

CONSTITUCIÓN DE COMPAÑÍA

RESTNIE S.A.

QUE OTORGAN

ANDRES RESTREPO RICAURTE Y OTROS

CUANTÍA: US\$ 10.000,00

(DI: 4 COPIAS)

m.n.

Escritura No: 3577.1

En el Distrito Metropolitano de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día **ONCE (11) de AGOSTO** del año dos mil nueve, ante mí, Doctor Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Público Cuadragésimo del Cantón Quito, comparecen el señor doctor Tomás Mauricio Bustamante Holguín, por sus propios y personales derechos y los cónyuges Andrés Restrepo Ricaurte y Claudia Nieto Olarte, por sus propios y personales derechos y por los que representan en la sociedad conyugal que tienen conformada. La señora Claudia Nieto Olarte comparece para los fines de autorización que más adelante se expresan. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana el primero y colombiana los demás, mayores de edad, de estado civil casados, domiciliados en esta ciudad de Quito, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias se adjuntan a este instrumento, bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultado de esta escritura pública, que a celebrarla proceden, libre y voluntariamente de conformidad con la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: "SEÑOR NOTARIO: Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de contrato de compañía anónima al tenor de las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente escritura: el señor doctor Tomás



① Mauricio Bustamante Holguín, por sus propios y personales derechos y los cónyuges ^② Andrés Restrepo Ricaurte y Claudia Nieto Olarte, por sus propios y personales derechos y por los que representan en la sociedad conyugal que tienen conformada. La señora Claudia Nieto Olarte comparece para los fines de autorización que más adelante se expresan. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana el primero y colombiana los demás, mayores de edad, de estado civil casados, domiciliados en esta ciudad de Quito.- **CLAUSULA**

SEGUNDA: ANTECEDENTES: Los cónyuges Andrés Restrepo Ricaurte y Claudia Nieto Olarte, son propietarios de la casa número dos compuesta de planta baja, planta alta, terraza, parqueaderos cinco y siete y bodega número cuatro del Conjunto Habitacional La Chascona, construido en el Lote número setenta y ocho de la Urbanización del Valle III, ubicada en la parroquia Cumbayá, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha. El referido inmueble fue adquirido mediante escritura pública celebrada con la señora María Fernanda Ivonne Terán Wray, el veinte de septiembre de dos mil cuatro, ante la Notaria Segunda del cantón Quito, Doctora Ximena Moreno de Solines, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el veintitrés de septiembre de dos mil cuatro. El referido inmueble fue adquirido a su vez por la señora María Fernanda Ivonne Terán Wray, mediante escritura pública de compraventa celebrada con los cónyuges Hans Mogens Thobo - Carlsen Fridberg y Kirsten Schiellerup Moeller, el nueve de septiembre de dos mil dos, ante el Notario Vigésimo Noveno del cantón Quito, Doctor Rodrigo Salgado Valdez, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el treinta de septiembre de dos mil dos. Los linderos y dimensiones singulares de la Casa número dos, son los siguientes: NORTE: pared propia con retiro en trece metros, pared propia con vacío en trece metros, veinte centímetros; SUR: pared medianera con hall grada comunal en una longitud desarrollada de tres metros veinte y ocho centímetros, pared medianera con

planta baja casa uno, en diez metros treinta y seis centímetros, pared propia con vacío en cero metros ochenta centímetros, pared medianera con planta alta casa uno en doce metros cuarenta centímetros; ESTE: pared medianera con planta baja casa tres en cuatro metros, cuarenta y seis centímetros, pared medianera con hall grada en un metro treinta y dos centímetros, pared medianera con planta alta casa tres en seis metros cero ocho centímetros, pared propia con vacío en cero metros sesenta centímetros; OESTE: pared propia con terraza en seis metros sesenta y ocho centímetros, pared propia con vacío en seis metros sesenta y ocho centímetros; SUPERIOR: cielo en ochenta y siete metros cuadrados, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados; INFERIOR: media losa con hall ingreso al edificio en seis metros cuadrados cero seis decímetros cuadrados, media losa con parqueaderos en setenta y cinco metros cuadrados, setenta y dos decímetros cuadrados. Dentro de estos linderos se encuentra la Planta Baja con una superficie de ochenta y un metros cuadrados setenta y ocho decímetros cuadrados, ALICUOTA, doce punto veintiocho cero nueve. Planta Alta.- SUPERFICIE, ochenta y siete metros cuadrados cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, ALICUOTA, trece punto catorce cincuenta y nueve. Terraza Casa número dos: SUPERFICIE ABIERTA: veinte y cuatro metros cuadrados, veinte y dos decímetros cuadrados. ALICUOTA: cero punto treinta y seis treinta y siete. ALICUOTA TOTAL: veinte y cinco punto setenta y nueve cero seis. LINDEROS BODEGA CUATRO: NORTE: pared medianera con bodega tres en un metro ochenta y cinco centímetros, pared medianera con ingreso a bodegas en un metro cero cinco centímetros; SUR: pared propia muro en dos metros noventa centímetros; ESTE: pared propia muro en un metro sesenta y cinco centímetros; OESTE: pared propia con parqueadero cinco en dos metros cincuenta centímetros; SUPERIOR: media losa con casas uno y dos en cinco metros cuadrados sesenta decímetros; INFERIOR: suelo en cinco metros cuadrados sesenta decímetros; SUPERFICIE: cinco metros

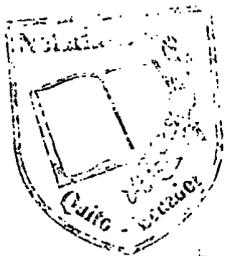


cuadrados sesenta decímetros cuadrados; ALICUOTA: cero punto cero ocho cuarenta.- LINDEROS PARQUEADERO NUMERO CINCO: NORTE: línea divisoria con circulación en cinco metros cero cinco centímetros; SUR: pared propia muro en cinco metros cero cinco centímetros; ESTE: pared medianera con bodega cuatro en dos metros noventa y cinco centímetros; OESTE: línea divisoria con circulación en dos metros noventa y cinco centímetros; ARRIBA: cielo en catorce metros cuadrados noventa decímetros cuadrados; ABAJO: suelo en catorce metros cuadrados noventa decímetros cuadrados; SUPERFICIE: catorce metros cuadrados noventa decímetros cuadrados; ALICUOTA: cero punto veinte y dos treinta y siete. LINDEROS PARQUEADERO SIETE: NORTE: línea divisoria con parqueadero ocho en cinco metros cero cinco centímetros; SUR: línea divisoria con parqueadero seis en cinco metros cero cinco centímetros; ESTE: línea divisoria con circulación en tres metros veintisiete centímetros; OESTE: pared propia muro en tres metros veintisiete centímetros; ARRIBA: media losa con terraza casa uno en dieciséis metros cuadrados cincuenta y un decímetros cuadrados; ABAJO: suelo en dieciséis metros cuadrados cincuenta y un decímetros cuadrados; SUPERFICIE: dieciséis metros cuadrados cincuenta y un decímetros cuadrados; ALICUOTA: cero punto veinte y cuatro ochenta. Los linderos y dimensiones generales del Conjunto La Chascona, son los siguientes: SUPERFICIE: seiscientos ochenta y ocho metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados; NORTE: en treinta y dos metros con lote setenta y siete; SUR: treinta y seis metros con lote setenta y nueve; ESTE: en veinte metros con los lotes ochenta y siete y ochenta y ocho; OESTE: en veinte metros con frente a la calle de la urbanización. La declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto La Chascona fue otorgada mediante escritura pública celebrada el veinte de abril de dos mil cuatro ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito, Doctor Rodrigo Salgado Valdez, debidamente inscrita en el

Registro de la Propiedad del mismo cantón el dieciocho de mayo del mismo año. El valor de los inmuebles mencionados en este literal es de noventa y cuatro mil novecientos ochenta dólares (US\$ 94.980,00), sin perjuicio de lo cual el aporte se lo realiza por nueve mil novecientos ochenta dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (US\$ 9.980.000,00), renunciando el aportante, Andrés Restrepo Ricaurte, a cualquier derecho sobre la diferencia.

CLAUSULA TERCERA.- CONSTITUCION.- Los comparecientes convienen en celebrar, como en efecto celebran, el presente contrato de compañía por el cual constituyen una sociedad anónima que se denominará "RESTNIE S.A."- **CLAUSULA CUARTA: ESTATUTOS.-** La compañía "RESTNIE S.A." se organiza de conformidad con las leyes vigentes en la República del Ecuador y con las estipulaciones contenidas en los siguientes estatutos: **Capítulo Uno (I).- Del nombre, nacionalidad, domicilio, objeto social y duración de la compañía.-** Artículo Uno.- Nombre: La denominación de la compañía es "RESTNIE S.A."- Artículo Dos.- Nacionalidad y Domicilio: La compañía es de nacionalidad ecuatoriana y tendrá su domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito, pero podrá establecer sucursales y/o puntos de operación en otras ciudades del país o en el exterior.- Artículo Tres.- Objeto: El objeto de la compañía es la adquisición, venta, administración, permuta, arrendamiento, agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales. Y, en general, toda actividad comercial relativa al objeto principal y conexos de la compañía, incluida la adquisición de bienes muebles o inmuebles necesarios para su funcionamiento. La actividad mercantil, como mandataria, mandante, agente y/o representante de personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras.- Para el cumplimiento de su objeto, la compañía podrá intervenir como socio en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capital a las mismas o adquirir, tener y poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías. En general

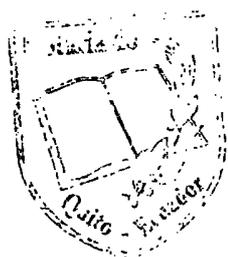
R7010-0.01



Dr. Oswaldo Mejia Espinosa

la Compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las leyes ecuatorianas, que sean acordes con su objeto y necesarios y convenientes para su cumplimiento.- La compañía no podrá dedicarse a ninguna de las actividades contempladas en el artículo veintisiete de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, ni a actividades incompatibles con su objeto social o prohibidas por la ley.- Artículo Cuatro.- Duración: La duración de la compañía será de noventa y nueve años, contados desde la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil, pero este plazo podrá prorrogarse, o disolverse la sociedad y liquidarse antes de su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías y en los Estatutos.- **Capítulo Dos (II).- Del capital y su integración.-** Artículo Cinco .- Capital: El capital social suscrito es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10.000,00) y se paga el cien por ciento al momento de la constitución de la compañía. La aportación de los accionistas en la integración de este capital social se efectúa en especie con aporte de inmuebles y en numerario, de acuerdo al acta de avalúo y al certificado de integración que se adjuntan en calidad de habilitantes. El capital está dividido en diez mil (10.000) acciones de un valor nominal de un dólar cada una.- Artículo Seis .- Acciones: Las acciones serán ordinarias y nominativas y estarán numeradas del número cero cero cero uno (0001) al diez mil (10.000) inclusive. Cada acción da derecho, en proporción a su valor pagado, a voto en la junta General, a participar en las utilidades y a los demás derechos establecidos en la Ley.- Artículo Siete.- Títulos de acciones y transferencias: Los títulos de acciones y los certificados provisionales se extenderán en libros talonarios correlativamente numerados, y estarán firmados por el Presidente y por el Gerente General de la Sociedad. Entregado el título al accionista, éste suscribirá el correspondiente talonario.- Cada título podrá representar una o más acciones y cualquier accionista podrá pedir que se

fraccione uno de sus títulos en varios, de conformidad con lo que establece la ley y el reglamento correspondiente. Los gastos que este cambio ocasionare serán de cargo del accionista.- Los títulos de acciones se inscribirán en el Libro de Acciones y Accionistas, en él se anotarán las respectivas transferencias, la constitución de derechos reales y las demás modificaciones que ocurran con respecto al derecho sobre las acciones. La transferencia de dominio de las acciones nominativas no surtirá efecto contra la sociedad o contra terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas. Esta inscripción se efectuará válidamente con la sola firma del representante legal de la compañía, siempre que se haya comunicado a ésta la transferencia en un instrumento fechado y suscrito conjuntamente por el cedente y el cesionario; o mediante comunicaciones separadas suscritas por cada uno de ellos. Dichas comunicaciones deberán ser archivadas. Igualmente podrá efectuarse la inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas, si se entregare al representante legal el título de acción en el que conste la nota de cesión respectiva. En este caso se anulará y archivará el título y se emitirá en su lugar uno nuevo a nombre del cesionario.- Si el título de acción se extraviare o destruyere, la compañía podrá anular el título y conferir uno nuevo al respectivo accionista a pedido escrito de éste, previa publicación por tres días consecutivos en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, a costa del accionista, y después de transcurrido treinta días, contados a partir de la fecha de la última publicación.- Mientras el accionista no haya pagado íntegramente las acciones por él suscritas, se emitirá a su favor el correspondiente certificado provisional, de acuerdo con la ley.- **Capítulo Tres(III).- De la Junta General de Accionistas.- Artículo Ocho.-** Organó Supremo y atribuciones: La Junta General es el órgano supremo de la Sociedad y tendrá todos los deberes, atribuciones y responsabilidades que señala la ley, y sus resoluciones, válidamente adoptadas, obligan aún a los ausentes o



disidentes, salvo el derecho de oposición en los términos de la Ley de Compañías.- Son atribuciones de la Junta General, además de las establecidas en el Artículo noveno de los presentes Estatutos, las siguientes: a) Nombrar y remover al Presidente, al Gerente General y al Subgerente de la compañía y fijar sus remuneraciones.- b) Resolver la emisión de partes beneficiarias y de obligaciones.- c) Resolver sobre el aumento o disminución del capital suscrito y/o autorizado, la emisión de dividendos-acciones, la constitución de reservas especiales o facultativas, la amortización de acciones, la fusión, transformación, disolución y liquidación y, en general, acordar todas las modificaciones al contrato social y las reformas de estatutos de acuerdo con la ley.- d) Interpretar los estatutos sociales de modo obligatorio.- e) Cumplir con todos los demás deberes y ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan según la ley y los presentes estatutos.- Artículo Nueve.- Juntas Ordinarias: Las Juntas Generales Ordinarias se reunirán, por lo menos una vez al año en el domicilio principal de la compañía, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico, para considerar los siguientes asuntos: a) Conocer las cuentas, el balance, el estado de pérdidas y ganancias, los informes que le presentarán el Gerente General y los Comisarios acerca de los negocios sociales, y dictar su resolución. No podrán aprobarse ni el balance ni las cuentas si no hubiesen sido precedidas por informe de los comisarios.- b) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales.- c) Considerar cualquier otro asunto puntualizado en el orden del día, de acuerdo a la convocatoria, y resolver al respecto.- La Junta General Ordinaria podrá deliberar sobre la suspensión y remoción de los administradores, aún cuando el asunto no figure en el orden del día.- Artículo Diez.- Juntas Extraordinarias: Las Juntas Generales Extraordinarias se reunirán en cualquier época del año, en el domicilio principal de la compañía.- En las Juntas Extraordinarias no podrá tratarse sino de los asuntos para los cuales fueron expresamente convocadas,

DOCTOR OSWALDO MEJIA ESPINOSA
NOTARIA CUADRAGESIMA CANTON QUITO 0000005

salvo lo prescrito en el Artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías y en el Artículo décimo quinto de los presentes estatutos.- Artículo Once.- Presidencia y Secretaría: Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General el Presidente y el Gerente General de la compañía o, a falta de cualquiera de ellos, las personas que la misma Junta General designare para el efecto.- Artículo Doce.- ~~Mayoría:~~ Las decisiones de las Juntas Generales serán tomadas por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la Junta, salvo las excepciones previstas en la Ley y los Estatutos. Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría numérica.- Artículo Trece.- Convocatoria: Las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias, serán convocadas por el Gerente General y a su falta por el Presidente o el Subgerente. En caso de urgencia podrán ser convocadas por los Comisarios.- El o los accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del capital social podrán pedir por escrito, en cualquier tiempo, al Presidente o al Gerente General de la Compañía, la convocatoria a una Junta General de Accionistas para tratar de los asuntos que indiquen en su petición.- Si este pedido fuere rechazado o no se hiciere la convocatoria dentro del plazo de quince días contados desde el recibo de la petición, se estará a lo dispuesto en el artículo doscientos trece de la Ley de Compañías.- La Junta General sea Ordinaria o Extraordinaria, será convocada por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la compañía, con ocho días de anticipación por lo menos, al fijado para la reunión, de acuerdo con la Ley, sin perjuicio de lo establecido en el artículo décimo quinto. La convocatoria deberá señalar lugar, día, hora y objeto de la reunión.- Los Comisarios serán, además, especial e individualmente convocados a las Juntas Generales por nota escrita, además de la mención correspondiente que deberá hacerse en el aviso de prensa que contenga la convocatoria a los accionistas.- Artículo Catorce.- Quórum de Instalación: a) La Junta General no podrá

considerarse constituida para deliberar en primera convocatoria, si no está representada por los concurrentes a ella, por lo menos el 50% del capital pagado.- Si la Junta General no pudiere reunirse en primera convocatoria por falta de quórum, se procederá a una segunda convocatoria, la que no podrá demorarse más de treinta días de la fecha fijada para la primera reunión.- b) Las Juntas Generales se reunirán en segunda convocatoria, con el número de accionistas presente y se expresara así en la convocatoria que se haga. En la segunda convocatoria no podrá modificarse el objeto de la primera convocatoria.- c) Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión o la disolución de la compañía y en general cualquier modificación de los estatutos se estará a lo dispuesto en la ley.- d) Para la verificación del quórum no se esperará mas de una hora desde la prevista en la convocatoria.-

Artículo Quince.- Juntas Universales: No obstante lo establecido en los artículos anteriores, la Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida en cualquier tiempo y en cualquier lugar del territorio nacional, para tratar de cualquier asunto, siempre que esté presente la totalidad del capital pagado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.- Sin embargo, cualquiera de los asistentes puede oponerse a la discusión de los asuntos sobre los cuales no se considere suficientemente informado. En el caso previsto en este artículo, todos los socios, o quienes los representen deberán suscribir el acta, bajo sanción de nulidad.- **Artículo Dieciséis.- Actas:** Las actas de las Juntas Generales se llevarán en hojas móviles escritas a máquina, en el anverso y reverso, que podrán ser foliadas con numeración continua y sucesiva, firmadas por el Presidente y Secretario, y rubricadas sus páginas una por una por el Secretario.- **Capítulo Cuatro (IV).- De la Administración y Representación de la Sociedad.- Artículo Diecisiete.- Administración y Representación:** La sociedad será administrada por un

DÓCTOR OSWALDO MEJIA ESPINOSA
NOTARIA CUADRAGESIMA CANTON QUITO

0000006

Presidente, por un Gerente General y por un Subgerente.- Sección Primera: Del presidente.- Artículo Dieciocho.- Atribuciones: El Presidente de la Compañía será elegido por la Junta General de Accionistas de la Compañía y tendrá los siguientes deberes y atribuciones: a) Representar legal, judicial y extrajudicialmente a la compañía de forma individual.- b) Convocar y presidir la Junta General y suscribir las actas correspondientes.- c) Cuidar del cumplimiento de las leyes de la República, los presentes estatutos y las Resoluciones de la Junta General de Accionistas en la marcha de la Sociedad.- d) Firmar conjuntamente con el Gerente General los títulos y los certificados provisionales de acciones.- e) Sustituir al Gerente General en caso de ausencia o incapacidad temporal o definitiva, con todos sus deberes y atribuciones.- f) Supervigilar la gestión del Gerente General y más funcionarios de la compañía.- g) Cumplir con todos los demás deberes y ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan según la Ley, los presentes estatutos o los reglamentos y resoluciones de la Junta General.- Sección Segunda: Del Gerente General: Artículo Diecinueve.- Atribuciones: El Gerente General será nombrado por la Junta General de Accionistas de la Compañía y tendrá los siguientes deberes y atribuciones: a) Representar a la compañía legal, judicial y extrajudicialmente de forma individual, y administrar la compañía sujetándose a los requisitos y limitaciones que le imponen la ley y los presentes estatutos.- b) Dirigir e intervenir en todos los negocios y operaciones de la compañía con los requisitos señalados en estos estatutos.- c) Abrir cuentas corrientes bancarias y girar, aceptar y endosar letras de cambio y otros valores negociables, cheques u ordenes de pago a nombre y por cuenta de la compañía.- d) Firmar contratos o contratar préstamos, sin limitación alguna.- e) Vender o hipotecar inmuebles y, en general, intervenir en todo acto o contrato relativo a esta clase de bienes que implique transferencia de dominio o gravamen sobre ellos sin previa autorización de la Junta General.- f) Invertir a nombre de la compañía, en la



suscripción de acciones, participaciones o derechos de otras compañías sin previa autorización de la Junta General.- g) Conferir poderes sin necesidad de obtener autorización de la Junta General para el efecto.- h) Tener bajo su responsabilidad todos los bienes de la sociedad y supervigilar la contabilidad y archivos de la compañía.- i) Llevar los Libros de Actas , Expedientes de Actas, de Acciones y de Accionistas y el Libro Talonario de Acciones.- j) Firmar conjuntamente con el Presidente los títulos y certificados provisionales de acciones.- k) Presentar anualmente a la Junta General un informe sobre los negocios sociales, incluyendo cuentas, balances y más documentos pertinentes.- l) Presentar mensualmente un balance de comprobación al Comisario y entregarle, además, anualmente y con la debida anticipación a la fecha de la reunión de la Junta General de Accionistas, un ejemplar de balance general, del estado de pérdidas y ganancias, sus anexos y de su informe.- m) Elaborar el presupuesto anual y el plan general de actividades de la compañía y someterlos a la Junta General.- n) En general, tendrá todas las facultades necesarias para el buen manejo y administración de la compañía y todas las atribuciones y deberes determinados en la Ley para los administradores y que estos estatutos no hayan otorgado a otro funcionario u organismo.- Artículo Veinte.- Del Subgerente: El Subgerente será designado por la Junta General. Sus atribuciones son las siguientes: a) Representar a la compañía legal, judicial y extrajudicialmente de manera individual.- b) Colaborar con el Gerente General en todas los temas que éste le encomiende.- Sección Cuarta: Disposiciones Comunes: Artículo Veintiuno.- Período de Designación: El Presidente, el Gerente General y el Subgerente de la compañía podrán ser o no accionistas de ésta y serán elegidos por períodos de cinco (5) años debiendo, sin embargo, permanecer en sus cargos hasta ser debidamente reemplazados.- Los Comisarios durarán en su cargo un año. Al término del período podrán ser reelegidos por otro nuevo período y así indefinidamente.- Artículo Veintidós.- Subrogaciones: En caso de

DOCTOR OSWALDO MEJIA ESPINOSA
NOTARIA CUADRAGESIMA CANTON QUITO

0000007

ausencia o incapacidad temporal o definitiva, del Gerente General o del Presidente, hasta que la Junta General designe uno nuevo, lo reemplazará provisionalmente, con todos sus deberes y atribuciones, el Presidente, en el primer caso, o el Gerente General, en el segundo. El Subgerente será subrogado por el Presidente en caso de ausencia temporal o definitiva.-

Capitulo Cinco (V).- Del ejercicio económico, beneficios, reservas,

fiscalización y liquidación.- Artículo Veintitrés.- Ejercicio Económico: El ejercicio económico de la sociedad terminará el treinta y uno de diciembre de cada año.-

Artículo Veinticuatro.- Fondo de Reserva y Utilidades: La formación del fondo de reserva legal y el reparto de utilidades serán resueltos por la Junta General y de acuerdo con lo dispuesto por la Ley.- Como todas las acciones de

la sociedad son ordinarias y no existen preferidas, los beneficios repartidos a cada accionista estarán en proporción directa al valor pagado de sus acciones.-

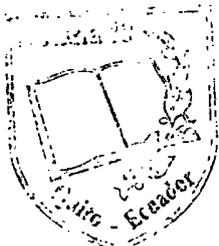
Artículo Veinticinco.- Comisarios: La Junta General designará dos comisarios, uno principal y otro suplente los cuales tendrán los deberes, atribuciones y responsabilidades señalados por la Ley y aquellos que les fije la Junta General.-

Artículo Veintiséis.- Liquidador: En caso de disolución y liquidación de la compañía, no habiendo oposición entre los socios, el Gerente General asumirá las funciones de liquidador.- Mas de haber oposición a ello, la Junta General designará liquidador, señalándole sus facultades.- **CLAUSULA QUINTA: DE**

LA INTEGRACION DEL CAPITAL Y DISTRIBUCION DE

ACCIONES.- Las acciones que representan el capital suscrito, han sido suscritas y pagadas en la siguiente forma:

| ACCIONISTA | CAPITAL SUSCRITO | CAPITAL PAGADO | ACCIONES |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Andrés Restrepo Ricaurte | US\$ 9.980,00 | US\$ 9.980,00 | 9.980 |
| Mauricio Bustamante Holguín | US\$ 20,00 | US\$ 20,00 | 20 |
| TOTAL: | US\$ 10.000,00 | US\$ 10.000,00 | 10.000 |



Dr. Oswaldo Mejía Espinosa

En consecuencia se encuentra pagado el ciento por ciento (100%) del capital social suscrito. **CLAUSULA SEXTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** Los comparecientes Andrés Restrepo Ricaurte y Claudia Nieto Olarte dejan expresa constancia de que todos los gastos e impuestos que se generen por las transferencias de dominio que se mencionan a continuación, serán asumidos íntegramente por la compañía RESTNIE S.A., a excepción del impuesto de plusvalía, que de existir, será pagado por los aportantes. Los mencionados comparecientes, transfieren definitivamente a favor de la compañía RESTNIE S.A. el dominio y posesión de los inmuebles de su propiedad descritos en la cláusula de antecedentes y que se describen también en el acta de avalúo, para lo cual la señora Claudia Nieto Olarte otorga su expresa autorización. Las transferencias de los inmuebles mencionados anteriormente se realizan como cuerpo cierto, sin consideración a su cabida, e incluyen todos los derechos inherentes y accesorios, servidumbres, todo lo que se considera inmueble por accesión, naturaleza, adherencia, destino o ley. La transferencia de los inmuebles se hace por el valor que consta en los antecedentes.- **CLAUSULA SEPTIMA.- DECLARACIONES ADICIONALES.-** Los socios fundadores declaramos: a) Que no hacemos reserva en provecho particular de premio, corretaje o beneficio alguno.- b) Que autorizamos al Doctor Mauricio Bustamante Holguín y/o Ab. José Ontaneda Andrade, para que realicen todas las gestiones y lleven a cabo todos los actos necesarios para obtener la legal constitución de esta compañía, su correspondiente inscripción en el Registro Mercantil, su ingreso a las entidades que por ley esta obligada a pertenecer; y convoquen a la primera Junta General de Accionistas, la misma que tendrá por objeto conocer y aprobar las gestiones realizadas en la constitución de esta compañía y designar administradores.- c) Que la inversión del socio Andrés Restrepo Ricaurte es inversión nacional.- **CLAUSULA FINAL.-** Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás formalidades de estilo



para la perfecta validez y el pleno efecto de la presente escritura.-”
HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, junto con los documentos habilitantes que se agregan la misma que se halla firmada por el Doctor Mauricio Bustamante Holguín, afiliado al Colegio de Abogados de Pichincha, bajo el número ocho mil cuatrocientos veinte y cuatro (8424). Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos legales del caso, y, leída que les fue a los comparecientes por mí el Notario en alta y clara voz, se afirman y ratifican en su contenido, y firman conmigo en unidad de acto. De todo lo cual doy fe.-

f) Tomás Mauricio Bustamante Holguín ✓

c.c. 1708057649

Andrés Restrepo Ricaurte
f) Andrés Restrepo Ricaurte ✓

c.i. 171822641-6

Claudia Nieto Olarte
f) Claudia Nieto Olarte ✓

c.i. 1718226424

El Notario



COLOMBIANA V4443 14244

IND. DACT.

CC. CLAUDIA NIETO OLARTE

EST. SUPERIOR/INGENIERO CIVIL PROF. OCUP.

ANDRES RESTREPO POSADA

MARIA LUISA RICAURTE

QUITO-20-10-2000

QUITO-20-10-2012

2230771

CA



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE IDENTIDAD No. 171822641-6

ANDRES RESTREPO RICAURTE

01 DE OCTUBRE DE 1945

BOGOTA-COLOMBIA

EXT. 29 21704 63793

QUITO-PCNA-2000 EXT...

Andrés Restrepo



COLOMBIANA E4343 12222

CC. ANDRES RESTREPO RICAURTE

SUPERIOR LIC. LABOR SOCIAL PROF. OCUP.

GUILHERMO NIETO CANO

GLORIA OLARTE PULLANA

QUITO 11-7-2007

QUITO 11-7-2019 APP

PEN 2234122



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION

IDENTIDAD 171822642-4

CLAUDIA NIETO OLARTE

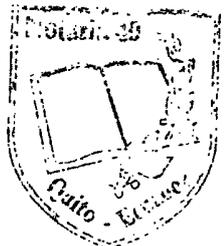
BOGOTA/COLOMBIA

3 ENERO 1951

EXT. 29 21760 63907 F

QUITO PCNA-2000-EXT.

Claudia Nieto Olarte

Dr. Oswaldo Maza Espinoza

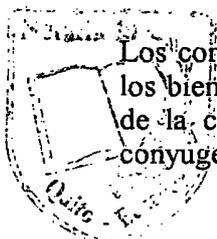
ACTA DE AVALUO

En la ciudad de Quito, a 11 de agosto de 2009 se encuentran presentes el señor Dr. Mauricio Bustamante Holguín, por sus propios y personales derechos y los cónyuges Andrés Restrepo Ricaurte y Claudia Nieto Olarte, también por sus propios y personales derechos y por los que representan en la sociedad conyugal que tienen conformada, a fin de avaluar los bienes que el señor Andrés Restrepo R. aportará a favor de la compañía RESTNIE S.A., en constitución.

Los bienes que serán aportados a la compañía por el señor Ing. Andrés Restrepo R. son los siguientes:

La casa número dos compuesta de planta baja, planta alta, terraza, parqueaderos cinco y siete y bodega número cuatro del Conjunto Habitacional La Chascona, construido en el Lote número setenta y ocho de la Urbanización del Valle III, ubicada en la parroquia Cumbayá, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha. El referido inmueble fue adquirido mediante escritura pública celebrada con la señora María Fernanda Ivonne Terán Wray, el veinte de septiembre de dos mil cuatro, ante la Notaria Segunda del cantón Quito, Doctora Ximena Moreno de Solines, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el veintitrés de septiembre de dos mil cuatro. El referido inmueble fue adquirido a su vez por la señora María Fernanda Ivonne Terán Wray, mediante escritura pública de compraventa celebrada con los cónyuges Hans Mogens Thobo - Carlsen Fridberg y Kirsten Schiellerup Moeller, el nueve de septiembre de dos mil dos, ante el Notario Vigésimo Noveno del cantón Quito, Doctor Rodrigo Salgado Valdez, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el treinta de septiembre de dos mil dos. Los linderos y dimensiones singulares de la Casa número dos, son los siguientes: NORTE: pared propia con retiro en trece metros, pared propia con vacío en trece metros, veinte centímetros; SUR: pared medianera con hall grada comunal en una longitud desarrollada de tres metros veinte y ocho centímetros, pared medianera con planta baja casa uno, en diez metros treinta y seis centímetros, pared propia con vacío en cero metros ochenta centímetros, pared medianera con planta alta casa uno en doce metros cuarenta centímetros; ESTE: pared medianera con planta baja casa tres en cuatro metros, cuarenta y seis centímetros, pared medianera con hall grada en un metro treinta y dos centímetros, pared medianera con planta alta casa tres en seis metros cero ocho centímetros, pared propia con vacío en cero metros sesenta centímetros; OESTE: pared propia con terraza en seis metros sesenta y ocho centímetros, pared propia con vacío en seis metros sesenta y ocho centímetros; SUPERIOR: cielo en ochenta y siete metros cuadrados, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados; INFERIOR: media losa con hall ingreso al edificio en seis metros cuadrados cero seis decímetros cuadrados, media losa con parqueaderos en setenta y cinco metros cuadrados, setenta y dos decímetros cuadrados. Dentro de estos linderos se encuentra la Planta Baja con una superficie de ochenta y un metros cuadrados setenta y ocho decímetros cuadrados, ALICUOTA, doce punto veintiocho cero nueve. Planta Alta.- SUPERFICIE, ochenta y siete metros cuadrados cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, ALICUOTA, trece punto catorce cincuenta y nueve. Terraza Casa número dos: SUPERFICIE ABIERTA: veinte y cuatro metros cuadrados, veinte y dos decímetros

cuadrados. ALICUOTA: cero punto treinta y seis treinta y siete. ALICUOTA TOTAL: veinte y cinco punto setenta y nueve cero seis. LINDEROS BODEGA CUATRO: NORTE: pared medianera con bodega tres en un metro ochenta y cinco centímetros, pared medianera con ingreso a bodegas en un metro cero cinco centímetros; SUR: pared propia muro en dos metros noventa centímetros; ESTE: pared propia muro en un metro sesenta y cinco centímetros; OESTE: pared propia con parqueadero cinco en dos metros cincuenta centímetros; SUPERIOR: media losa con casas uno y dos en cinco metros cuadrados sesenta decímetros; INFERIOR: suelo en cinco metros cuadrados sesenta decímetros; SUPERFICIE: cinco metros cuadrados sesenta decímetros cuadrados; ALICUOTA: cero punto cero ocho cuarenta.- LINDEROS PARQUEADERO NUMERO CINCO: NORTE: línea divisoria con circulación en cinco metros cero cinco centímetros; SUR: pared propia muro en cinco metros cero cinco centímetros; ESTE: pared medianera con bodega cuatro en dos metros noventa y cinco centímetros; OESTE: línea divisoria con circulación en dos metros noventa y cinco centímetros; ARRIBA: cielo en catorce metros cuadrados noventa decímetros cuadrados; ABAJO: suelo en catorce metros cuadrados noventa decímetros cuadrados; SUPERFICIE: catorce metros cuadrados noventa decímetros cuadrados; ALICUOTA: cero punto veinte y dos treinta y siete. LINDEROS PARQUEADERO SIETE: NORTE: línea divisoria con parqueadero ocho en cinco metros cero cinco centímetros; SUR: línea divisoria con parqueadero seis en cinco metros cero cinco centímetros; ESTE: línea divisoria con circulación en tres metros veintisiete centímetros; OESTE: pared propia muro en tres metros veintisiete centímetros; ARRIBA: media losa con terraza casa uno en dieciséis metros cuadrados cincuenta y un decímetros cuadrados; ABAJO: suelo en dieciséis metros cuadrados cincuenta y un decímetros cuadrados; SUPERFICIE: dieciséis metros cuadrados cincuenta y un decímetros cuadrados; ALICUOTA: cero punto veinte y cuatro ochenta. Los linderos y dimensiones generales del Conjunto La Chascona, son los siguientes: SUPERFICIE: seiscientos ochenta y ocho metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados; NORTE: en treinta y dos metros con lote setenta y siete; SUR: treinta y seis metros con lote setenta y nueve; ESTE: en veinte metros con los lotes ochenta y siete y ochenta y ocho; OESTE: en veinte metros con frente a la calle de la urbanización. La declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto La Chascona fue otorgada mediante escritura pública celebrada el veinte de abril de dos mil cuatro ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito, Doctor Rodrigo Salgado Valdez, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el dieciocho de mayo del mismo año. El valor de los inmuebles mencionados en este literal es de noventa y cuatro mil novecientos ochenta dólares (US\$ 94.980,00), sin perjuicio de lo cual el aporte se lo realizará por nueve mil novecientos ochenta dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (US\$ 9.980,00), renunciando el aportante a cualquier derecho sobre la diferencia.-

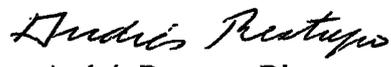


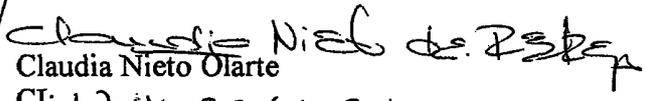
Los comparecientes declaran expresamente estar de acuerdo con el avalúo asignado a los bienes referidos anteriormente por ir en beneficio de sus intereses propios y de los de la compañía y el señor Andrés Restrepo Nieto, debidamente autorizado por su conyuge, declara que transfiere, sin ninguna reserva, los bienes referidos a favor de la

compañía RESTNIE S.A., con lo cual la compañía pasará a ser propietaria absoluta de los mismos.

En constancia de aceptación de todo lo establecido anteriormente se suscribe el presente instrumento en la ciudad y fecha indicada al inicio.


Mauricio Bustamante Holguín
CC: 7702057649


Andrés Restrepo Ricarte
CI: 171822641-6


Claudia Nieto Olarte
CI: 1718226424



000011

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO**CERTIFICADO No.: C30910429002**
FECHA DE INGRESO: 26/01/2009**CERTIFICACION**LA CHASCONA

Referencias: 23/09/2004-P-47204f-20111i-54557r

Tarjetas: T00000109184;

Matriculas: CUMBA0000729;

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, luego de revisados los índices y libros que reposan en el archivo, en legal y debida forma certifica que:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:Casa 2, PB alícuota 12.2809, PA alícuota 13.1459; Terraza casa 2 alícuota 0.3637, alícuota total de 25.7906; Parqueadero Número 7, alícuota: 0.2480; Parqueadero Número 5, alícuota: 0.2237; y Bodega 4 alícuota: 0.0840%, construido en el lote de terreno número 78, de la Urbanización del Valle número Tres, situado en la parroquia CUMBAYA de este Cantón.**2.- PROPIETARIO(S):**

ANDRES RESTREPO RICAURTE, casado, por sus propios derechos y como apoderado de su cónyuge la señora CLAUDIA NIETO OLARTE.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido mediante compra a la señora María Fernando Ivonne Terán Wray, divorciada, según escritura otorgada el veinte de septiembre del dos mil cuatro, ante el Notario doctora Ximena Moreno de Solines, inscrita el veinte y tres de los mismos mes y año; adquirido por compra a los cónyuges HANS MOGENS THOBO-CARLSEN FRIDBERG y KIRSTEN SCHIELLERUP MOELLER, según escritura pública otorgada el NUEVE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DOS, ante el Notario VIGESIMA NOVENA del cantón Quito, Doctor Rodrigo Salgado Valdez, inscrita el treinta de septiembre del dos mil dos.- Los cónyuges HANS MOGENS THOBO-CARLSEN FRIDBERG y KIRSTEN SCHIELLERUP MOELLER, adquirieron por compra a los cónyuges José Daniel Gordillo Montalvo y Raquel Granda González, según escritura celebrada el doce de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, ante el Notario Doctor Nelson Galarza, inscrita el veinte de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve; y declaratoria de propiedad horizontal, según escritura otorgada el veinte de abril del dos mil cuatro, ante el notario Doctor Rodrigo Salgado, inscrita el diez y ocho de mayo del mismo año.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Ninguno. LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 26 DE ENERO DEL 2009 ocho a.m.

Responsable: PAUL GUZMÁN

R.P.O.

**EL REGISTRADOR**
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
ENCARGADO



REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
ABSOLUCION DE DENOMINACIONES
OFICINA:QUITO

NÚMERO DE TRÁMITE: 7258031
TIPO DE TRÁMITE: CONSTITUCION
SEÑOR: BUSTAMANTE HOLGUIN TOMAS MAURICIO
FECHA DE RESERVACIÓN: 30/07/2009 11:50:05 AM

PRESENTE:

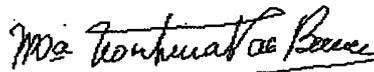
A FIN DE ATENDER SU PETICION PREVIA REVISION DE NUESTROS ARCHIVOS LE INFORMO QUE SU CONSULTA PARA RESERVA DE NOMBRE DE COMPAÑIA HA TENIDO EL SIGUIENTE RESULTADO:

1.- RESTNIE S.A.
APROBADO

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL: 29/08/2009

A PARTIR DEL 24/07/2006 DE ACUERDO A RESOLUCION JURIDICA NO. 06-Q-IJ-002 DE FECHA 24/07/2006 LA RESERVA DE DENOMINACION TENDRA UNA DURACION DE 30 DIAS

PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.



AB. MONTSERRAT POLANCO DE YCAZA
DELEGADA DEL SECRETARIO GENERAL

0000612



BANCO INTERNACIONAL

**CERTIFICADO DE DEPOSITO
EN CUENTA ESPECIAL DE INTEGRACION DE CAPITAL**

Certificamos que hemos recibido en la CUENTA ESPECIAL DE INTEGRACION DE CAPITAL N° 70104414 abierta el Miércoles, 26 de Noviembre de 2008 a nombre de la **COMPAÑIA EN FORMACION**, que se denominará RESTNIE S.A. la cantidad de VEINTE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que ha sido consignada por orden de las siguientes personas:

| | Cantidad del Aporte |
|--|---------------------|
| <u>BUSTAMANTE HOLGUIN TOMÁS MAURICIO</u> | <u>20,00</u> |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| TOTAL | 20,00 |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |

El depósito será entregado a los Administradores que sean designados por esa Compañía, una vez que el señor Superintendente de Compañías o de Bancos, según el caso, haya comunicado a este Banco que ésta se encuentra constituida y previa entrega de una copia certificada de los nombramientos de los Administradores con la correspondiente constancia de su inscripción en el Registro Mercantil, y de una copia auténtica de las Escrituras de Constitución con las respectivas razones de aprobación e inscripción.

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

Este depósito devengará intereses a la tasa establecida en la Solicitud - Contrato de Apertura de la Cuenta Especial de Integración de Capital, siempre y cuando se mantenga por 31 días o más.

QUITO, Miércoles, 26 de Noviembre de 2008

Lugar y Fecha de emisión

BANCO INTERNACIONAL S.A.

BANCO INTERNACIONAL S.A.

Firma Autorizada

Firma Autorizada

Fórm. 781-3217 R

De Control y Registro



RAZON: De conformidad con el numeral cinco del Artículo dieciocho de la Ley Notarial doy fe que las COPIAS FOTOSTATICAS que anteceden, SELLADAS Y FIRMADAS por mí, es reproducción exacta del ORIGINAL que he tenido a la vista

Quito.

11 ABR 2009

DR. OSWALDO MEJIA ESPINOSA
NOTARIO PUBLICO DEL CANTON QUITO

REFERENCIA EXPEDIENTE No. ZT-BQ-943

Señor
NOTARIO PÚBLICO DEL CANTÓN

Presente

Señor Notario

Para los fines legales consiguientes comunico a usted que, por Delegación del Señor Alcalde, emitida en Resolución No. 001 de 18 agosto del 2000 y en mi calidad de **ADMINISTRADOR ZONAL DEL VALLE DE TUMBACO-DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**, mediante el presente acto Administrativo, autorizo la **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del inmueble ubicado en la Calle Petrona s/n, Barrio Valle III, Parroquia Cumbaya, Zona Ruminuico, Sector 7300, Predio No. 144195, de propiedad de **IVONNE TERAN WRAY**, conforme se desprende del certificado conferido por el Registrador de la Propiedad de 25 de septiembre del 2003.

1.- La presente autorización se sustenta en:

- a.- Resolución de Alcaldía No. 001 de 18 de agosto del 2000.
- b.- El Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- c.- La Sección VI del Capítulo V de la Ordenanza 003 reformativa al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y
- d.- El informe de aprobación de planos **No. ZT-BH-886**, de 17 de enero del 2003.
- e.- Esta declaratoria de propiedad horizontal tiene un alcance de cuatro (04) unidades de vivienda y nueve (09) parqueaderos.

Los informes técnicos, los cuadros de áreas, alcuotas, linderos, los planos aprobados y la carta de pago de la tasa retributiva por gastos administrativos conforme lo dispone el Art. II.123 de la Sección VI del Capítulo V del Código Municipal para el Distrito Metropolitano, reformado mediante Ordenanza 003 de 5 de mayo de 1998, serán protocolizados en esta Declaratoria de Propiedad Horizontal.

La Administración Zonal del Valle de Tumbaco del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, no se responsabiliza por cualquier compromiso de venta o ventas efectuadas antes de terminarse el conjunto residencial, en tanto los propietarios no hayan obtenido el certificado de habitabilidad cuando este terminado el mismo.

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad de los datos, documentos, alícuotas y planos presentados, la presente autorización se anula automáticamente, bajo exclusiva responsabilidad de los propietarios y profesional.

Para que surta efecto legal esta autorización, usted señor Notario aceptará el presente documento sin ninguna enmendadura o repisado y con el sello de esta Administración Zonal.

Atenta fe y fe

Pablo Barriga Jorjey
ADMINISTRADOR ZONAL
VALLE DE TUMBACO



FBC/GEB
12-11-2003

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

- 1) -

**REGLAMENTO DE COPROPIETARIOS Y ADMINISTRACION DEL
CONJUNTO LA CHASCONA**

CAPITULO I.- DEL CONJUNTO

ARTICULO 1

El Conjunto LA CHASCONA se levanta en la Parroquia Cumbaya de este canton y ciudad de Quito y se destinara exclusivamente para vivienda.

ARTICULO 2

El terreno sobre el cual esta construido el Conjunto LA CHASCONA y sus anexos tiene una superficie de 688.40 M².

CAPITULO II.- DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 3

Los bienes comunes son aquellos que pertenecen a todos los copropietarios del Conjunto LA CHASCONA, la participacion de cada propietario en los bienes comunes esta determinada por la alcuota correspondiente a la casa de propiedad privada, conforme se establece en el "Cuadro de Areas y Alcuotas" y como consta de cada titulo de propiedad.

ARTICULO 4

Los derechos que corresponden a cada copropietario sobre las areas y bienes comunes segun la alcuota señalada, son inseparables de sus derechos de dominio, uso y goce de la respectiva unidad de propiedad privada. En consecuencia, la enajenacion de la propiedad o la constitucion de derechos reales sobre la misma implicaran respectivamente la enajenacion o la constitucion de derechos reales sobre la cuota correspondiente en el area y bienes de propiedad comun.

ARTICULO 5

Son bienes comunes de los copropietarios del Conjunto LA CHASCONA, entre otros los siguientes:

- 1.- El terreno de 688.40 M² sobre el cual esta construido el Proyecto y sus anexos.
- 2.- Los cimientos y estructuras del Conjunto LA CHASCONA, soportes, columnas, losas, vigas, muros exteriores y tabiques que separen las distintas casas o unidades de propiedad privada, la parte correspondiente a las paredes medianeras con los predios colindantes.

D. Carrizosa

- 3.- Las entradas peatonal y vehicular al Conjunto LA CHASCONA.
- 4.- Las áreas comunes con todos sus servicios.
- 5.- Los espacios ocupados por las instalaciones generales del Conjunto LA CHASCONA como son ductos para tuberías de agua y desagüe, para red eléctrica, para desalojo de basura, cuarto de medidores, cuarto de guardiana.
- 6.- Las instalaciones del Conjunto LA CHASCONA como son la acometida y red troncal de agua potable, la acometida y red eléctrica troncal, inclusive los circuitos de iluminación de los espacios comunes, la acometida y cables troncales de teléfonos, los porteros eléctricos, el transformador eléctrico, sus instalaciones y circuitos.
- 7.- Es bien común la fachada del Conjunto LA CHASCONA en todas sus partes.
- 8.- El Conjunto LA CHASCONA tiene un medidor de agua en su acometida principal y el valor del consumo de este servicio debe ser prorrateado entre los copropietarios en proporción a su alícuota. Si en lo posterior se instalaren medidores independientes se cancelará de acuerdo a la lectura de cada uno de estos, existen medidores de agua y luz por casa.

ARTICULO 6

Los bienes comunes se usaran de conformidad con lo que determina la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, con las disposiciones de este Reglamento y con las que dicte la Asamblea de Copropietarios en reglamentos internos especiales.

CAPITULO III - DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA Y DE SU USO

ARTICULO 7

Las casas, instalaciones y bienes de propiedad privada se destinarán exclusivamente a vivienda que es su objeto específico y se usaran con arreglo a las disposiciones de la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal y a lo que dispone este Reglamento.

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

ARTICULO 8

Las distintas casas para vivienda, estacionamientos que forman parte del Conjunto LA CHASCONA constituyen unidades de propiedad privada. La forma de cada una de estas unidades, en cuanto a su delimitación perimetral es la que consta en los planos del Conjunto LA CHASCONA aprobados por el I. Municipio de Guilo.

ARTICULO 9

La superficie de cada una de las unidades de propiedad privada esta determinada en el "CUADRO DE AREAS Y ALICUOTAS" y consta en el respectivo título de propiedad.

ARTICULO 10

Las alcuotas establecidas en el "CUADRO DE AREAS Y ALICUOTAS" y asignadas a cada unidad de propiedad privada son el índice o la medida porcentual de los derechos y de las obligaciones de cada copropietario del Conjunto LA CHASCONA respecto a los bienes y servicios comunes.

ARTICULO 11

Las referidas alcuotas determinan la contribución que debe pagar cada copropietario para satisfacer impuestos si los hubiera, seguros, gastos de mantenimiento y administración. Las rentas o beneficios que eventualmente y por cualquier concepto llegasen a producir los bienes comunes se distribuirán en proporción a esas alcuotas. Las alcuotas determinan también el valor del voto en la Asamblea de Copropietarios.

CAPITULO V - DE LOS DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 12

Los copropietarios del Conjunto LA CHASCONA tienen derecho de usar y disponer de sus respectivas unidades de propiedad privada como dueños de las mismas, sin otras limitaciones que las establecidas por la Ley y por este Reglamento.

ARTICULO 13

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

ARTICULO 14

Los dueños de las casas pueden arrendarlas o ceder su uso a terceras, al título que fuere, pueden igualmente gravarlos o constituir derechos reales sobre las mismas, quedando en cualquier caso como responsables por sus obligaciones como copropietarios. Los copropietarios se obligan a notificar al Presidente su decisión de arrendar o ceder su propiedad.

ARTICULO 15

Dx. O. P. S.

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

ARTICULO 16

Los copropietarios tienen derecho a usar sin limitación, los bienes y servicios comunes, de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento y cualquier otro que emita la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO 17

Los copropietarios tienen derecho a poner en conocimiento del Presidente cualesquiera deficiencia en los servicios comunes o en su cuidado o mantenimiento.

ARTICULO 18

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

ARTICULO 19

Los copropietarios tienen derecho a poner en conocimiento del Presidente o de la Asamblea de Copropietarios si fuere el caso, cualquier falta u observación o los que infrinja las disposiciones de este Reglamento.

ARTICULO 20

Los copropietarios o los usuarios de las diversas casas tienen derecho a solicitar al Presidente se les permita el acceso a los lugares de control o manejo de las instalaciones eléctricas, telefónicas, de agua potable y otras, cuando ello fuere necesario para reparar o hacer algún trabajo en las instalaciones de la casa que les pertenece y ocupan.

CAPITULO VI - DE LOS DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS -

ARTICULO 21

Cada copropietario está obligado a contribuir en la medida de su respectiva alcuota, al presupuesto necesario para atender los gastos comunes de mantenimiento, seguro, reparaciones y administración del Conjunto. LA ASAMBLEA. Cada copropietario está así mismo obligado a contribuir para los gastos de cuantías extraordinarias resuelto por la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO 22

La contribución para los gastos comunes deberá ser satisfecha mensualmente y cada copropietario deberá pagar su cuota en los cinco primeros días de cada mes transcurridos los cinco primeros días de vencido el plazo señalado, el copropietario

moroso podrá ser demandado por la vía ejecutiva y deberá pagar además los intereses por la mora, los gastos de cobranza y costas judiciales, si los hubiere.

ARTICULO 23

Ningún copropietario podrá negarse al pago de la contribución para los gastos comunes aduciendo que no ocupa o utiliza su casa, o que no hace uso de los bienes comunes, ni aun renunciando a la copropiedad parcial o total de los bienes comunes o renunciando al uso de los bienes de servicios comunes.

ARTICULO 24

Los copropietarios o usuarios permitirán la entrada a su casa al Presidente o al personal de mantenimiento y reparación del Conjunto LA CHASCONA, cuando ello fuere necesario para revisar, reparar o ampliar instalaciones. El permiso para entrar a los locales privados será solicitado por el Presidente con un día de anticipación y el mismo Presidente será responsable de vigilar al personal que ingrese o trabaje en una casa privada.

CAPITULO VII. - DE LAS PROHIBICIONES

ARTICULO 25

Para garantizar la buena conservación del Conjunto LA CHASCONA los copropietarios y ocupantes de las diversas casas puedan disfrutar plenamente de las mismas y usar sin estorbo los bienes y servicios comunes, está prohibido a los copropietarios lo siguiente:

- a) Efectuar en la propiedad individual cambios y obras que de cualquier manera afecten a los bienes comunes.
- b) Colocar leyendas, rótulos o anuncios en cualquier lugar de los espacios comunes y de las fachadas, fijar o pintar rótulos o nombres o pegar calcomanías o papeles de la clase que fueren sobre los vidrios de las ventanas.
- c) Tender ropa, de la clase que fuere, sobre las ventanas, balcones o terrazas hacia el exterior.
- d) Colocar divisiones o cerramientos, de la clase que fueren, en los estacionamientos o utilizar los mismos como sitios para reparación o limpieza de vehículos, motos, etc.
- e) Usar los sitios comunes para ventas, negocios o para almacenar muebles o mercaderías.
- f) Almacenar o conservar en las casas sustancias corrosivas, explosivas o malolientes, que signifiquen peligro para los habitantes del Conjunto LA

CHASCONA o que alteren la atmósfera del mismo; y utilizar en forma abusiva las áreas comunales causando molestia a otros usuarios o daños a la propiedad.

g) Arrojar en las plazas sanitarias o en los desagües, materiales que pueden obstruir las cañerías.

h) Utilizar al personal de guardia y limpieza en quehaceres propios de los copropietarios o usuarios dentro de los horarios destinados al trabajo comunal.

CAPITULO VIII - DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 26

La Asamblea de Copropietarios es la autoridad suprema que de acuerdo con las disposiciones de la Ley y Reglamentos de Propiedad Horizontal, regula la administración y conservación del Conjunto LA CHASCONA, así como las relaciones entre los copropietarios.

ARTICULO 27

La Asamblea está constituida por los copropietarios del Conjunto LA CHASCONA, quienes concurrirán personalmente a las sesiones o podrán hacerse representar por otro copropietario mediante una carta de autorización enviada al Presidente de la Asamblea o por cualquier otra persona que no sea copropietaria, en cuyo caso deberá otorgarle representación expresa por escrito.

ARTICULO 28

El hecho de ocupar una casa, a título de inquilino o a cualquier otro título que no sea el de propiedad no confiere derecho alguno al ocupante para participar en la Asamblea de Copropietarios, a menos que tuviere la representación escrita de un propietario.

ARTICULO 29

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

ARTICULO 30

La Asamblea de Copropietarios se reúne ordinariamente una vez por año los tres primeros meses y extraordinariamente cuando lo solicitara el Presidente o dos o más de los copropietarios.

ARTICULO 31

Para que la Asamblea pueda reunirse será necesaria la presencia o representación de por lo menos el 75% del total de los votos contados según el valor de las alícuotas establecidas en primera convocatoria.

ARTICULO 32

Las resoluciones de la Asamblea se adoptarán con no menos del 75% de votos asistentes, excepto cuando se trate de los asuntos para cuya resolución la Ley señale como requisito una mayor votación.

ARTICULO 33

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

- a) Elegir al Presidente quien durará un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente.
- b) Determinar la cuenta de la contribución que deban satisfacer los copropietarios, a prorrata de sus alícuotas, para atender los gastos de mantenimiento, seguro, reparaciones y administración del Conjunto LA CHASCONA y de los bienes de uso común.
- c) Conocer y aprobar o modificar la proforma de presupuesto anual.
- d) Fijar cuotas extraordinarias o eventuales cuando sean necesarios para atender a la conservación de los bienes comunes.
- e) Elaborar y aprobar reglamentos especiales de administración y reformar este Reglamento, en caso necesario.
- f) Autorizar la adquisición y enajenación de bienes inmuebles, así como imposición de gravámenes sobre los mismos.
- g) Las demás que le asignen los presentes estatutos.

ARTICULO 34

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

ARTICULO 35

En caso de que el Presidente no procediere a efectuar la convocatoria, podrán hacerlo los copropietarios.

ARTICULO 36

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

ARTICULO 37

Las actas de las sesiones deberán redactarse al término de las mismas y ser aprobadas en la misma sesión debiendo ser autorizadas con la firma del Presidente o quien haga sus veces.

ARTICULO 38

El Presidente de la Asamblea de Copropietarios será elegido por ésta en la reunión ordinaria, durará un año en el ejercicio de su función y podrá ser reelegido alternando cuando menos un periodo.

ARTICULO 39

Para ser elegido Presidente se requiere ser mayor de edad, legalmente capaz y ser copropietario del Conjunto LA CHASCONA. El cargo de Presidente será desempeñado en forma gratuita.

ARTICULO 40

Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar a las reuniones de la Asamblea de Copropietarios.
- b) Presidir la Asamblea de Copropietarios y firmar las actas de las sesiones.
- c) Ejercer las funciones de Administrador del Conjunto LA CHASCONA.
- d) Firmar los cheques y contratos.

ARTICULO 41

En caso de falta del Presidente la Asamblea nombrará un sustituto ocasional.

ARTICULO 42

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

CAPITULO X. - DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO 43

La administración del Conjunto LA CHASCONA será desempeñada por el Presidente designado por la Asamblea.

ARTICULO 44

Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Tomar a su cargo la administración de los bienes de uso común, con toda eficacia y responsabilidad.
- b) Adoptar las medidas necesarias para la buena conservación del Conjunto LA CHASCONA y de los bienes a su cargo.
- c) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y lo previsto en el presente Reglamento de Copropietarios, en los reglamentos especiales que se dictaren en la Ley y Reglamentos de Propiedad Horizontal.
- d) Cobrar oportunamente las cuotas ordinarias, extraordinarias y eventuales fijadas por la Asamblea de Copropietarios y recaudarlas si el caso lo requiere por la vía ejecutiva, en la forma prevista por la Ley de Propiedad Horizontal.
- e) Realizar los gastos ordinarios y previstos en el presupuesto para el mantenimiento y conservación del Conjunto LA CHASCONA y los extraordinarios debidamente aprobados. El Presidente no podrá comprometer gastos inversiones y en general valores que no sean aprobados en el presupuesto general o los extraordinarios aprobados por la Asamblea.
- f) Ordenar y supervisar los trabajos necesarios para la conservación y mantenimiento de los bienes comunes. Contratar los empleados que se requieran para tareas permanentes en el Conjunto LA CHASCONA así como los obreros para trabajos de mantenimiento y reparación.
- g) Llevar de manera detallada las cuentas de ingresos y egresos.
- h) Representar judicial y extrajudicialmente a los copropietarios en todo lo que se refiera a los intereses de los copropietarios y a los bienes del Conjunto LA CHASCONA así como para el cobro y recaudación de las cuotas porcentuales y primas de seguro.
- i) Llevar libros de inventarios, de administración y de cuentas.
- j) Efectuar las citaciones para la Asamblea y resolver en lo posible cualquier divergencia entre los copropietarios.
- k) Conservar en orden los títulos del Conjunto LA CHASCONA, planes, poderes, comprobantes y todos los demás documentos que tengan relación con este.

CAPITULO XI.- DE LOS REQUISITOS PARA LA VENTA, CESION O TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA.

ARTICULO 45

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

ARTICULO 46

Al efectuar la transferencia de dominio el tradente cede al adquirente todo derecho sobre cuotas y contribuciones que hubiere pagado para atender a los gastos comunes del Conjunto LA CHASCONA así como cualquier derecho sobre rentas, fondos de reserva, etc., que percibieran o hubieren acumulado los copropietarios.

ARTICULO 47

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

CAPITULO XII.- GASTOS DE CONDOMINIO, EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

ARTICULO 48

Los gastos de condominio, expensas ordinarias y extraordinarias, que se realicen deberán ser cubiertas por cada uno de los copropietarios.

CAPITULO - XIII.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 49

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

ARTICULO 50

Las normas del presente Reglamento podrán ser reformadas en cualquier tiempo siempre que así lo decida la Asamblea de Copropietarios por votación que represente por lo menos el 75% de la suma total de las unidades. En caso de no

previsto y los casos de duda serán resueltos por la Asamblea de Copropietarios con fuerza cuádruple y con la votación antes señalada.

Las normas al Reglamento cobrarán validez cuando se encuentren terminados los trámites legales pertinentes.

ARTICULO 51

- Las normas constantes en el presente Reglamento Interno de Copropiedad y Administración rigen para los propietarios de la casa al suscribir la escritura pública de transferencia de dominio, a la que se agregará copia inscrita del mismo. En dicha escritura se dejara expresa constancia de la adhesión, aceptación y sometimiento de los adquirentes a lo previsto en el presente Reglamento y en la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

JPZ
REGLAMENTO
LA CHASCONA



RAZON: Es copia de la copia que en 7 foja (s) me fue presentada.

Quito a:

11 JUN 2009

DR. OSWALDO MERA ESPINOSA
NOTARIO CUADRAGESIMO DEL CANTON QUITO

Dr. Oswaldo Mera Espinosa

Se otorgo ante mi, en fe de ello confiero esta TERCERA COPIA CERTIFICADA, debidamente firmada y sellada en Quito, a los once días del mes de agosto del año dos mil nueve.



Dr. Oswaldo Mejía Espinosa

DOCTOR OSWALDO MEJIA ESPINOSA
NOTARIO CUADRAGESIMO DEL CANTON QUITO

[Handwritten signature]



REGISTRADO
ENC



D. 139 10

D. 139

D. 139

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO
Razón de Inscripción

0000020

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 141, repertorio(s) - 12744

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
CARGADO

Matrículas Asignadas

CUMBA0000729 Casa 2 PB alícuota: 12.2809.-PA alícuota: 13.1459.- Terraza casa 2 alícuota:0.3637 alícuota total de:25.7906; construido en el Lote de terreno Número 78, de la Urbanización del Valle número Tres, situado en la parroquia CUMBAYA de este Cantón,
CUMBA0000730 Parqueadero Número 5, alícuota; 0.2237,. construido en el Lote de terreno Número 78, de la Urbanización del Valle número Tres, situado en la parroquia CUMBAYA de este Cantón,
CUMBA0000731 Parqueadero Número 7, alícuota: 0.2480, construido en el Lote de terreno Número 78, de la Urbanización del Valle número Tres, situado en la parroquia CUMBAYA de este Cantón,
CUMBA0000732 bodega 4 alícuota: 0.0840 construido en el Lote de terreno Número 78, de la Urbanización del Valle número Tres, situado en la parroquia CUMBAYA, de este Cantón.

viernes, 19 febrero 2010, 10:49:43 AM


REGISTRO DE LA PROPIEDAD
ENCARGADO
EL REGISTRADOR

Contratantes.-

RESTNIE S.A. en su calidad de COMPANIA
BUSTAMANTE HOLGUIN TOMAS MAURICIO en su calidad de CONSTITUYENTE
RESTREPO RICAURTE ANDRES en su calidad de CONSTITUYENTE
NIETO OLARTE CLAUDIA en su calidad de CONSTITUYENTE

Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

Responsables.-

Asesor.- LUIS HERRERA
Revisor.- ROSA CAMPOVERDE
Amanuense.- FRANKLIN CAJAS

GG-0006111



000021

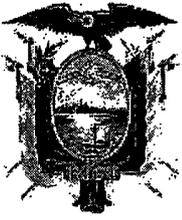
ZÓN: Mediante resolución número SC.IJ.DJC.Q.10.000156, de fecha 14 de enero 2010, dictada por la Doctora Esperanza Fuentes Valencia, Directora Jurídica de Compañías Encargada, se resuelve aprobar la constitución de la Compañía "RESTNIE S.A. Tome nota al margen de la escritura matriz de constitución de la mencionada compañía, otorgada en esta Notaría, el once de agosto del año dos mil nueve.- Quito, a veinte y tres de febrero del dos mil diez.-



Dr. Oswaldo Mejía Espinosa

DOCTOR OSWALDO MEJIA ESPINOSA
NOTARIO CUADRAGESIMO DEL CANTON QUITO



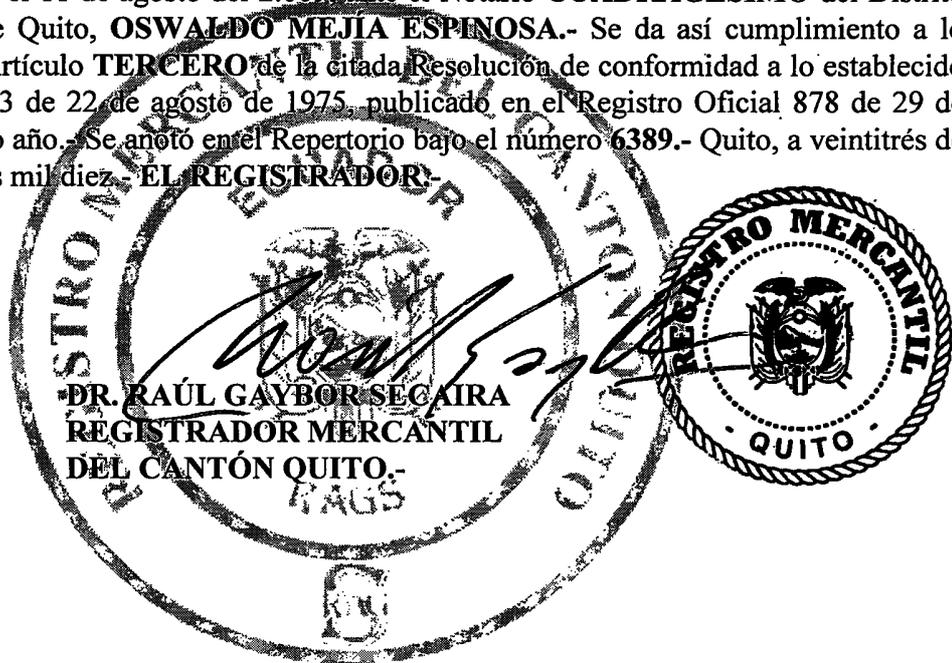


0000022

REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON QUITO



ZÓN: Con esta fecha queda inscrito el presente documento y la Resolución número **SC.IJ.DJC.Q.10. CERO CERO CERO CIENTO CINCUENTA Y SEIS** de la **SRA. DIRECTORA JURÍDICA DE COMPAÑÍAS, ENCARGADA** de 14 de enero del 2.010, bajo el número **493** del Registro Mercantil, Tomo **141**.- Queda archivada la **SEGUNDA** Copia Certificada de la Escritura Pública de **CONSTITUCIÓN** de la Compañía **"RESTNIE S. A."**, otorgada el 11 de agosto del 2.009, ante el Notario **CUADRAGÉSIMO** del Distrito Metropolitano de Quito, **OSWALDO MEJIA ESPINOSA**.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo **TERCERO** de la citada Resolución de conformidad a lo establecido en el Decreto 733 de 22 de agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de agosto del mismo año.- Se anotó en el Repertorio bajo el número **6389**.- Quito, a veintitrés de enero del año dos mil diez.- **EL REGISTRADOR**.-



RG/lg.-



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

0000023

OFICIO No. SC.IJ.DJC.Q.10.

0004291

Quito,

25 FEB 2010

Señores
BANCO INTERNACIONAL
Ciudad

De mi consideración:

Cúpleme comunicar a usted que la compañía **RESTNIE S. A.**, ha concluido los trámites legales previos a su funcionamiento.

En tal virtud, puede el Banco de su gerencia, entregar los valores depositados en la "Cuenta de Integración de Capital" de esa compañía, a los administradores de la misma.

Atentamente,

Dr. Víctor Cevallos Vásquez
SECRETARIO GENERAL