago sino al del máximo interés permitido por la Ley, vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de éstas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 13, en concordancia con el Art. 6 del respectivo Reglamento, La copia del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acordadas y el Administrador tiene la atribución de cobrar por la vía ejecutiva las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO: Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal, no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por mayoría simple de los asistentes a dicha sesión.



Es fiel copia de la copia certificada que en 15 fojas útiles me fue presentada y devuelta al interesado Quito.

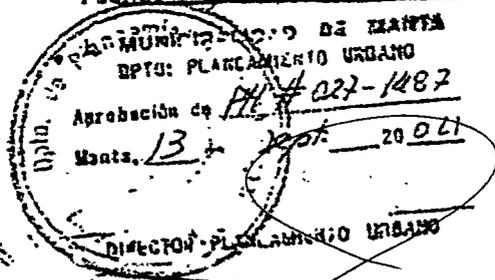
03 DIC 2018

DR. ALEX BARRERA ESPIN  
NOTARIA DECIMO CUARTA DEL CANTON QUITO

L. MUNICIPIO DE MANTA  
Planes y Programas Urbanos, División,  
Calle 23 e Ins. 10000

REVISADO

Fecha: 20/10/00



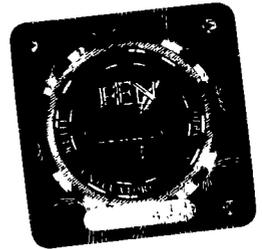
A B U G O D O 1 0

00006757

**RAZÓN.-** SE OTORGÓ ANTE MÍ, Y EN FE DE ELLO CONFIERO  
ESTA **- SEGUNDA - COPIA CERTIFICADA**  
DEL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE  
PROTOCOLO A MI CARGO, DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE:  
**COMPRVENTA.** QUE OTORGA: **LA COMPAÑÍA COHECO S.A.**  
**REPRESENTADA POR: JUAN JOSE BERTERO PACHANO.** A FAVOR  
DE: **JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA.-** OTORGADA EN  
QUITO, TRES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.-



*[Handwritten signature]*  
**DR. ALEX BARRERA ESPÍN**  
**NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO.**



**00006758**

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP**

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Tel: 052624758

www.registromanta.gob.ec

**Razón de Inscripción**

**Periodo: 2019**

**Número de Inscripción:**

**238**

**Número de Repertorio:**

**410**

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

I.- Con fecha Dieciséis de Enero de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 238 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1751306455	MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO	COMPRADOR
179004380001	COMPAÑIA COHECO S.A.	VENDEDOR

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

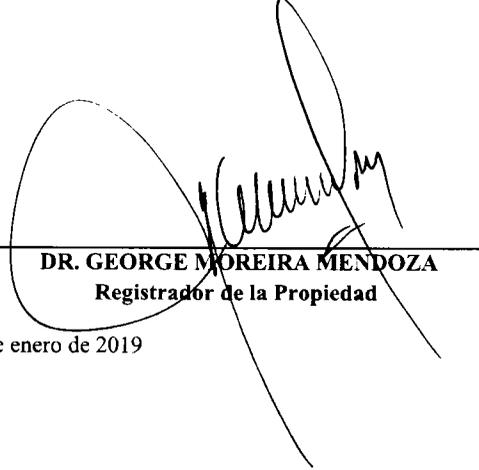
Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
EDIFICIO	1163303020	7336	COMPRAVENTA
LOCAL	1163302030	7333	COMPRAVENTA

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 16-ene./2019

Usuario: yoyi\_cevallos

  
DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA  
Registrador de la Propiedad

MANTA, miércoles. 16 de enero de 2019